

18 octobre 2007

Courrier Laval, Stéphane St-Amour

Imbroglia juridique autour de l'Île Saint-Joseph

Coup de théâtre dans la saga de l'île Saint-Joseph: la modification au règlement de zonage L-2000 que la ville a entériné en février 2001 et qui permet, depuis, la construction en zone RX de maisons unifamiliales isolées pourrait bien faire l'objet d'une action en nullité.

Telle est la conclusion d'un avis juridique préliminaire, émis en juin 2007 par l'avocate Hélène Sicard, dont le Courrier Laval a obtenu copie, lundi.

Confusion

Cette étude, commandée par des riverains, soulève certaines «illégalités» qui auraient été commises par l'administration Vaillancourt à l'occasion d'un processus de modification réglementaire amorcé le 4 décembre 2000.

L'une des conséquences directes de cette correction aura été de remplacer la démarche liée à la consultation publique susceptible d'approbation référendaire par une procédure relative à un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) en lien avec tout projet de construction de résidences unifamiliales.

«Au premier regard, le libellé même du règlement modificatif nous semble confus», peut-on lire en page 4 de l'avis juridique. «Selon nous, on y mélange d'emblée deux processus réglementaires distincts», poursuit-on en évoquant le règlement de zonage et le règlement portant sur les PIIA, lesquels peuvent être adoptés et modifiés respectivement en vertu des articles 113 et 145 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Deux des six articles du règlement L-2001-2603 concernent l'usage autorisé dans lesdites zones. C'est ainsi que l'article 2 modifie l'article 69 du règlement L-2000. Or, si l'usage autorisé demeure inchangé, l'article supprime une contrainte importante: celle limitant l'usage «le long des voies déjà ouvertes à la circulation». Dans le cas de l'île Saint-Joseph, cela implique deux petits bouts de rue en bordure desquels huit maisons ont pignon.

Interprétations divergentes

Selon la lecture qu'en fait Me Sicard, cette modification réglementaire change l'usage permis dans la zone RX. Ce que conteste le porte-parole à l'hôtel de ville, Marc Laforge: «En 2001, le règlement assujettissait les zones RX à un PIIA sans en changer l'usage qui est demeuré unifamilial isolé. En ce sens, la démarche ne demandait pas de procédure référendaire.»

Selon l'hypothèse que l'avis juridique s'avère, la Ville aurait alors manqué à ses obligations légales et démocratiques en ne soumettant pas le règlement au processus de consentement des citoyens.

Dans la même foulée, il aurait fallu adopter un second projet de règlement et publier un avis aux personnes ayant le droit de signer une demande de soumission, conformément à la loi sur

l'aménagement et l'urbanisme en ce qui a trait à toute modification pouvant être approuvée par les personnes habiles à voter.

Recommandations

À la lumière des documents soumis aux fins d'analyse, Me Hélène Sicard y va de quelques recommandations, à savoir d'envisager la possibilité d'envoyer une mise en demeure et d'intenter un recours judiciaire contre la Ville.

Toutefois, l'avocate rappelle à ses clients qu'il s'agit d'«un avis juridique préliminaire basé sur les documents fournis et rendu en vertu d'une étude sommaire de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme». Et que s'ils entendent porter la cause devant les tribunaux, il serait important de compléter l'étude du dossier et d'agir rapidement, considérant qu'une action en nullité peut être intentée seulement si elle l'est dans un «délai raisonnable».

Rappelons que si le règlement controversé a été adopté dans la totale discrétion le 27 février 2001, soit il y a plus de six ans, la partie plaignante plaide n'être au courant de cet état de fait que depuis le mois d'août 2006, soit après que le Courrier Laval et La Presse eurent signalé que le zonage permettait déjà la construction de maisons d'un à deux étages.

<http://www.courrierlaval.com/article-148936-Imbroglia-juridique-autour-de-lile-SaintJoseph.html>