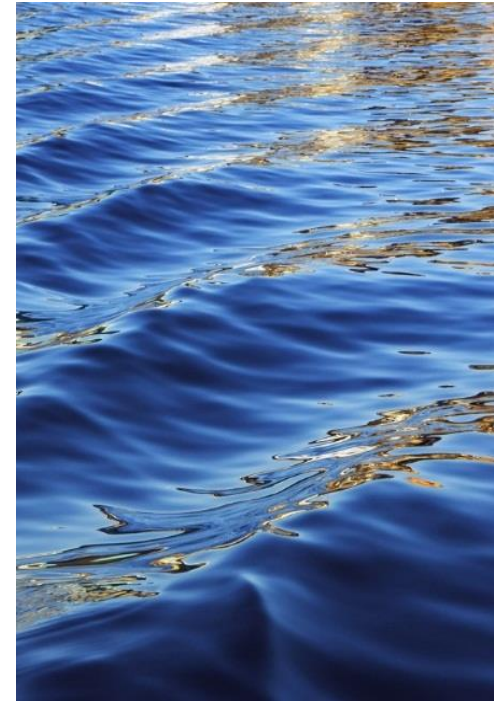


L'affaire Rosa Nova et les impacts du jugement de la Cour d'appel

6^e colloque annuel de l'AGRCQ

Pascal Sarrazin, urbaniste
Direction des politiques de l'eau
2 avril 2014



Plan de la présentation

- Cadre légal
- Affaire Rosa Nova
- Mise en application
- Pouvoirs du ministre
- Questions



Cadre légal



Assujettissement à un certificat d'autorisation (art. 22 LQE)

■ Alinéa 1

- Construction (...) susceptible* de modifier la qualité de l'environnement

■ Alinéa 2

- Construction, travaux ou ouvrages, dans un cours d'eau à débit régulier ou intermittent, dans un lac, un étang, un marais, un marécage ou une tourbière

* Pour les fins de la présentation, la susceptibilité est présumée

Exemptions en rive, littoral et plaine inondable (art. 1 (3) RRALQE)

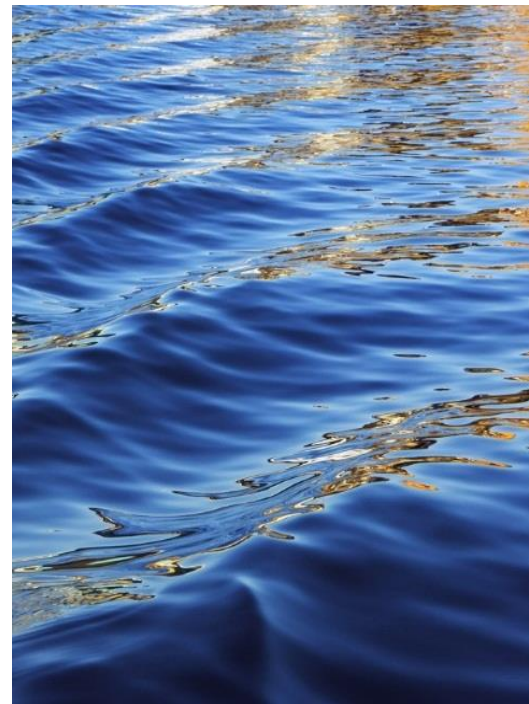
Travaux, constructions ou ouvrages sur une **rive**, dans une **plaine inondable** ou sur le **littoral** d'un cours d'eau ou d'un lac si :

- **autorisation spécifique d'une municipalité** en application d'un règlement de zonage, de lotissement ou de construction
- Sauf travaux, constructions ou ouvrages **destinés à des fins** d'accès public ou à des fins municipales, industrielles, **commerciales** ou publiques (« 5 fins visées »)



Affaire Rosa Nova

6169970 Canada inc. c. PGQ



L'Affaire Rosa Nova

- Construction projetée d'un immeuble de 10 étages comprenant 70 unités de condos à Laval
 - Permis délivré par la ville en vertu d'un règlement de construction en 2011
 - Réglementation municipale non conforme à la PPRLPI de 2005;
 - Cotes de crues du CEHQ (2005) non en vigueur sur le territoire de la ville.
 - Pas de certificat d'autorisation (art. 22 LQE)
 - Construction en partie en plaine inondable 0-20 ans
- Début de construction

Procédures judiciaires

- Requête en injonction pour faire cesser les travaux
 - Cour supérieure:
 - ordonne cessation des travaux
 - Compagnie:
 - appel du jugement

Cour d'appel

- Question :

La compagnie doit-elle obtenir un certificat d'autorisation du ministre pour construire un immeuble à condos dans une plaine inondable ?

- Prétention du ministère → « fins commerciales »

- Construction de condos pour la vente dans le but de réaliser un gain (notion de profits)
- Ampleur du projet

Cour d'appel

- Décision :

- Non, pas de certificat d'autorisation. L'immeuble est destiné à des fins résidentielles et fait l'objet d'un permis de construction

- Motifs:

- La « destination » n'est pas déterminée en fonction de l'ampleur des travaux ni l'intention du promoteur de faire des profits avec la vente
- La « destination » réfère à l'**USAGE** comme c'est la norme en aménagement du territoire.

À retenir

« DESTINATION, FINALITÉ » → **USAGE**

- Aucune définition dans la LQE et le RRALQE
- Réfère à la **vocation, l'utilisation** qui est faite de la construction, aux opérations et activités qui y sont exercées
- Déterminé sans égard à la propriété, à l'identité du propriétaire et des personnes qui exercent l'usage

À retenir

Réglementation non-conforme à la PPRLPI :

L'exemption de l'article 1(3) s'applique si

- un permis municipal est délivré en vertu d'un règlement de construction, de zonage ou de lotissement;
- même si la réglementation municipale n'est pas conforme à la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (PPRLPI)



Mise en application



Développements domiciliaires

Sur le littoral, dans la rive ou dans la plaine inondable :

1. sont exemptés d'un certificat d'autorisation (art. 22 LQE) s'ils font l'objet d'une autorisation municipale spécifique :
 - Constructions destinées à un usage résidentiel
 - tours à condominiums, immeubles à appartements, habitations, etc.
 - Travaux préalables ou subséquents à ces constructions résidentielles, de même que les constructions ou ouvrages accessoires
 - travaux de stabilisation de rives, stationnements, quais, piscines à l'usage des résidents, etc.

Développements domiciliaires

2. Requièrent toujours un certificat d'autorisation (art. 22 LQE) :

- Constructions, travaux ou ouvrages destinés à des fins publiques ou d'accès public
 - rues, parcs, ponts, etc.

Note : Immeuble à usage multiple

- selon le ou les usage(s) principal(aux)

Développements domiciliaires

Effet → Certaines interdictions à des fins résidentielles* :

- Rampes de mise à l'eau, marinas, plages, barrages
- Fermetures de cours d'eau (canalisations), détournements et remblayage de cours d'eau pour l'implantation de résidences

* en considérant que les dispositions de la PPRLPI sont intégrées dans la réglementation municipale

Fins publiques et d'accès public

- Les constructions, travaux ou ouvrages à des fins collectives ou pour le compte d'un groupe d'individus (association de riverains, association de propriétaires, club privé, ...),

réalisés sur le littoral, dans la rive ou dans la plaine inondable, doivent aussi être considérés en fonction de l'usage projeté

- quais, rampes de mise à l'eau, chemins privés, barrages, digues, contrôle de la végétation, etc.
- Ainsi, s'ils ne sont pas destinés à l'usage de la population en général ou à l'ensemble de la collectivité, sont exemptés d'un certificat d'autorisation (art. 22 LQE) s'ils font l'objet d'une autorisation municipale spécifique

Fins municipales

- Pour ce qui est des constructions, travaux ou ouvrages réalisés par une MRC ou une municipalité locale sur le littoral, dans la rive ou dans la plaine inondable, il faut également se référer à l'usage projeté
- Toutefois
 - lorsqu'une MRC exerce sa compétence en vertu des articles 105 et 106 de la Loi sur les compétences municipales (LCM);
 - lorsqu'une municipalité locale ou une MRC intervient dans un lac ou un cours d'eau afin d'améliorer la qualité de l'environnement
 - installation d'aérateurs, travaux de contrôle de la végétation, etc.

Les constructions, travaux ou ouvrages sont :

- considérés à des fins municipales et
- requièrent un certificat d'autorisation (art. 22 LQE)

Milieux humides

- Les constructions, travaux ou ouvrages réalisés dans un étang, un marais, un marécage ou une tourbière, localisé sur le littoral, dans la rive ou dans la plaine inondable d'un cours d'eau ou d'un lac
 - requièrent un certificat d'autorisation (art. 22 LQE) s'ils sont destinés aux 5 fins
 - sont exemptés d'un certificat d'autorisation s'ils font l'objet d'une autorisation municipale spécifique aux autres fins

Pouvoirs du ministre

- Pouvoirs du ministre pour faire respecter les normes de protection des rives, du littoral et des plaines inondables
 - Ordonnance de remise en état (art. 114 LQE)
 - Recours devant la Cour supérieure pour faire cesser une utilisation du sol ou d'une construction contraire au règlement municipal en matière de protection des rives, littoral et plaines inondables (art. 227.1 LAU)
 - Intégrer la PPRLPI et les cotes de crues du CEHQ au schéma d'aménagement et de développement de la MRC (Gouv.) et à la réglementation municipale (Ministre) (art. 53.13 et 165.2 LAU)

Conclusion

- Importance de bien déterminer les cours d'eau
- Importance de considérer les cours d'eau en amont dans la planification du développement du territoire

Plusieurs outils de planification existent :

- SAD, plan d'urbanisme, PAE,
- plan de gestion selon la PPRLPI, plan quinquennal d'aqueduc et d'égout, plan de conservation des milieux humides,
- etc.

Conclusion

- Malgré la soustraction de l'article 1 (3) du RRALQE, d'autres autorisations par toute loi ou règlement peuvent être requises
 - art. 32 LQE;
 - Évaluation et examen des impacts sur l'environnement;
 - Loi sur la sécurité des barrages;
 - Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune;
 - Règlement sur les habitats fauniques;
 - Loi sur les pêches;
 - etc.



Questions ?

Merci !

