

LES TRAVAUX D'AGRANDISSEMENT EN ZONE INONDABLE

La réglementation de la protection des rives a amené une interdiction presque complète de construire dans les zones de grand courant (0-20 ans). Toutefois, il est généralement possible d'exécuter des travaux qui visent à entretenir, réparer ou moderniser un bâtiment déjà construit en zone de grand courant avant que la réglementation de protection n'entre en vigueur. Ces travaux ne doivent cependant pas augmenter la superficie du bâtiment. Une décision récente, *Municipalité de Yamaska c. Dillaire*, 2013 QCCS 6253, s'est penchée sur la notion de superficie du périmètre construit.

Dans cette affaire, le défendeur a acheté un chalet construit depuis 1962 et situé en zone de grand courant. Le chalet ayant besoin de travaux de rafraîchissement, le défendeur a consulté l'inspecteur municipal avant d'en faire l'acquisition afin de s'assurer qu'il pourra effectuer ces travaux dans le respect de la réglementation municipale applicable. L'inspecteur municipal lui explique qu'il peut rénover le chalet en autant que les travaux n'aient pas pour résultat d'augmenter son périmètre construit.

La municipalité émet un permis pour les travaux de rénovation. Lorsque l'inspecteur vient constater le résultat trois mois plus tard, il conclut que la construction est dérogatoire puisque le défendeur a couvert la véranda et reculé le mur extérieur du bâtiment donnant sur la rivière au pourtour de l'ancienne véranda. Ainsi, même si la fondation sur pilotis n'a pas été modifiée, qu'elle repose sur la dalle de béton originelle et que le périmètre construit n'a donc pas été augmenté, l'inspecteur est d'avis que le bâtiment a été agrandi puisque l'intérieur du chalet couvre désormais l'espace occupé par l'ancienne véranda.

De plus, l'ancienne terrasse constituée d'une excroissance de la dalle de béton au sol, a été couverte avec une fondation sur pilotis sur laquelle reposent murs et plafond. Cette pièce est un pavillon trois saisons.

Le règlement municipal en vigueur à cet endroit permet les travaux de rénovation d'un bâtiment situé en zone de grand courant en autant que ces travaux « n'augmentent pas la superficie de la propriété exposée aux inondations. » Cette disposition reprend les termes exacts de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables incluses à la Loi sur la qualité de l'environnement* (ch. Q-2, a. 2.1).

Le tribunal conclut que les travaux effectués sur la véranda constituent bien un agrandissement du bâtiment puisqu'ils ont pour effet d'augmenter la superficie de plancher calculée entre les murs extérieurs. Toutefois, le règlement n'interdit pas l'agrandissement du « bâtiment », mais bien celui de la « propriété » construite. Or, les fondations étant demeurées inchangées, le tribunal conclut que la propriété n'a subi aucun agrandissement en raison de ces travaux. L'exposition au risque d'inondation n'est donc pas augmentée.

Par ailleurs, et en suivant la même logique d'interprétation, le tribunal conclut que les travaux effectués sur l'ancienne terrasse sont dérogatoires puisqu'ils augmentent la superficie de la propriété exposée aux inondations par l'ajout d'une fondation sur pilotis.

Par contre, même si cette partie des travaux est dérogatoire, le tribunal exerce sa discrétion pour refuser d'ordonner la démolition de cette pièce puisque l'inspecteur avait omis d'indiquer au défendeur que la réglementation permettait la construction d'un tel pavillon trois saisons séparé du bâtiment. L'inspecteur avait le devoir de bien informer le citoyen sur les travaux qu'il pouvait effectuer et ne devait pas se contenter de lui indiquer qu'il ne pouvait pas faire d'agrandissement en lui laissant le soin d'interpréter seul la notion d'agrandissement. L'erreur commise étant de faible portée, le tribunal conclut à une dérogation mineure et rejette le recours de la municipalité.

L'interprétation des règlements est un exercice complexe où l'analyse des termes utilisés est primordiale. La municipalité a un devoir d'information envers ses citoyens à l'égard de la réglementation municipale. Le recours aux professionnels du droit peut s'avérer bénéfique dans l'accomplissement de ce devoir.