

Des citoyens concernés s'opposent à l'adoption de règlements contraires à l'intérêt public

Mémoire contre les projets de règlement 254 et 256

Assemblée publique de consultation du 11 avril 2015

Sutton, le 10 avril 2015

Ce que nous souhaitons exposer :

L'adoption de ces projets de règlements nous apparaît illégale, immorale, et contraire à l'intérêt de Sutton.

Contexte

Le Conseil municipal de la Ville de Sutton a adopté deux premiers projets de règlements d'urbanisme lors de la séance ordinaire du Conseil du 2 mars 2015. Il s'agit du premier projet de règlement de zonage (numéro 254) abrogeant le règlement de zonage 115-2 et du premier projet de règlement de lotissement (numéro 256) abrogeant le règlement de lotissement 116-1.

La protection des paysages et du caractère rural de Sutton est au cœur de sa réglementation depuis son premier plan d'urbanisme. En témoignent notamment des dispositions originales inscrites dans ses règlements d'urbanisme depuis cette époque, telles que la faible densité d'habitations en zone rurale (lots de 2 ha) et la modulation des densités d'habitation en fonction des pentes moyennes. Bien que l'économie de Sutton soit depuis longtemps basée sur le tourisme et la villégiature, deux secteurs d'activités particulièrement sensibles à la beauté des paysages, ces dispositions sont abandonnées dans les projets de règlements soumis.

Le plan d'urbanisme de Sutton ainsi que ses règlements de zonage et de lotissement actuels ont été forgés avec une vaste participation citoyenne au terme d'une longue période durant laquelle se sont succédé consultations, débats et rejet par ouverture de registre. Ces événements ont marqué la communauté et paralysé le développement immobilier de Sutton durant cinq ans. Le plan et les règlements d'urbanisme de la Ville de Sutton sont finalement entrés en vigueur en mars 2011. Il sera donc possible d'entreprendre une révision quinquennale dans moins d'un an.

Dans ce contexte, un certain nombre de questions se posent :

Pourquoi tant de précipitation à défaire des mesures qui font consensus depuis plus de 25 ans ?

Pourquoi entreprendre, à la pièce, une révision d'une ampleur et d'une complexité telle qu'elle implique d'importants risques de vices de procédures et des coûts administratifs élevés, tout en privant les citoyens de leur pouvoir de se prononcer démocratiquement sur des enjeux qui les concernent tous, alors qu'une révision quinquennale permettant une large participation citoyenne pourrait être entamée dans moins d'un an?

L'intérêt public et le patrimoine collectif sont-ils négligés au nom d'intérêts particuliers?

Illégalité ou immoralité du processus en cours?

Plusieurs points paraissent entacher l'actuel processus d'adoption des projets de règlements 254 et 256 tels que présentés.

1. Certaines modifications au plan de zonage ne sont pas conformes au schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi.

Le lot 467, se trouvant actuellement dans la zone CONS-01, fait partie de l'affectation *Conservation* du schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement de la MRC Brome-Missisquoi. Le plan de zonage du projet de règlement 254 place le lot 467 dans la zone PAM-07, dont les usages ne sont pas compatibles avec l'affectation *Conservation*.

De même, le lot P-561, qui se trouve dans la zone CONS-1 en affectation *Conservation* du schéma d'aménagement, se trouve placé dans la zone RUR-09 dans le plan de zonage du projet de règlement 254. Les usages en zone rurale sont encore plus éloignés de ceux souhaités dans l'affectation *Conservation*.

2. Certaines modifications au plan de zonage semblent constituer du zonage parcellaire, une pratique illégale quand elle n'est pas motivée par l'intérêt public.

Le plan de zonage existant est basé sur le critère objectif des courbes de niveau pour moduler les contraintes réglementaires associées à la protection des paysages et de l'environnement. Sous couvert de simplifier son application en évitant que certains lots ne se retrouvent à cheval sur deux types de zones différentes, le plan de zonage projeté multiplie les exceptions à la règle, en sortant complètement des zones les plus restrictives (CONS et PAM) certains lots qui en faisaient partie intégrante. Il favorise ainsi certains propriétaires aux dépens de la majorité d'entre eux. Les lots 467 et P-561, susmentionnés, bénéficient notamment de ce stratagème. Les critères objectifs ayant guidé le choix d'inclure dans l'une ou l'autre zone les lots réellement à cheval sur deux types de zones, s'ils existent, n'ont pas été divulgués.

3. Un des membres du Conseil est en position d'apparence de conflit d'intérêt.

Un conseiller fait actuellement l'objet d'une plainte pour conflit d'intérêt auprès du MAMOT. Au moins trois dispositions majeures des règlements projetés lui permettraient d'augmenter substantiellement la valeur de plus de 20 ha de terrain qu'il possède directement, ou par le biais de sa compagnie. Ce conseiller a cependant participé activement au processus d'adoption de ces dispositions, n'a pas déclaré son intérêt pécuniaire particulier à leur adoption, et ne s'est pas abstenu de voter en leur faveur, en contravention au règlement 238 intitulé *Code d'éthique et de déontologie des élus de Ville de Sutton*.

4. La Ville n'a pas respecté les procédures encadrant la consultation publique.

Les seules informations fournies aux citoyens tentant de déterminer quelles zones étaient touchées par des dispositions susceptibles d'approbation référendaire étaient les plans de zonage actuel et projeté.

Aucun croquis ou descriptif n'a été mis à leur disposition pour les informer des zones ou territoires concernés, ou pas, par ce type de dispositions.

Durant la période entre la publication de l'avis publique et l'assemblée de consultation publique, les bureaux de la ville ont été fermés durant 4 jours ouvrables.

5. Les procédures en cours et les informations fournies par le conseil ont pour effet de confondre les citoyens et de nuire à leur participation au processus d'adoption de règlements d'urbanisme.

La LAU¹ prévoit divers mécanismes favorisant la participation des citoyens à l'adoption et à la révision de leurs règlements d'urbanisme. Sous couvert d'ajustements mineurs, présentés lors d'une première séance d'information publique comme une procédure routinière de révision de règlements d'urbanisme cinq ans après leur adoption, la Ville a choisi de s'engager, sans toucher à son plan d'urbanisme, dans une révision complète de ses règlements de zonage et de lotissement, incluant leur refonte et renumérotation intégrale, le remodelage du plan de zonage, l'élimination de dispositions associées depuis plus de vingt ans à la protection de l'environnement et des paysages de Sutton, et la révision du lexique faisant partie intégrante du règlement de zonage, nécessaire à son application.

Le nombre, la teneur et l'enchevêtrement des nouvelles dispositions projetées, les informations trompeuses et lacunaires fournies lors de la première séance d'information publique, l'absence d'explications précises sur les secteurs concernés par des dispositions susceptibles d'approbation référendaires et la réduction de sujets d'intérêt public à un processus d'approbation limité aux seules zones concernées ou contiguës concourent à empêcher les citoyens de Sutton de pouvoir se prononcer sur des dispositions pour lesquels ils ont démontré leur intérêt à plusieurs reprises au cours des cinq années ayant mené à l'adoption du plan d'urbanisme actuellement en vigueur. À moins d'un an de la révision quinquennale, le tout semble s'apparenter à une manœuvre contraire à l'intérêt public, visant plutôt à limiter la possibilité de participation des citoyens au profit de quelques intérêts privés, dont au moins un conseiller municipal.

6. Le Conseil choisit de modifier les règlements d'urbanisme pour répondre à la demande d'un petit groupe d'individus.

En réponse aux questions d'un journaliste, Monsieur Dandeneault, maire de Sutton, a déclaré que « le Conseil a rencontré des entrepreneurs des arpenteurs et des promoteurs pour discuter de leurs doléances ». Questionné lors de la séance du Conseil du 7 avril, Monsieur le Maire a confirmé avoir rencontré ce groupe de personnes en octobre 2014, accompagné d'au moins un autre conseiller, d'un ou plusieurs fonctionnaires de la Ville. Il a refusé de donner plus de détails ou de préciser qui a fait partie de cette rencontre, mais confirmé qu'elle était à l'origine de plusieurs changements apportés aux règlements.

¹ Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Conclusion

Les citoyens dont les noms apparaissent sur ce mémoire demandent au Conseil le retrait pur et simple des projets de règlements 254 e 256 avant de s'enfoncer plus avant dans le processus.

Si le Conseil ne retire par les projets de règlements 254 et 256, voici ce qui arrivera :

1. suite à l'assemblée publique du 11 avril 2015, adoption par le Conseil des seconds projets de règlements numéros 254 et 256 abrogeant respectivement le règlement de zonage 115-2 et le règlement de lotissement 116-1;
2. publication d'un Avis public concernant les modifications susceptibles d'approbation référendaire;
3. possibilité de demandes d'ouverture de registres;
4. possibilité d'ouvertures de registres;
5. possibilité de scrutins référendaires;
6. le cas échéant, possibilité de procédure judiciaire devant la Cour supérieure en annulation des règlements contestés.

Les citoyens dont les noms apparaissent à la fin de ce mémoire sont convaincus d'être dans leur droit. Ils font appel au bon sens des élus, afin que toutes ces procédures référendaires et judiciaires puissent être évitées. Elles seraient lourdes et coûteuses en termes d'argent, de temps et de réputation.

Signatures

Thérèse Bergeron
Guy Carignan
François Champagne
Jean Gaudet
Lili de Granpré
Robert Joannisse
Sébastien Landry
Gilles Lavoie
Dominique Parent
Jean Perrault
Jules Piette
Charles Weldon
Catherine Zellweger