



MÉMOIRE SUR LE NOUVEAU PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'ENCADREMENT D'ACTIVITÉS SOUS LA RESPONSABILITÉ DES MUNICIPALITÉS RÉALISÉES DANS DES MILIEUX

Terry Pola
Directrice du Service de l'urbanisme
12 septembre 2024

Table des matières

INTRODUCTION	2
PROCESSUS D'ADOPTION ET DE L'APPLICATION DE LA NOUVELLE LÉGISLATION	2
2.1 Impact potentiel sur la population et infrastructures existantes	3-4
2.2 Impact sur les propriétés	5-6-7
2.3 Soutien ministériel pour les citoyens	7
2.4 Soutien ministériel pour les municipalités	8
CADRE RÉGLEMENTAIRE	9
3.1 Nouvelles responsabilités municipales.....	9
3.2 Permis et projets en cours.....	10
3.3 Règlement régional	11
3.4 Structure et interprétation réglementaire.....	12
3.5 Précisions réglementaires	12-13-14
3.6 Pénalité.....	15
CARTOGRAPHIE	16
4.1 Supports visuels	16
4.2 Zones de mobilités	17
4.3 Reconnaissance des diguettes	18
CONCLUSION	19

INTRODUCTION

La ville de Saint-Eustache souhaite exprimer son appui pour l'initiative du gouvernement du Québec visant à renforcer la protection des immeubles face aux risques d'inondations. Cette démarche est d'autant plus importante dans un contexte où les événements climatiques extrêmes deviennent de plus en plus fréquents et intenses. Le nouveau projet de *Règlement sur l'encadrement d'activités sous la responsabilité des municipalités réalisées dans des milieux hydriques* en remplacement de la *Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables et dépendrait de différents facteurs tels la présence d'un ouvrage ou des conditions écologiques particulières* cherche à diminuer les impacts des inondations en introduisant des mesures de prévention rigoureuses.

En agissant ainsi, le gouvernement prend en compte les impacts croissants des changements climatiques sur le territoire québécois. Ces impacts, qui ont déjà entraîné des répercussions significatives sur nos communautés, continueront probablement à se faire sentir dans les années à venir. La ville de Saint-Eustache reconnaît cette approche proactive, qui contribuera non seulement à protéger les bâtiments et les infrastructures, mais aussi à améliorer la résilience des collectivités face aux défis climatiques futurs.

Toutefois, l'instauration de la nouvelle réglementation entraînera des répercussions significatives sur divers aspects à la ville de Saint-Eustache. Afin d'appréhender pleinement ces impacts, trois éléments clés ont été identifiés pour structurer ce mémoire : les conséquences du processus d'adoption et de l'application de la nouvelle législation, le cadre réglementaire et la cartographie associée. Ce mémoire est conforme à la résolution du Conseil municipal numéro 2024-09-511, adoptée le 16 septembre 2024, qui en exprime l'approbation.

PROCESSUS D'ADOPTION ET DE L'APPLICATION DE LA NOUVELLE LÉGISLATION

2.1 Impact potentiel sur la population et infrastructures existantes

Sur le territoire de Saint-Eustache, la nouvelle réglementation sur les zones inondables affectera un total de 897 propriétés, soit 27 propriétés de plus que la réglementation en vigueur, sans compter les propriétés qui changeront de classification. La nouvelle classification, qui introduit des catégories telles que très élevée, élevée, modérée et faible, remplace l'ancienne classification de faible et grand courant. Cette nouvelle catégorisation entraînera des répercussions significatives sur la jouissance des propriétés, en modifiant les critères d'évaluation des risques d'inondation.

La ville de Saint-Eustache souhaite attirer l'attention sur les conséquences significatives du changement de classification de certaines propriétés dans le cadre du nouveau projet de règlement sur les zones inondables. Un exemple concret est celui d'une propriété initialement située dans la zone 20-100 ans, qui a été reclassifiée dans la nouvelle classification modérée ou élevée. Ce changement de classification entraîne des modifications importantes des droits associés à la propriété, avec des répercussions majeures.

Auparavant, les propriétés dans la zone 20-100 ans bénéficiaient de réglementations différentes, souvent moins restrictives, en matière de développement et d'usage du sol. La reclassification dans les catégories modérée ou élevée implique de nouvelles contraintes et exigences pour la gestion de ces propriétés. Ces nouvelles classifications peuvent inclure des restrictions accrues sur les constructions, des exigences supplémentaires pour les mesures de protection contre les inondations, et des limitations sur les utilisations permises du terrain.

Ces modifications ont des impacts importants sur les droits de propriété. Par exemple, les propriétaires pourraient se voir contraints de mettre en œuvre des mesures coûteuses pour se conformer aux nouvelles normes, ou pourraient être empêchés de réaliser certains projets de développement. De plus, la reclassification peut affecter la valeur des propriétés et la capacité des propriétaires à utiliser ou vendre leurs biens comme ils le souhaitaient auparavant.

La ville de Saint-Eustache souligne que ces changements peuvent provoquer une incertitude et une frustration considérables parmi les propriétaires touchés. La transition vers les nouvelles classifications nécessite une explication claire des implications et un soutien approprié pour aider les propriétaires à comprendre et à s'adapter aux nouvelles exigences. La Ville demande donc une réévaluation de ces classifications et un accompagnement adéquat pour minimiser les impacts négatifs sur les droits à la propriété et la qualité de vie des résidents.

La Ville souhaite attirer l'attention du gouvernement du Québec sur la nécessité de reconsidérer certaines options concernant la réduction de la zone de précaution. En particulier, elle demande que des ajustements soient envisagés pour offrir une meilleure latitude aux terrains déjà aménagés, tels que ceux occupés par des résidences existantes. La Ville est pleinement engagée à protéger et à conserver les terrains vulnérables afin de garantir la sécurité des citoyens et la durabilité de l'environnement. Toutefois, l'approche proposée ne permet pas actuellement de concilier ces objectifs avec les réalités locales et les développements antérieurs. Un réexamen de la réglementation pourrait permettre de mieux équilibrer les impératifs de sécurité avec les intérêts légitimes des propriétaires et des résidents.

Prenons l'exemple spécifique du secteur terrasse Lemay à Saint-Eustache pour illustrer les implications de la nouvelle réglementation. Le 5 décembre 2019, le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) avait accordé une autorisation pour des travaux d'installation d'infrastructures municipales dans le secteur de terrasse Lemay. À la suite de cette autorisation, la ville de Saint-Eustache avait adopté le règlement numéro 1913, permettant non seulement l'installation de ces infrastructures, mais aussi l'emprunt de 1 446 300 \$ pour financer ces travaux.

Cependant, depuis l'entrée en vigueur du règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RAMHHS), la construction de certaines nouvelles propriétés dans cette zone a été interdite, malgré les autorisations obtenues pour leur développement. Il est important de noter que le montant emprunté avait été calculé sur l'atteinte d'un certain nombre de constructions de nouvelles propriétés. En conséquence, la Ville se retrouve avec un coût significatif qui ne peut pas être compensé par des taxes supplémentaires imposées aux riverains affectés par ce règlement.

Avec la proposition de la nouvelle réglementation, le développement de cette zone sera à nouveau restreint, ce qui va à l'encontre des autorisations initiales délivrées par le MELCCFP. La ville de Saint-Eustache se trouve ainsi dans une situation où des investissements antérieurs et des engagements financiers sont menacés par des modifications réglementaires qui n'avaient pas été anticipées au moment de l'emprunt.

Dans ce contexte, la Ville demande instamment au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs de prendre des mesures immédiates pour résoudre cette situation. Nous sollicitons également une communication rapide et transparente avec la ville de Saint-Eustache pour parvenir à une solution qui permettrait de clore ce dossier de manière satisfaisante et équitable, tout en respectant les engagements financiers et les plans de développement antérieurs.

2.2 Impact sur les propriétés

La ville de Saint-Eustache souhaite obtenir des informations détaillées sur les conséquences directes et indirectes que le nouveau règlement sur les zones inondables aura sur les citoyens concernés. Ces conséquences couvrent divers aspects de la vie quotidienne et des finances personnelles des résidents. Ces informations aideront ainsi à préparer les résidents aux changements et à gérer les impacts potentiels de manière proactive. Voici les domaines spécifiques pour lesquels la Ville souhaite des éclaircissements :

1. Impact sur la valeur des propriétés : Les nouvelles réglementations pourraient avoir un impact significatif sur la valeur des propriétés. Les zones classées comme à haut risque d'inondation pourraient voir leur valeur immobilière diminuer en raison des restrictions accrues et des perceptions de risque. De plus, les propriétés nécessitant des travaux de mise en conformité pourraient voir leur valeur affectée en raison des coûts associés. La Ville souhaite comprendre comment le règlement influencera les évaluations immobilières et les marchés locaux.
2. Coûts relatifs aux nouvelles exigences : Les coûts associés à la conformité avec le nouveau règlement, y compris les adaptations nécessaires pour se conformer aux nouvelles normes, les travaux de construction ou de rénovation, et les mesures de protection, sont une préoccupation majeure. Les citoyens pourraient devoir supporter des coûts importants pour mettre à jour ou adapter leurs propriétés aux nouvelles exigences. La Ville cherche à savoir si des aides ou des subventions seront disponibles pour aider les résidents à couvrir ces coûts.
3. Impacts sur les primes d'assurance : Les changements dans les zones de risque d'inondation peuvent entraîner une augmentation des primes d'assurance pour les propriétés situées dans des zones à haut risque. Les compagnies d'assurance pourraient réajuster leurs tarifs en fonction des nouvelles classifications de risque, voire refuser d'assurer certaines propriétés. De plus, certaines banques pourraient également décider de ne plus financer ces biens, comme ce fut par le Mouvement Desjardins¹. La Ville souhaite obtenir des informations sur les potentielles augmentations des primes d'assurance et sur la manière dont les résidents peuvent se préparer à ces changements.

¹ Morgan Lowrie, *Assureurs et banques évitent de plus en plus les zones inondables*, Le Devoir, 9 mars 2024.

4. Impacts sur les prêteurs : Les institutions financières pourraient également ajuster leurs critères de prêt en fonction des nouvelles zones de risque. Les prêts hypothécaires pour des propriétés situées dans des zones à haut risque pourraient devenir plus difficiles à obtenir ou plus coûteux. La Ville cherche à comprendre comment ces changements pourraient affecter les conditions de financement et l'accès au crédit pour les résidents.
5. Méinformation et mauvaises interprétations : Il y a une inquiétude croissante concernant la méinformation et les mauvaises interprétations du règlement parmi les citoyens. Sans une communication claire et précise, les résidents pourraient mal comprendre les exigences du règlement, ce qui pourrait entraîner des erreurs coûteuses et des frustrations. La Ville demande des précisions sur les efforts prévus pour informer correctement les citoyens et éviter les malentendus, y compris la fourniture de matériel explicatif, de séances d'information, et de supports visuels pour clarifier les implications du règlement.
6. Demande de mesures correctives : Pour minimiser les impacts négatifs, la ville de Saint-Eustache demande des mesures correctives, telles que des programmes d'aide financière, des sessions de formation pour les citoyens, et des consultations publiques, afin d'assurer une transition fluide et bien informer vers les nouvelles exigences réglementaires.
7. Embauche d'un professionnel : Conformément aux pratiques antérieures, les municipalités locales et les MRC étaient responsables de la gestion de leur propre réglementation concernant les zones inondables. La MRC de Deux-Montagnes a introduit à même son Schéma d'aménagement et de développement (SAD), la possibilité de déterminer le tracé des limites de la zone inondable établie en fonction des cotes d'inondations applicables à l'époque par un arpenteur-géomètre. Aussi, l'introduction de la Zone d'Intervention Spéciale (ZIS) en 2019, par le gouvernement du Québec, a permis aux citoyens touchés par les inondations printanières de 2017 et 2019 de contester les délimitations des zones inondables par le biais d'un formulaire. Depuis l'entrée en vigueur du Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral, en 2022, et avec la nouvelle réglementation proposée, les municipalités ne peuvent plus offrir aux citoyens la possibilité de contester ces délimitations.

Dans ce contexte, la Ville souhaite que le gouvernement du Québec réintroduise la possibilité pour les riverains de faire appel à un arpenteur-géomètre afin de préciser les limites des zones inondables en fonction de la topographie réelle des terrains. La Ville estime que cette mesure est essentielle pour garantir que les délimitations des zones inondables reflètent de manière plus fidèle les caractéristiques réelles du sol, et non des données générales. En permettant aux propriétaires d'engager des professionnels qualifiés pour analyser leur terrain, la Ville cherche à offrir une solution plus précise et équitable pour déterminer les zones affectées par les risques d'inondation. Par ailleurs, la Ville propose que les résultats de ces analyses professionnelles soient officiellement reconnus et pris en compte dans l'évaluation des droits des propriétaires. Cette reconnaissance permettrait aux riverains de faire valoir leurs droits sur la base de données spécifiques à leur propriété, assurant ainsi que les décisions concernant les zones inondables soient justes et adaptées à la réalité topographique de chaque terrain.

2.3 Soutien ministériel pour les citoyens

La Ville de Saint-Eustache demande expressément que le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) assume la responsabilité d'organiser des séances d'information pour les citoyens dans le cadre de l'introduction du nouveau règlement et d'y participer en tant que répondant. Ces séances sont indispensables pour fournir aux riverains des explications claires et détaillées sur les conséquences des récentes modifications gouvernementales concernant la gestion des zones inondables.

La Ville estime que cette démarche est cruciale pour garantir une transparence totale et assurer que les citoyens comprennent pleinement l'impact de ces changements sur leurs propriétés et leurs droits. Les séances d'information permettraient aux riverains de poser des questions, de discuter des implications spécifiques et de recevoir des conseils appropriés sur la manière de se conformer au nouveau règlement.

La Ville considère cette initiative comme une des plus grandes priorités dans le processus de mise en œuvre du règlement et insiste sur le fait que cette mesure est essentielle pour gérer efficacement les préoccupations des citoyens et éviter toute confusion ou malentendu. Nous demandons donc au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) de mettre en place ces séances d'information de manière proactive et organisée, afin d'assurer une transition en douceur et de renforcer la confiance des citoyens dans la gestion des zones inondables.

2.4 Soutien ministériel pour les municipalités

La ville de Saint-Eustache désire obtenir des clarifications concernant la préparation et le soutien offert par le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) en ce qui concerne l'application du nouveau cadre réglementaire sur les zones inondables. En particulier, la Ville est préoccupée par la nécessité de formation pour les employés municipaux qui seront responsables de l'application de ce cadre réglementaire.

Le MELCCFP prévoit-il d'organiser des séances de formation spécifiques pour les employés municipaux chargés de mettre en œuvre le nouveau règlement? La formation est essentielle pour garantir que les employés comprennent pleinement les nouvelles exigences, les processus de conformité, et les méthodes d'évaluation des demandes de permis en milieu hydrique. Une formation adéquate permettra non seulement une application uniforme et correcte des nouvelles règles, mais aussi une meilleure capacité à répondre aux questions et préoccupations des citoyens.

Si le MELCCFP ne prévoit pas de telles séances de formation, les municipalités devront recevoir une compensation adéquate pour couvrir les frais de formation nécessaires. Ces frais peuvent inclure les coûts liés à la formation professionnelle, aux sessions de sensibilisation, et à l'acquisition de matériel pédagogique. Étant donné que ces coûts ne sont pas nécessairement inclus dans les budgets municipaux, il est important que des mesures compensatoires soient mises en place pour éviter un fardeau financier supplémentaire sur les municipalités.

Une alternative serait que le MELCCFP mandate un organisme spécialisé pour dispenser des formations gratuites aux municipalités. Un organisme tiers pourrait fournir des sessions de formation uniformisées et adaptées aux besoins spécifiques des municipalités, assurant ainsi une compréhension cohérente du cadre réglementaire et une application efficace des nouvelles normes.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

3.1 Nouvelles responsabilités municipales

À la suite de l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation, la ville de Saint-Eustache se retrouve désormais dans l'obligation de délivrer certains permis relatifs aux activités en milieu hydrique dans les zones inondables, sans que ces permis nécessitent une autorisation ministérielle ou une déclaration de conformité en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (RLRQ, c. Q-2). Cette nouvelle responsabilité s'ajoute à celles déjà existantes et entraîne une surcharge administrative significative pour la Ville.

L'attribution de ces permis sans aide ministériel préalable impose à la Ville de gérer des situations complexes en milieu hydrique, souvent sans les compétences techniques ou les connaissances spécialisées requises pour évaluer adéquatement les risques environnementaux. Cette situation génère une frustration considérable au niveau administratif, car elle nécessite de traiter des demandes qui impliquent des enjeux environnementaux importants, tout en manquant de ressources spécialisées et de soutien technique. En outre, la charge de travail accrue résultant de l'application de ces nouvelles exigences réglementaires se fait sentir alors que les ressources humaines et matérielles de la Ville demeurent inchangées. Cette augmentation des responsabilités sans correspondance en termes de ressources disponibles place un fardeau supplémentaire sur le personnel municipal, aggravant ainsi les défis administratifs et opérationnels auxquels la Ville est confrontée.

La ville de Saint-Eustache demande donc une réévaluation de cette situation et sollicite une répartition plus équilibrée des responsabilités, ainsi que le renforcement du soutien et des ressources nécessaires pour assurer une gestion efficace et conforme aux nouvelles exigences réglementaires en matière de milieux hydriques et de zones inondables.

3.2 Permis et projets en cours

La ville de Saint-Eustache souhaite comprendre l'application du nouveau règlement relatif aux zones inondables, en particulier sur la manière dont il s'applique aux demandes de permis et aux projets en cours. Cette compréhension permettra une gestion plus efficace des projets et une meilleure préparation à la mise en œuvre du règlement. Voici les questions spécifiques pour lesquelles la Ville cherche des réponses détaillées :

1. Application aux nouvelles demandes : Le règlement s'applique-t-il uniquement aux nouvelles demandes de permis ou de projets, ou est-il également applicable aux demandes déjà soumises avant l'entrée en vigueur du règlement? Cette distinction est importante pour comprendre l'impact immédiat et futur du règlement sur les projets de développement et les demandes de permis en cours. Il est essentiel de savoir si les nouvelles normes devront être respectées dès que le règlement sera en vigueur ou si les demandes en cours bénéficieront d'une certaine période de transition ou d'exemption.
2. Exigence de conformité pour les projets en cours : Pour les projets déjà en cours ou les permis déjà accordés avant l'adoption du nouveau règlement, le texte réglementaire exige-t-il une mise en conformité avec les nouvelles normes? Cela signifie-t-il que les projets en cours devront être modifiés pour se conformer aux nouvelles exigences, ou bien bénéficieront-ils d'une certaine forme de « *clause grand-père* » qui leur permet de continuer selon les anciennes normes? Une clarification sur ce point est nécessaire pour comprendre les implications financières et opérationnelles pour les projets existants.
3. Délai de conformité : Le règlement prévoit-il un délai spécifique pour la mise en conformité des projets et des permis existants? Si tel est le cas, quels sont les délais accordés pour ajuster les projets en cours afin qu'ils répondent aux nouvelles exigences? Connaître ces délais aidera à planifier et à gérer les ajustements nécessaires pour se conformer aux nouvelles règles tout en minimisant les perturbations dans le développement des projets.
4. Conséquences en cas de non-conformité : Quels sont les mécanismes prévus en cas de non-conformité aux nouvelles exigences? La Ville souhaite comprendre les sanctions ou les mesures correctives qui peuvent être appliquées si les projets en cours ou futurs ne respectent pas les nouvelles normes. Cette information est importante pour anticiper et éviter les complications légales ou financières.

3.3 Règlement régional

La Ville formule également de vives inquiétudes concernant l'impact potentiel d'un règlement régional supplémentaire qui pourrait être introduit parallèlement au nouveau règlement sur les zones inondables. Cette préoccupation repose sur le fait que l'adoption d'un tel règlement régional ajouterait une couche supplémentaire de complexité et de gestion à l'application des réglementations en vigueur.

Le règlement régional, provenant éventuellement de la MRC, pourrait imposer des exigences spécifiques supplémentaires au niveau local, qui aurait pour effet de multiplier les normes et obligations auxquelles la Ville doit se conformer. Cette superposition de règlements peut entraîner plusieurs défis :

1. **Complexité administrative accrue:** La gestion simultanée de plusieurs règlements pourrait entraîner une augmentation significative de la charge administrative pour la Ville. Les processus de conformité, de contrôle et d'application deviendraient plus complexes, nécessitant une coordination accrue entre les différentes réglementations.
2. **Risque de confusion:** Les propriétaires et les entreprises pourraient être confrontés à une confusion croissante quant aux exigences à respecter. La coexistence de plusieurs règlements pourrait compliquer la compréhension des obligations spécifiques, rendant difficile la conformité et augmentant le risque de non-conformité involontaire.
3. **Augmentation des coûts:** La mise en œuvre et l'application de règlements supplémentaires entraîneraient des coûts additionnels pour la Ville. Ces coûts pourraient inclure la formation du personnel, l'élaboration de nouveaux processus administratifs, et la gestion des interactions avec les citoyens et les parties prenantes. Il convient de noter que, bien que la MRC soit responsable de l'organisation d'une expertise préalable par un professionnel aux articles 138 à 141 du projet de règlement, les coûts associés à cette expertise seront facturés aux municipalités concernées. Ainsi, chaque municipalité devra prévoir dans son budget, les dépenses relatives à cette expertise préalable.
4. **Impact sur les projets de développement :** Les projets de développement immobilier pourraient être freinés par la nécessité de naviguer à travers plusieurs ensembles de réglementations, ce qui pourrait ralentir les délais de traitement des permis et augmenter les coûts de conformité pour les promoteurs et les propriétaires.

La Ville de Saint-Eustache demande donc une clarification sur le contenu et la portée de ce règlement régional afin d'évaluer comment il interagira avec les réglementations existantes. Elle sollicite également une approche coordonnée pour éviter les chevauchements et les conflits potentiels entre les différents règlements, afin de garantir une gestion plus fluide et une meilleure compréhension pour tous les intervenants. Une telle approche contribuerait à réduire la complexité administrative et à assurer une application cohérente et efficace des normes régionales et locales.

3.4 Structure et interprétation réglementaire

En examinant le projet de règlement, il apparaît que certaines expressions et terminologies employées peuvent mener à des incompréhensions, notamment en ce qui concerne les références récurrentes aux zones inondables classifiées en 'faible' et 'grand courant'.

Ces termes, bien que familiers, sont issus de l'ancienne classification réglementaire et semblent persister dans le texte du nouveau projet de règlement. Cette situation est problématique, car elle crée une confusion parmi les parties prenantes et les citoyens qui doivent comprendre et se conformer aux nouvelles exigences. La persistance de ces anciennes expressions dans un contexte de réforme pourrait indiquer un manque de mise à jour ou de cohérence dans le texte réglementaire.

La ville de Saint-Eustache préconise une révision approfondie du projet de règlement pour s'assurer que la terminologie utilisée soit alignée avec la nouvelle classification des zones inondables, telle que définie par les récentes mises à jour méthodologiques. La clarification des termes et la cohérence dans l'utilisation des classifications sont essentielles pour éviter les malentendus et garantir que les règlements soient interprétés et appliqués correctement.

3.5 Précisions réglementaires

La ville de Saint-Eustache souligne certaines préoccupations soulevées concernant plusieurs articles du nouveau règlement, pour clarifier les ambiguïtés et les implications possibles :

Article 18 – Gestion de la Végétation

Le terme "végétaux" est effectivement très large, incluant toute forme de vie végétale fixée au sol. Selon le dictionnaire Larousse, les végétaux sont des organismes chlorophylliens ayant une très faible mobilité et se nourrissant principalement de sels minéraux et de gaz carbonique.

Dans le contexte de l'article 18, il faut connaître la distinction entre la gestion de la végétation et la plantation de végétaux. La plantation de végétaux englobe les actions liées à la mise en place de plantes, herbacées, arbustes, et arbres. En revanche, la

gestion de la végétation pourrait inclure des pratiques telles que l'entretien ou la conservation de la végétation existante, mais pas nécessairement la plantation elle-même.

Clarification nécessaire : Il est important de définir clairement ce que l'on entend par gestion de la végétation dans ce contexte. Si la gestion inclut uniquement des activités autres que la plantation, alors qu'est-ce qui est précisément autorisé ou interdit par cette gestion? Une précision sur les actions permises serait utile pour éviter toute confusion.

Article 36 – Coût neuf du bâtiment

La question de savoir qui est responsable de déterminer le coût neuf du bâtiment selon le manuel d'évaluation foncière du Québec est essentielle. En général, c'est souvent le propriétaire qui fournit les informations nécessaires à l'évaluation, mais la Ville peut aussi jouer un rôle dans la vérification ou l'évaluation de ces informations.

Clarification nécessaire : Il serait utile de préciser si le règlement stipule que le propriétaire doit fournir cette évaluation, ou si la Ville a une responsabilité spécifique dans la détermination du coût neuf du bâtiment. Cette information influence les responsabilités et les processus de vérification et de validation des demandes.

Article 42 – Ponceau de plus de 1.2 mètre

La présence de ponceau de plus de 1.2 mètre sur le territoire de la Ville et la responsabilité de la validation de la conformité des demandes de permis sont des préoccupations importantes.

Clarification nécessaire : Qui sera chargé de la vérification de la conformité des demandes de permis pour ces ponceaux? La Ville ou une autre entité? Étant donné que cela pourrait représenter un grand nombre de demandes, il faudra définir clairement les responsabilités et les processus impliqués dans la validation et la gestion des ponceaux.

Article 44 – Travaux de stabilisation

Le règlement suggère de privilégier les phytotechnologies pour les travaux de stabilisation des rives, mais permet également l'utilisation de matériaux inertes sur une longueur plus courte. Cependant, la longueur de 30 mètres pour les matériaux inertes pourrait entraîner des rives sans végétation, ce qui pose un problème pour la stabilisation écologique.

Clarification nécessaire : La Ville doit savoir si des directives supplémentaires sont prévues pour garantir que l'utilisation de matériaux inertes ne compromette pas l'efficacité des mesures de stabilisation à long terme. Il est également important de savoir comment équilibrer l'utilisation des phytotechnologies avec les matériaux inertes pour assurer une stabilisation durable des rives.

Article 65 – Taux de survie de la végétation

Le taux de survie de 80% pour la végétation plantée l'année suivant la végétalisation est requis, et les végétaux morts doivent être remplacés. Le problème est que sans un suivi

adéquat, il est probable que les végétaux morts ne soient pas remplacés, ce qui pourrait compromettre les objectifs de végétalisation.

Clarification nécessaire : Des mécanismes de surveillance doivent être mis en place pour garantir que le taux de survie de la végétation est respecté. Il est essentiel de comprendre comment la Ville prévoit surveiller et maintenir la végétation, et comment les obligations de remplacement seront appliquées.

Article 69 – Remise en État des Ornières

En cas de formation d'ornières, le règlement exige que le milieu soit remis dans son état initial ou dans un état s'en rapprochant. Sans une surveillance continue, il est peu probable que les ornières soient remises à leur état initial.

Clarification nécessaire : Il est important de définir les méthodes de suivi et d'évaluation nécessaires pour assurer que les ornières sont correctement remises en état. Les procédures de vérification et de correction doivent être clairement établies pour garantir le respect des exigences du règlement.

Article 122 – Gestion de la végétation sur ouvrages de protection

L'article 122 indique que la gestion de la végétation sur un ouvrage de protection contre les inondations ne peut pas inclure l'ensemencement ni la plantation d'arbres et d'arbustes, mais permet l'utilisation de plantes herbacées.

Clarification nécessaire : Pourquoi les arbustes sont-ils exclus de la végétalisation des ouvrages de protection? Cette exclusion pourrait limiter les options pour une gestion efficace et durable de la végétation sur ces ouvrages. Une explication sur la justification de cette restriction serait utile pour comprendre les implications pour la gestion écologique des ouvrages de protection.

Article 157 – Chevauchement de termes

L'article 157 fait mention de grand courant et faible courant en raison du chevauchement des termes, dû au fait que les cartes ne sont pas encore complètes.

Clarification nécessaire : Il est important de savoir si ces termes seront retirés ou modifiés une fois que les cartes seront finalisées et adoptées. La mise à jour des cartes pourrait avoir un impact significatif sur la compréhension et l'application des termes et des classifications dans le règlement.

En résumé, pour chaque article concerné, il est important d'obtenir des clarifications détaillées afin de comprendre pleinement les implications des exigences réglementaires et de garantir une mise en œuvre efficace et appropriée des nouvelles normes.

3.6 Pénalité

La ville de Saint-Eustache cherche à obtenir des clarifications détaillées sur la répartition des revenus issus des pénalités en vertu du nouveau règlement sur les zones inondables. En particulier, la Ville souhaite comprendre la destination des fonds provenant des pénalités, au-delà des sanctions pécuniaires administratives. Voici les questions spécifiques auxquelles la Ville souhaite des réponses :

1. Répartition des revenus des pénalités : Les pénalités prévues par le règlement sont-elles uniquement constituées de sanctions pécuniaires administratives, ou existent-elles d'autres formes de pénalités financières? Dans le cas où des pénalités financières sont appliquées, il est important de savoir à qui ces revenus sont attribués.
2. Destinataire des revenus : Les revenus générés par les pénalités financières sont-ils attribués au ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP), ou sont-ils reversés à la ville de Saint-Eustache? Cette information permettra de bien comprendre l'impact économique du règlement sur la Ville, notamment en termes de compensation ou de soutien financier.
3. Impact financier pour la Ville : Si les revenus des pénalités sont attribués au MELCCFP, quelles sont les implications pour la Ville en termes de compensation ou de soutien pour la gestion et l'application du règlement? La Ville pourrait-elle bénéficier d'un financement ou de ressources supplémentaires pour couvrir les coûts administratifs et opérationnels associés à l'application du règlement, en tenant compte des pénalités imposées?
4. Utilisation des revenus : Si la Ville reçoit les revenus provenant des pénalités, comment ces fonds peuvent-ils être utilisés? Y a-t-il des directives spécifiques sur l'utilisation de ces revenus, par exemple pour financer des projets de gestion des inondations, des mesures de prévention, ou des améliorations des infrastructures liées à la protection contre les inondations?
5. Mécanismes de surveillance : Comment les mécanismes de surveillance et d'application des pénalités sont-ils mis en œuvre? La Ville a-t-elle un rôle actif dans la gestion des pénalités, ou est-ce que cette responsabilité incombe uniquement au MELCCFP? La compréhension de ces mécanismes aidera à mieux gérer les responsabilités et les attentes associées à l'application du règlement.

CARTOGRAPHIE

4.1 Supports visuels

Pour la Ville et pour les résidents, la transparence est essentielle lorsqu'un nouveau projet de règlement est en cours d'adoption. Or, l'absence de supports visuels appropriés rend difficile la communication claire des implications du nouveau règlement aux propriétaires concernés. Cette lacune entraîne un mécontentement croissant et une frustration importante parmi les citoyens, qui se sentent mal informés et mal préparés à comprendre les changements proposés. Actuellement, la consultation publique semble être limitée aux seules municipalités, sans volet spécifique pour la participation citoyenne. Cette situation soulève plusieurs problèmes cruciaux qui affectent la transparence et l'acceptabilité sociale du projet.

Premièrement, l'absence d'un volet citoyen dans le processus de consultation est problématique. Les citoyens, qui seront directement impactés par les nouvelles classifications et les restrictions associées, doivent avoir la possibilité de se faire entendre et de contribuer à l'élaboration des règlements. La consultation doit inclure des mécanismes permettant aux résidents de poser des questions, d'exprimer leurs préoccupations et de proposer des ajustements avant l'adoption finale du règlement. Sans cette participation, les préoccupations locales spécifiques pourraient ne pas être pleinement prises en compte.

Deuxièmement, les cartes représentant les nouvelles zones inondables et le contenu détaillé du règlement ne sont pas encore disponibles publiquement. Cette situation limite la capacité des citoyens à comprendre les implications concrètes des changements proposés. Les cartes sont un outil qui permet de visualiser l'impact direct sur les propriétés et les quartiers, et leur absence empêche une évaluation complète et éclairée par les résidents concernés.

Pour garantir une acceptabilité sociale et une mise en œuvre réussie du règlement, il est essentiel que les citoyens soient correctement informés et consultés. La Ville recommande que le gouvernement du Québec mette en place un processus de consultation ouvert aux citoyens, à laquelle le gouvernement du Québec devra participer, avec des opportunités pour que les résidents participent activement aux discussions et aux commentaires. En outre, il est important que les cartes et le contenu réglementaire soient rendus publics dès que possible pour permettre une analyse approfondie par les citoyens et pour assurer une transparence totale.

De plus, le manque de détails concrets disponibles avant l'adoption du règlement donne l'impression que les cartes et les nouvelles classifications seront dévoilées comme une « boîte à surprises ». Cette approche est particulièrement problématique alors que le ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP) a publié un projet de guide méthodologique pour

l'établissement des zones inondables et de mobilité. Ce guide aurait pu fournir une base claire pour la compréhension de la méthode de délimitation des cartes qui seront intégrées au nouveau cadre réglementaire.

Il est impératif que le gouvernement du Québec adopte une approche plus ouverte et communicative, en fournissant des supports visuels détaillés et en accordant un délai de consultation plus raisonnable. Une telle démarche permettrait non seulement d'améliorer la compréhension et la participation des citoyens, mais aussi de garantir que les décisions réglementaires soient prises en toute transparence et avec une pleine considération des impacts locaux.

4.2 Zones de mobilités

La ville de Saint-Eustache exprime des préoccupations importantes concernant l'évaluation des impacts des nouvelles zones de mobilité, tant à court terme qu'à long terme, en raison du manque d'accès aux cartes détaillées associées à ces zones. Une fois ces cartes disponibles, la Ville pourra mieux évaluer les impacts à court et à long terme et planifier les ajustements nécessaires pour se conformer aux nouvelles réglementations. Voici les points spécifiques qui nécessitent une clarification et des informations supplémentaires :

1. Disponibilité des cartes des zones de mobilité : la ville de Saint-Eustache cherche à obtenir des informations précises sur la date prévue pour la publication de ces cartes. Connaître cette date est crucial pour planifier et préparer les analyses nécessaires à l'évaluation des impacts des zones de mobilité sur la gestion des eaux, l'aménagement du territoire, et la sécurité civile.
2. Définition et portée des zones de mobilité : Il est compris que les zones de mobilité font référence aux zones de liberté des cours d'eau, c'est-à-dire les zones où les cours d'eau peuvent se déplacer naturellement et où des mesures doivent être prises pour préserver cette mobilité. Cependant, il est essentiel d'obtenir une définition claire et complète de ces zones et de leur portée exacte. Cela inclut la compréhension des critères utilisés pour délimiter ces zones et les implications pour les projets d'aménagement et les infrastructures existantes.
3. Impact sur les travaux publics et la sécurité civile : Les services de travaux publics et de sécurité civile de la Ville ont probablement des informations préliminaires sur les zones concernées, basées sur leur expérience et leur expertise. Toutefois, sans les cartes officielles, il est difficile de quantifier précisément les impacts à court terme et à long terme sur les projets en cours et les infrastructures. La Ville demande des informations supplémentaires pour savoir comment ces zones de mobilité seront intégrées dans les plans de gestion des infrastructures, ainsi que les mesures spécifiques qui seront nécessaires pour se conformer aux nouvelles exigences.

4. Planification et préparation : La disponibilité des cartes est essentielle pour permettre à la Ville de planifier efficacement les mesures nécessaires pour adapter les projets d'aménagement et les opérations de gestion des risques. Une fois les cartes publiées, la Ville pourra effectuer une analyse détaillée pour évaluer les impacts sur les infrastructures existantes, les projets futurs, et les besoins en matière de prévention et de gestion des risques d'inondation.
5. Demande d'information supplémentaire : La Ville de Saint-Eustache demande que des informations complémentaires soient fournies concernant la date de publication des cartes des zones de mobilité et des précisions supplémentaires sur les critères de délimitation et les implications pour les différents aspects de la gestion municipale.

4.3 Reconnaissance des diguettes

La ville de Saint-Eustache souhaite obtenir des précisions concernant la reconnaissance et l'intégration des diguettes qu'elle a réalisées dans le cadre des mesures de protection contre les inondations. Ces diguettes jouent un rôle important dans la gestion des risques d'inondation et la protection des zones sensibles au sein de la ville. Voici les points spécifiques sur lesquels la Ville cherche des éclaircissements :

1. Reconnaissance des diguettes : Les diguettes construites par la Ville sont-elles officiellement reconnues comme des ouvrages de protection contre les inondations par les autorités compétentes? La reconnaissance officielle est essentielle pour assurer que ces structures sont considérées dans le cadre réglementaire de la gestion des zones inondables. Cette reconnaissance pourrait influencer leur inclusion dans les outils de planification et de gestion des risques d'inondation.
2. Intégration dans la carte de la CMM : Si les diguettes sont reconnues, sont-elles intégrées dans la carte de la Communauté métropolitaine de Montréal (CMM) qui délimite les zones inondables? La prise en compte de ces structures sur les cartes permet une évaluation précise des risques d'inondation et pour la planification urbaine. Une intégration correcte permettrait aux décideurs, aux planificateurs et aux résidents de comprendre l'impact réel des diguettes sur la protection des zones potentiellement vulnérables.
3. Projet de règlement sur les ouvrages de protection : Il est également important de prendre connaissance du projet de règlement relatif aux ouvrages de protection contre les inondations. Ce règlement pourrait spécifier les critères de reconnaissance et d'évaluation des ouvrages de protection tels que les diguettes. Il est essentiel que la Ville comprenne comment les diguettes sont évaluées par rapport aux nouvelles normes et exigences définies dans ce projet de règlement.

CONCLUSION

En conclusion, la ville de Saint-Eustache reconnaît l'intention du gouvernement du Québec de renforcer la protection contre les inondations, une démarche qui répond à la nécessité croissante de s'adapter aux événements climatiques extrêmes. Cependant, cette nouvelle réglementation soulève des préoccupations significatives.

Bien que les objectifs de prévention et de résilience soient louables, l'instauration de cette législation pourrait engendrer des répercussions importantes sur notre ville, nécessitant des ajustements considérables. La mise en œuvre de ces mesures pourrait, en fait, créer des défis supplémentaires et des tensions, qu'il est important d'anticiper pour éviter des complications imprévues dans notre gestion des risques.

Cordialement,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Terry Pola', with a long horizontal flourish extending to the right.

Terry Pola, Urbaniste
Directrice du Service de l'urbanisme
Ville de Saint-Eustache