

**500-09-026594-176**

**COUR D'APPEL DU QUÉBEC**

(Montréal)

---

En appel d'un jugement de la Cour supérieure, district de Bedford, rendu le 5 janvier 2017 par l'honorable juge François Tôth.

N° 460-17-002145-159 C.S. (Bedford)

**ROBERT BENOIT, FRANÇOIS CHAMPAGNE,  
CHARLES WELDON, BARBARA SHRIER,  
JEAN GAUDET, LOUISE GRATTON,  
THÉRÈSE LECLERC, ROBERT JOANNISSE,  
CATHERINE ZELLWEGER, DAVID JAMES,  
LILIANNE DE GRANPRÉ, DIANE DUCHESNE,  
SERGE GAGNÉ, JACQUES VIAU,  
DOMINIQUE DUFFAUD, NICOLE BEAUDRY,  
ANN DYER, MICHAEL WAGELI,  
DIANA DYER, ROBERT LAROCQUE,  
NICOLE LAFLEUR, ÉRIC PINEAULT**

**APPELANTS**  
(demandeurs)

C.

**VILLE DE SUTTON**

**INTIMÉE**  
(défenderesse)

---

**MÉMOIRE DES APPELANTS**

**M<sup>e</sup> Bruce W. Johnston**  
**M<sup>e</sup> Jean-Marc Lacourcière**  
**Trudel Johnston & Lespérance**  
Bureau 90  
750, côte de la Place d'Armes  
Montréal (Québec)  
H2Y 2X8

Tél. : 514 871-8385, postes 202 / 209  
Télec. : 514 871-8800  
[bruce@tjl.quebec](mailto:bruce@tjl.quebec)  
[jean-marc@tjl.quebec](mailto:jean-marc@tjl.quebec)

**M<sup>e</sup> Benoît Galipeau**  
**Archer Avocats et conseillers**  
**d'affaires inc.**  
Bureau 301  
155, rue Saint-Jacques  
Granby (Québec)  
J2G 9A7

Tél. : 450 375-1500  
Télec. : 450 375-1510  
[bgalipeau@archeravocats.com](mailto:bgalipeau@archeravocats.com)

### **Avocats des Appelants**

**M<sup>e</sup> Louis Béland**  
**Dufresne Hébert Comeau**  
Bureau 4500  
800, rue du Square-Victoria  
Montréal (Québec)  
H4Z 1J2

Tél. : 514 392-5713  
Télec. : 514 331-0514  
[lbeland@dhcavocats.ca](mailto:lbeland@dhcavocats.ca)

**Avocat de l'Intimée**

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>Mémoire des Appelants</b>	<b>Page</b>
<hr/>	
<b><u>ARGUMENTATION DES APPELANTS</u></b>	
<b>INTRODUCTION</b>	.....1
<b>PARTIE I – LES FAITS</b>	.....2
<b>PARTIE II – LES QUESTIONS EN LITIGE</b>	.....4
<b>PARTIE III – L’ARGUMENTATION</b>	.....5
a. Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les règlements de zonage et de lotissement adoptés par l’Intimée ne constituaient pas des remplacements réglementaires au sens de la <i>LAU</i> ?	.....5
i. Le juge de première instance a erré en droit en concluant que l’adoption des règlements contestés était un choix politique à l’abri de l’examen judiciaire.	.....5
ii. L’importance des modifications démontre à elle seule qu’il s’agit de remplacements	.....10
iii. Le juge de première instance a erré en droit en concluant que l’Intimée avait le choix entre les deux procédures d’amendement des règlements d’urbanisme prévues par la <i>LAU</i>	.....14
iv. Les règlements attaqués violent les principes du développement durable	.....19
b. Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que la tenue d’une assemblée de consultation publique non conforme aux exigences de la <i>LAU</i> n’était pas un motif d’invalidation des règlements de zonage et de lotissement adoptés par l’Intimée?	.....21

**TABLE DES MATIÈRES**

<b>Mémoire des Appelants</b>	<b>Page</b>
i. Le juge de première instance a erré en exigeant des Appelants qu'ils démontrent que la tenue d'une assemblée de consultation non conforme à la <i>LAU</i> leur avait causé un préjudice	.....21
ii. Subsidiairement, le juge a erré en concluant que cette assemblée non conforme n'a pas porté préjudice aux Appelants.	.....23
<b>PARTIE IV – LES CONCLUSIONS</b>	.....24
<b>PARTIE V – LES SOURCES</b>	.....31
<b>ANNEXE</b>	.....32
Attestation	.....35

=====

---

**ARGUMENTATION DES APPELANTS****INTRODUCTION**

1. L'honorable juge Tôth note avec justesse dans le jugement dont appel que des visions différentes du développement et de la protection de l'environnement s'affrontent à Sutton<sup>1</sup>. Avec égards pour le juge de première instance, s'il est vrai que cet affrontement se situe sur le terrain des idées et des débats qui sont du ressort du domaine démocratique<sup>2</sup>, le juge a commis une erreur déterminante en droit en concluant que le débat mû devant lui en l'instance était à l'abri de l'examen par les tribunaux<sup>3</sup>.

2. Le juge a lui-même noté qu'un débat démocratique vigoureux avait eu lieu pendant les années précédant l'adoption du plan d'urbanisme de l'Intimée en 2010<sup>4</sup>. La population de Sutton a démocratiquement choisi une vision du développement qui vise à *restreindre et à limiter* le développement immobilier en zones protégées<sup>5</sup>. Ce choix, une fois exprimé dans le plan d'urbanisme, pouvait être changé, mais seulement en respectant la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* en vertu de laquelle il a été fait et adopté. Le respect ou non des conditions requises pour ce faire est manifestement une question qu'il incombe aux tribunaux de trancher.

3. La conclusion factuelle centrale du juge Tôth selon laquelle les règlements contestés en l'instance visaient à *faciliter et stimuler la construction résidentielle, notamment en zone PAM*<sup>6</sup>, combinée à la preuve qu'il a retenue qui démontre la nature et l'ampleur des « modifications » nécessaires pour effectuer ce virage, démontrent sans l'ombre d'un doute que les nouveaux règlements de zonage<sup>7</sup> et de lotissement<sup>8</sup> incarnent une vision différente et incompatible du développement que celle qui est exprimée dans le plan d'urbanisme. Cette vision est favorable non pas à la conservation et aux principes du développement durable, mais favorable au développement immobilier en zone protégée.

---

<sup>1</sup> Jugement de première instance, para 201.

<sup>2</sup> *Ibid.*

<sup>3</sup> *Ibid.*

<sup>4</sup> Jugement para. 12-16. Le « plan d'urbanisme » est le *Règlement portant sur le plan d'urbanisme n°. 114-1*, Pièce P-1, adopté en vertu de l'art. 81 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1 [LAU].

<sup>5</sup> Jugement de première instance, para 20.

<sup>6</sup> Jugement de première instance, para 28.

<sup>7</sup> Pièce P-25 [*Règlement 254*], **Annexes conjointes (ci-après « A.C. »)**, vol. 6, pp. 1654 et s.

<sup>8</sup> Pièce P-27 [*Règlement 256*], **A.C.**, vol. 7, pp. 2066 et s.

---

**PARTIE I – LES FAITS**

4. Les parties acceptent les conclusions factuelles de l'honorable juge de première instance. D'un commun accord, les parties font référence en particulier à cet égard aux paragraphes 4 à 44, 69, 70, 74 à 84, 98, 104, 109 et 110 de son jugement.

5. Les Appelants soumettent que parmi les faits constatés par le juge de première instance aux paragraphes identifiés plus haut, les suivants sont particulièrement pertinents à la caractérisation en droit de l'opération par laquelle les règlements de zonage et de lotissement de l'Intimée ont été changés :

- a. La refonte du plan d'urbanisme rendue nécessaire par la fusion de la ville et du Canton de Sutton en 2002 était « *une occasion pour les citoyens et l'administration de réfléchir sur l'avenir du développement de Sutton (...) en tant que milieu de vie social, économique, culturel et environnemental.* »<sup>9</sup>
- b. Un premier projet de plan d'urbanisme est abandonné en 2008 après que plus de 880 citoyens aient signé un registre, forçant ainsi la tenue d'un référendum. La ville fait alors appel à un médiateur « *pour réconcilier les différentes visions d'aménagement du territoire.* »<sup>10</sup>
- c. Suite à cette médiation, le plan d'urbanisme et les règlements de zonage<sup>11</sup> et de lotissement<sup>12</sup> l'accompagnant sont adoptés en 2010 sans qu'il n'y ait de demande de référendum ni de demande de conformité de la part de citoyens<sup>13</sup>.
- d. Le plan d'urbanisme est un « *outil d'intervention pour la mise en œuvre de projets au bénéfice des générations futures.* »<sup>14</sup> Il est innovateur et introduit de nouvelles notions, dont l'aire de protection d'altitude moyenne (PAM)<sup>15</sup>. Il est fondé notamment sur la participation de la population au développement

---

<sup>9</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 10.

<sup>10</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 11.

<sup>11</sup> Pièce P-2 [*Règlement 115-2*], **A.C., vol. 2 et 3, pp. 361 et s.**

<sup>12</sup> Pièce P-3 [*Règlement 116-2*], **A.C., vol. 3, pp. 772 et s.**

<sup>13</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 14.

<sup>14</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 7.

<sup>15</sup> Jugement de première instance, aux paragraphes 16-18.

- durable du territoire et sur la protection des zones de conservation<sup>16</sup> où habitent trois espèces menacées ou vulnérables<sup>17</sup>.
- e. Le plan d'urbanisme ainsi que les règlements et toutes les interventions sur le territoire « *doivent respecter les principes du développement durable.* »<sup>18</sup>
- f. Parmi les moyens d'action identifiés dans le plan d'urbanisme pour mettre en œuvre ses grandes orientations, le juge Tôth souligne particulièrement les suivants :
- i. Restreindre le développement immobilier en zones de conservation et son aire de protection. (...)
  - ii. Régir l'implantation de bâtiments dans les zones de fortes pentes (30 % et plus).
  - iii. Limiter le développement immobilier dans les niveaux d'altitude au-delà de 350 mètres et 550 mètres, par des dispositions qualitatives et normatives.
  - iv. Maintenir l'interdiction de construction à une altitude supérieure à 600 mètres<sup>19</sup>.
- g. En novembre 2013, un nouveau maire, M. Louis Dandenault, est élu<sup>20</sup>.
- h. En octobre 2014, le maire Dandenault tient une rencontre non publique avec les conseillers MM. Kenneth Hill et John Hawley, l'inspectrice municipale, une courtière immobilière, trois entrepreneurs en excavation, deux promoteurs immobiliers, un arpenteur-géomètre, un entrepreneur en paysagement et un entrepreneur en construction. Le maire et les conseillers veulent savoir quelles sont les « *barrières au développement immobilier* » à Sutton<sup>21</sup>.

---

<sup>16</sup> Jugement de première instance, paragraphe 17.

<sup>17</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 18.

<sup>18</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 19.

<sup>19</sup> Jugement de première instance, au paragraphe 20 (les soulignements sont du juge Tôth).

<sup>20</sup> Jugement de première instance, paragraphe 24.

<sup>21</sup> Jugement de première instance, paragraphe 26.

- i. Suite à cette réunion, le service d'urbanisme met les bouchées doubles pour produire les modifications souhaitées par les participants à la réunion<sup>22</sup>. Les modifications proposées intègrent effectivement leurs sujets et doléances. Le but des modifications est de « *faciliter et de stimuler la construction résidentielle, notamment en zone PAM.* »<sup>23</sup>
- j. Le Conseil municipal a tenu une session d'information le 21 février 2015 dans le cadre du « remplacement des règlements de zonage et de lotissement »<sup>24</sup>, pour ensuite parler d'« abrogation des règlements RZ 115-2 et RL 116-1 par les règlements RZ254 et RL 256 » en mars<sup>25</sup>, et finalement de règlements « modifiant et refondant » les règlements précédents en juin 2015<sup>26</sup>.

-----

## **PARTIE II – LES QUESTIONS EN LITIGE**

- a. Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les règlements de zonage et de lotissement adoptés par l'Intimée ne constituaient pas des remplacements réglementaires au sens de la *LAU*?
- b. Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que la tenue d'une assemblée de consultation publique non-conforme aux exigences de la *LAU* n'était pas un motif d'invalidation des règlements de zonage et de lotissement adoptés par l'Intimée?

-----

---

<sup>22</sup> Jugement de première instance, paragraphe 27.

<sup>23</sup> Jugement de première instance, paragraphe 28.

<sup>24</sup> Jugement de première instance, paragraphe 32 (soulignés du juge Tôth).

<sup>25</sup> Jugement de première instance, paragraphe 33 (soulignés du juge Tôth).

<sup>26</sup> Jugement de première instance, paragraphe 39 (soulignés du juge Tôth).



---

**PARTIE III – L'ARGUMENTATION**

- a. Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que les règlements de zonage et de lotissement adoptés par l'Intimée ne constituaient pas des remplacements réglementaires au sens de la LAU?**
- i. Le juge de première instance a erré en droit en concluant que l'adoption des règlements contestés était un choix politique à l'abri de l'examen judiciaire.**

6. Tel que mentionné en introduction, au paragraphe 201 du jugement dont appel le juge de première instance renonce à toutes fins pratiques à statuer sur la question centrale du dossier<sup>27</sup>. Avec respect, en qualifiant l'affrontement entre les deux visions du développement à Sutton de question qui relèverait du domaine démocratique, à l'abri de l'examen des tribunaux, le juge Tôth a commis une erreur déterminante en droit. L'erreur est déterminante, car elle a empêché le juge de tirer les conclusions qui s'imposaient des faits qu'il avait constatés.

7. Des erreurs de même nature se manifestent à plusieurs endroits dans le jugement. Au paragraphe 175, le juge affirme qu'un Conseil municipal « *ne peut pas renoncer à son droit de légiférer, incluant celui de modifier ses règlements ou encore lier un conseil futur.* » L'affirmation est juste, mais en adoptant un plan d'urbanisme, un Conseil municipal ne renonce pas à légiférer; il s'engage à légiférer en conformité avec la vision exprimée dans ce plan<sup>28</sup>. S'il veut adopter une vision différente, et donc s'écarter de ce plan, le Conseil doit respecter les formalités requises pour ce faire<sup>29</sup>. Pour résumer les autorités que le juge cite aux paragraphes 137 à 141 de son jugement : à quoi bon un plan d'urbanisme s'il n'est pas nécessaire qu'un règlement le respecte?

8. Le juge Tôth ayant conclu que deux visions s'affrontent<sup>30</sup>, et que les règlements contestés par les Appelants mettent de l'avant une vision différente de celle énoncée au

---

<sup>27</sup> Jugement de première instance, paragraphe 201.

<sup>28</sup> Voir *Hartel Holdings Co. Ltd. c. Calgary (Ville)*, [1984] 1 R.C.S. 337, au para 24; *Tremblay (Canton) c. Chicoutimi (Ville)*, [2000] J.Q. n°. 5728 (C.A.), aux para. 44 à 48.

<sup>29</sup> Tel que l'a noté le juge de première instance : voir Jugement de première instance, aux para. 133 à 136.

<sup>30</sup> Jugement de première instance, paragraphe 201.

plan<sup>31</sup>, cette conclusion factuelle à elle seule aurait dû l'amener à la conclusion que l'ensemble de la preuve démontre amplement : les règlements contestés remplacent ceux qui avaient été édictés en même temps que le plan d'urbanisme.

9. Le juge accorde une déférence démesurée aux choix du Conseil. Au paragraphe 181 de son jugement, le juge Tôth énonce que « *[la] marge de manœuvre du plan (limiter ou restreindre la construction dans les aires PAM et CONS – ce qui n'est pas interdire) peut s'exprimer de diverses façons qui relèvent des choix du Conseil.* » Avec égards, la marge de manœuvre d'un Conseil municipal ne permet pas de faire le contraire de ce qui est énoncé au plan d'urbanisme. La discrétion sur la manière de mettre en œuvre une décision de *limiter et restreindre* une activité ne saurait permettre de légiférer de manière à *stimuler et encourager* cette même activité. Qui limite ne stimule pas. Qui restreint n'encourage pas.

10. Dans la même veine, au paragraphe 195 de son jugement, le juge énonce que si « *Sutton a remplacé ses règlements d'urbanisme, il faudrait y trouver des indices d'une révision du plan d'urbanisme* » ou encore « *une volonté du Conseil de passer outre de façon claire et évidente aux objectifs du plan.* »<sup>32</sup> Or, le juge a conclu au paragraphe 28 à l'existence de cette volonté.

11. Au paragraphe 197, le juge énonce qu'il « *n'a pas à examiner la conformité des règlements d'urbanisme avec le plan d'urbanisme* », et que les Appelants « *doivent démontrer une illégalité.* »<sup>33</sup> Avec respect, le juge venait d'énoncer au paragraphe 195 que pour prouver qu'il s'agissait de remplacements, et donc pour prouver l'illégalité, les Appelants devaient démontrer des indices d'une révision du plan ou une volonté d'y passer outre<sup>34</sup>. Une fois ce fardeau identifié, il est manifeste que le juge devait comparer le plan et les règlements attaqués pour évaluer si les Appelants s'étaient déchargés de

<sup>31</sup> Jugement de première instance, paragraphes 26-28.

<sup>32</sup> Jugement de première instance, paragraphe 195. Voir aussi le paragraphe 159 où le juge écrit que « *les demandeurs doivent démontrer qu'au plan qualitatif, les changements sont substantiels et s'écartent du plan d'urbanisme* » (soulignés du juge Tôth).

<sup>33</sup> Jugement de première instance, paragraphe 197 (les soulignés sont du juge Tôth)

<sup>34</sup> S'il est vrai qu'une révision du plan d'urbanisme implique un remplacement, les Appelants n'acceptent pas qu'elle soit nécessaire puisqu'un remplacement au sens de l'article 110.10.1 *L.a.u.* peut exister simplement du fait de l'importance des modifications, comme il sera discuté plus loin. Toutefois, les Appelants soumettent que la question demeure hypothétique, car le juge a conclu qu'un changement de vision avait été prouvé en l'espèce.

leur fardeau. Il ne s'agit aucunement d'usurper la fonction de la Commission municipale du Québec en matière de conformité puisqu'il s'agit de la légalité des règlements<sup>35</sup>. Le juge devait donc chercher des indices d'une révision du plan, comme il l'a d'ailleurs énoncé. S'il devait chercher ces indices, il devait également être ouvert à les trouver. Or, sa conclusion à l'effet que le but des modifications était de stimuler et encourager le développement immobilier en zone protégée démontre l'intention bien arrêtée de réviser le plan et donc l'illégalité de l'opération.

12. Par ailleurs, les Appelants ont présenté une preuve que le juge qualifie de « *très sophistiquée* »<sup>36</sup> pour démontrer que les règlements attaqués battent en brèche le plan d'urbanisme. Le juge résume bien cette preuve aux paragraphes 98-120 de son jugement.

13. Le juge conclut aux paragraphes 196 et 205 que la preuve ne démontre pas que le plan d'urbanisme a été « *mis en péril, compromis ou rendu caduc* »<sup>37</sup> et que les règlements 254 et 256 n'avaient pas eu pour effet « *de réviser indirectement le plan d'urbanisme* »<sup>38</sup>, mais il n'explique pas la contradiction entre ces conclusions lapidaires et la preuve administrée devant lui, preuve qu'il a résumée et qui démontre que c'est précisément ce qui est arrivé.

14. À titre d'exemple<sup>39</sup>, au paragraphe 115, le juge résume la position des Appelants démontrant que les modifications apportées au règlement de zonage visent à favoriser le développement immobilier. Au paragraphe 116, le juge écrit que « *[ces] modifications sont celles demandées par les promoteurs lors de la réunion du 9 octobre 2014 et visent à favoriser le développement immobilier en zone PAM.* »<sup>40</sup> Au soutien de ce paragraphe, le juge fait référence à la pièce D-12<sup>41</sup>, et le paragraphe semble être une conclusion factuelle de sa part.

<sup>35</sup> Jugement de première instance, paragraphe 142.

<sup>36</sup> Jugement de première instance, paragraphe 99.

<sup>37</sup> Jugement de première instance, paragraphe 196.

<sup>38</sup> Jugement de première instance, paragraphe 205.

<sup>39</sup> Le juge de première instance effectue un résumé identique des changements de cette nature apportés au règlement de lotissement au para 113 du Jugement de première instance. D'autres exemples frappants de cette mise en péril du plan d'urbanisme sont la perte de 3 zones PAM et la réduction significative de la superficie d'une quatrième ayant pour effet de réduire de 800 ha la superficie totale des zones PAM et CONS (Jugement de première instance, aux para. 104 à 107), ainsi que la modification du tracé des zones PAM afin qu'elles suivent les lignes de lot plutôt que les courbes de niveau (Jugement de première instance, aux para. 109 à 111).

<sup>40</sup> Jugement de première instance, paragraphe 116.

<sup>41</sup> D-12 est un compte-rendu de cette réunion déposé par l'Intimée qui démontre que plusieurs des changements aux règlements qui y ont été discutés ont été incorporés aux nouveaux règlements. D-12 traite notamment i) de la "marge avant à enlever max 100m", soit la règle spécifique interdisant

15. Toutefois, ce paragraphe est situé dans une section du jugement intitulée « *LES REPROCHES DES DEMANDEURS* ». Pour cette raison, un doute subsiste et l'on ne peut affirmer d'emblée qu'il s'agit d'une conclusion factuelle du juge. Ce doute est toutefois écarté lorsqu'on considère que la conclusion du paragraphe 116 est identique à celle du paragraphe 28 où le juge énonce que « *[la] preuve est prépondérante que le but de ces modifications est de faciliter et de stimuler la construction résidentielle, notamment en zone PAM* ».

16. De même, il est incontestable que les zones PAM ont été conçues comme des zones tampon entre les aires de conservation, où aucun développement résidentiel n'est permis, et les zones agro-forestières ou récréatives, où un niveau plus élevé de développement résidentiel est permis<sup>42</sup>. Comme mentionné, le plan d'urbanisme a identifié comme moyen d'action afin d'atteindre les « grandes orientations d'aménagement » pour les zones PAM la nécessité d'y « *limiter le développement immobilier par des dispositions qualitatives et normatives.* » Il va de soi que, dans le contexte d'une zone tampon, l'atteinte de cet objectif passait par l'adoption de mesures de zonage plus restrictives que dans les zones d'altitude inférieures, ce qu'a reconnu le directeur de l'urbanisme de l'Intimée<sup>43</sup>.

17. De même, la réduction significative de la superficie zonée PAM appert à la face-même des plans des aires d'affectation du plan d'urbanisme et des nouveaux plans de zonage de la municipalité<sup>44</sup> : alors que, sous le règlement 115-2, les zones PAM du plan d'urbanisme étaient identiques à celles du plan de zonage<sup>45</sup>, le règlement 254 élimine carrément trois zones PAM et réduit considérablement la superficie d'une quatrième<sup>46</sup>. En

---

de construire une résidence en zone PAM à plus de 100m d'un chemin public, qui a été abolie, **A.C., vol. 9, p. 3019**; (P-55, point 7) ii) de la "pente d'entrée de cour", de la "pente chemin public" et de la "pente chemin privé", dont les dénivelés maximaux ont été augmentés dans les nouveaux règlements, **A.C., vol. 9, p. 2766**; (P-54, points 1, 2 et 5), iii) de "modifier la hauteur des bâtiments" : la méthode de calcul de hauteur maximale des bâtiments spécifique aux zones PAM a effectivement été abolie, **A.C., vol. 9, pp. 2759 et 2762**; (P-55, point 3) iv) **A.C., vol. 9, p. 2764**; "les pentes de terrain": la norme de dimension maximale des terrains plus grande pour les terrains situés en zone de pente a effectivement été abolie (P-54, point 3), **A.C., vol. 9, pp. 2760-2761**.

<sup>42</sup> Interrogatoire de Réal Girard, 11 février 2016, p. 51, **A.C., vol. 12, p. 3650**.

<sup>43</sup> Interrogatoire de Réal Girard, 11 février 2016, p. 53 : « Q. Ça veut dire quoi, ça, « limiter le développement immobilier » (...)? R. Bien, regardez, ça veut dire que je dois m'attendre à ce qu'il y ait des limites au développement immobilier qui soient différentes d'ailleurs. », **A.C., vol. 12, p. 3652**.

<sup>44</sup> Voir Pièces P-38 (plan de zonage du RZ 254/2), **A.C., vol. 8, p. 2611**; P-511 (superposition du plan des aires d'affectation du plan d'urbanisme et du plan de zonage de RZ 254/2), **A.C., vol. 8, p. 2752**.

<sup>45</sup> Voir Pièce P-1, carte 10 et Annexe 3, plan A (plans des aires d'affectation du plan d'urbanisme), **A.C., vol. 2, p. 312** et Pièce P-36 (plan de zonage du RZ 115-2), **A.C., vol. 8, p. 2609**.

<sup>46</sup> Jugement de première instance, para 104.

additionnant les pertes en zones PAM et en zones dites « de conservation »<sup>47</sup>, ce sont 800 hectares du territoire de l'Intimée qui ont vu leur niveau de protection réduit<sup>48</sup>. Finalement, le redécoupage des zones PAM selon les lignes de lot a eu pour effet d'altérer les limites de toutes ces zones<sup>49</sup>, et de ce fait, de retirer le statut de protection d'un grand nombre de lots sur le territoire de l'Intimé.

18. Qui plus est, les nouveaux règlements d'urbanisme s'écartent de la vision de conservation du territoire incarnée par la création des zones PAM dans le plan d'urbanisme. Ce dernier définissait ces zones uniquement en fonction de l'altitude : tout secteur entre 350 et 550 m d'altitude était considéré une « aire de protection d'altitude moyenne. »<sup>50</sup> Ceci permettait la création d'une zone de protection non fragmentée à cette altitude. Le nouveau tracé des zones PAM en fonction des lignes de lot, pour sa part, est manifestement contraire à cette définition, et conduit à la fragmentation du statut de protection du territoire que le plan d'urbanisme de l'Intimée cherchait spécifiquement à éviter<sup>51</sup>. Les nouveaux règlements ont ainsi pour effet de soustraire à la qualification de zones PAM et conservation des territoires correspondant pourtant à la définition simple et objective de ces zones, à savoir le caractère immuable des courbes de niveau.

19. De plus, des 10 dispositions essentielles des règlements 115-2 et 116-1, 6 ont été abrogées et 4 ont été modifiées<sup>52</sup>. De fait, dans les nouveaux règlements d'urbanisme de l'Intimée, seule la densité maximale d'occupation distingue dorénavant les zones PAM des zones RUR qui leur sont immédiatement adjacentes<sup>53</sup>. En d'autres mots, la vocation de « zone tampon » y est manifestement perdue, ce dont ne tient pas compte le juge de première instance lorsqu'il conclut que l'abolition de ces dispositions particulières se situait à l'intérieur de la discrétion conférée par le plan d'urbanisme au Conseil de l'Intimée<sup>54</sup>.

<sup>47</sup> Il s'agit des zones situées à une altitude de plus de 550m : P-1, p. 55. Ces zones sont identifiées par la symbole « C-1 » dans les Annexes du plan d'urbanisme, et par le symbole « CONS » dans les divers plans de zonage, **A.C., vol. 2, p. 308.**

<sup>48</sup> Pièce P-51F, **A.C., vol. 8, p. 2749.**

<sup>49</sup> Comparer la Pièce P-36, **A.C., vol. 8, p. 2609** à la Pièce P-38, **A.C., vol. 8, p. 2611.**

<sup>50</sup> Pièce P-1, p. 55, **A.C., vol. 2, p. 308.**

<sup>51</sup> Pour un exemple frappant de ceci, voir l'impact sur la zone PAM-13 tel qu'illustré par la superposition du plan de zonage des règlements 115-2 et 254 à la Pièce P-51C, **A.C., vol. 8, p. 2746.**

<sup>52</sup> Les Appelants sont satisfaits du résumé de ces changements fait par le jugement de première instance aux paragraphes 113 et 115 de son jugement, et y réfèrent cette Cour.

<sup>53</sup> Elle est de 1 logement/4 hectares en zone PAM, et de 1 logement/2 hectares en zone RUR.

<sup>54</sup> Pour le détail de ces modifications, les Appelants renvoient cette Cour aux Pièces P-54, **A.C., vol. 9, pp. 2759 et s.**, et P-55, **A.C., vol. 9, pp. 2763 et s.**, qui sont des tableaux comparatifs illustrant les

20. Ainsi, avec égards, le juge n'a pas tenu compte de sa conclusion factuelle à l'effet que l'objectif de la ville avait viré de cap en cap et n'a pas discuté ou remis en question la preuve qui démontre les effets de ce changement. Pour être exprimée dans les règlements de zonage et de lotissement, la vision différente véhiculée par le nouveau maire sous l'impulsion de promoteurs immobiliers devait impérativement passer par une révision du plan d'urbanisme, y compris le respect du délai de 5 ans avant de ce faire<sup>55</sup>, et par le processus de consultation et d'approbation référendaire exigé par la LAU en cas de remplacement de règlements d'urbanisme<sup>56</sup>. Il est acquis au débat que ces formalités n'ont pas été respectées. Par conséquent, les règlements attaqués sont nuls.

**ii. L'importance des modifications démontre à elle seule qu'il s'agit de remplacements**

21. La preuve retenue par le juge Tôth démontre que l'Intimée a tout simplement réécrit de nouveaux règlements<sup>57</sup>. C'est à bon droit que le juge de première instance a conclu que « *d'un point de vue quantitatif, nous sommes dans une hypothèse de remplacement.* »<sup>58</sup> Les Appelants soumettent que cette conclusion factuelle, qui repose sur une preuve écrasante, devait en soi amener le juge à la conclusion que les règlements attaqués remplaçaient les règlements précédents.

22. Les représentants de l'Intimée ont en effet eux-mêmes qualifié l'opération de remplacement dans un avis public<sup>59</sup>, pour ensuite se raviser en constatant l'illégalité patente de leur démarche. Ils ont de plus reconnu à plusieurs reprises que l'exercice entrepris s'apparentait à l'adoption de nouveaux règlements de zonage et de lotissement. Le maire de l'Intimée a reconnu, en réponse à une question de la Cour, que le règlement de zonage « modifiant » le règlement 115-2 était en réalité un règlement de zonage complet<sup>60</sup>. Il a également reconnu que l'intention du conseil municipal de l'Intimée était de modifier « la totalité » du règlement 115-2<sup>61</sup>.

---

modifications des dispositions sous les différents règlements, ainsi que les para. 113 et 115 du jugement de première instance.

<sup>55</sup> Article 110.3.1 *L.a.u.*

<sup>56</sup> Article 136.0.1. *L.a.u.*

<sup>57</sup> Jugement de première instance, aux para. 87 à 93.

<sup>58</sup> Jugement de première instance, para 159.

<sup>59</sup> Jugement de première instance, para 32.

<sup>60</sup> Témoignage de Louis Dandenault, 10 février 2016, p. 134, à partir de la ligne 23, **A.C., vol. 11, pp. 3382 et s.**

<sup>61</sup> Témoignage de Louis Dandenault, 10 février 2016, p. 140, lignes 1 à 20, **A.C., vol. 11, p. 3388.**

23. Le directeur de l'urbanisme de l'Intimée a pour sa part affirmé que la « modification » aux règlements était « *un changement beaucoup plus important que ce qu'on fait d'habitude* », et que c'est pour cette raison qu'il a choisi la méthode de rédaction de la « codification administrative », qui consiste en réalité à rédiger de nouveaux règlements<sup>62</sup>. Il a également concédé que sur le plan « formel », il avait procédé à un remplacement des règlements précédents même si, selon lui, ceci constituait tout de même une modification au sens de la LAU<sup>63</sup> et que les « modifications » aux règlements de zonage et de lotissement affectaient la totalité du territoire de la Ville de Sutton<sup>64</sup>. Il a témoigné que plusieurs personnes lui avaient demandé, lors de l'assemblée de consultation du 11 avril 2015, pourquoi les modifications n'étaient pas soumises à un seul référendum auquel pourrait participer l'ensemble des citoyens de la municipalité, et qu'il a répondu qu'il ne pouvait pas procéder de cette façon parce que le délai minimal de la LAU afin de procéder à la révision du plan d'urbanisme de l'Intimée n'était pas encore écoulé<sup>65</sup>.

24. En ce qui concerne le nouveau règlement de zonage 254<sup>66</sup>, l'inventaire comparatif avec son règlement prédécesseur se décline comme suit :

a- 102 dispositions identiques (24 %);

b- 64 dispositions ajoutées (15 %);

c- 137 dispositions modifiées (32 %);

d- 128 dispositions abrogées (30 %).<sup>67</sup>

25. Ainsi, la conclusion factuelle du juge qu'il s'agit de remplacements sur le plan quantitatif repose sur une preuve étoffée et incontestable. Le juge de première instance

<sup>62</sup> Témoignage de Réal Girard, 10 février 2016, p. 255, à partir de la ligne 25, **A.C., vol. 11, pp. 3503 et s.**

<sup>63</sup> Témoignage de Réal Girard, 10 février 2016, p. 262 ligne 18 à p. 267 ligne 20, **A.C., vol. 11, pp. 3510 et s.**

<sup>64</sup> Témoignage de Réal Girard, 21 mars 2016, p. 110 à partir de la ligne 19, **A.C., vol. 13, pp. 3973 et s.**

<sup>65</sup> Témoignage de Réal Girard, 21 mars 2016, p. 228 ligne 23 à p. 230 ligne 20, **A.C., vol. 13, pp. 4070 à 4072.**

<sup>66</sup> Pièce P-10, **A.C., vol. 3 et 4, pp. 848 et s.**

<sup>67</sup> Voir Pièce P-56, **A.C., vol. 9, p. 2768 et s.** Le juge de première instance a retenu ces chiffres : voir le para 87 du Jugement de première instance.

a cependant décidé que l'aspect quantitatif était insuffisant pour conclure qu'il y avait remplacement au sens de l'article 110.10.1 *LAU* et qu'un aspect qualitatif était également requis<sup>68</sup>.

26. D'une part, tel que discuté précédemment, il est manifeste de la preuve retenue par le juge que la volonté du Conseil d'encourager ce que le plan d'urbanisme voulait restreindre représentait un changement fondamental sur le plan qualitatif.

27. D'autre part, même si ce n'était pas le cas, les Appelants soumettent que la réécriture complète des règlements suffit pour conclure qu'il s'agit d'un remplacement. En effet, le sens usuel des expressions utilisées dans la *LAU* ainsi que sa logique législative mènent à cette conclusion. En outre, et plus fondamentalement, un remplacement sur le plan quantitatif rend ingérable le processus de consultations publiques édicté par la *LAU* pour les modifications aux règlements d'urbanisme; le présent dossier en est le parfait exemple.

28. Tout d'abord, si le législateur fait référence séparément aux concepts de « modification » et de « remplacement » dans la *LAU*<sup>69</sup>, c'est que ces concepts doivent faire référence à deux situations différentes. Selon le sens usuel de ces termes, les Appelants soumettent que l'abrogation et la réécriture complète d'un texte réglementaire participent nécessairement du second de ces concepts.

29. L'autorité citée par le juge de première instance en matière de rédaction législative appuie cette interprétation, et avec égards pour le juge de première instance, soutient une conclusion contraire à la sienne. Les passages du *Guide de rédaction législative* cités par le juge de première instance <sup>70</sup>se lisent en effet comme suit :

#### V. Dispositions abrogatives et de remplacement

100. Abroger un texte législatif, c'est lui retirer sa force obligatoire. Le remplacer, c'est l'abroger en lui en substituant un autre.

[...]

<sup>68</sup> Jugement de première instance, para 159.

<sup>69</sup> Voir la *L.a.u.*, art. 123 (4).

<sup>70</sup> Jugement de première instance, paragraphe 155.



108. En général, on ne procédera au remplacement de l'ensemble d'une loi que si les changements qu'elle doit subir sont de nature à l'atteindre dans ses fondements ou dans sa structure, ou si ces changements sont trop nombreux pour être facilement effectués au moyen d'une loi modificative.

[nos soulignements]

30. D'une part, il ne fait aucun doute que les règlements 115-2 et 116-1 ont été abrogés. Comme le juge le note au paragraphe 40 de son jugement, l'article 305 du second projet du règlement 254 est intitulé « Abrogation ». Ainsi, tout règlement qui lui a été substitué après son abrogation constitue nécessairement un remplacement.

31. D'autre part, l'utilisation de la conjonction « ou » dans le passage reproduit plus haut indique clairement qu'un nombre élevé de changements constitue en soi un remplacement législatif, sans égard à la nature des changements substantifs apportés au régime de cette loi.

32. Tel qu'illustré à la section suivante, la complexité du processus incarne l'écueil que le législateur voulait éviter en créant le processus distinct de remplacement réglementaire des arts. 110.3.1. et 110.10.1 de la *LAU*. Le droit des Appelants et des citoyens de l'Intimée de s'exprimer démocratiquement sur la nouvelle vision incarnée par les règlements 254 et 256 a été nié, et c'est précisément l'importance des changements qui a entraîné cette conséquence, puisque le véhicule procédural employé requérait l'ouverture de registres pour chacune des 269 dispositions modifiées.

33. En définitive, puisque des changements aussi nombreux que ceux proposés par l'Intimée rendent impraticable le processus d'approbation référendaire de la *LAU* pour les modifications réglementaires, ce seul nombre oblige nécessairement une municipalité à procéder par remplacement, et ce, sans égard à la conformité des changements avec le plan d'urbanisme en vigueur. Par conséquent, le fait que le juge ait conclu à un remplacement sur le plan quantitatif constitue en soi un motif suffisant pour que l'appel soit accueilli.

**iii. Le juge de première instance a erré en droit en concluant que l'Intimée avait le choix entre les deux procédures d'amendement des règlements d'urbanisme prévues par la LAU**

34. Les Appelants soumettent également que le juge de première instance a erré en concluant que l'Intimée avait le choix de la manière d'apporter les changements réglementaires visés en l'espèce<sup>71</sup>. Le juge énonce en effet au paragraphe 204 de son jugement qu'il n'a pas à « *décider si une méthode est meilleure que l'autre* » puisque « [*la LAU prévoit les deux* », faisant référence à la modification des règlements en comparaison avec la révision du plan et le remplacement des règlements. Il continue en affirmant qu'une seule méthode était possible en l'espèce, soit la modification<sup>72</sup>.

35. Avec égards, le juge n'avait pas à décider quelle méthode était la meilleure. Il devait décider si la méthode utilisée était légale, considérant la nature des changements proposés et leur ampleur. Le fait qu'il n'était pas possible de procéder par voie de remplacement parce que le délai de 5 ans n'était pas échu ne saurait permettre à l'Intimée de procéder par voie de modification si cette voie n'était pas la voie appropriée. Avec égards, le fait par le juge de ne pas identifier correctement la question à laquelle il devait répondre l'a vraisemblablement empêché de tirer les conclusions qui s'imposaient de son constat selon lequel la procédure adoptée était ingérable. En effet, s'il est impossible d'appliquer une procédure dans une situation donnée<sup>73</sup>, il est logique de supposer que la procédure employée n'est pas appropriée<sup>74</sup>.

36. La LAU prévoit une procédure distincte pour le *remplacement* des règlements d'urbanisme. Après un délai de cinq ans suivant l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme, un Conseil municipal peut choisir de réviser ce plan<sup>75</sup>, et au même moment, de remplacer ses règlements de zonage et de lotissement<sup>76</sup>. À la différence d'une modification réglementaire, les nouveaux règlements de « remplacement » ne seront pas soumis à l'approbation référendaire des personnes habiles à voter de chaque zone subissant une

---

<sup>71</sup> Voir le jugement de première instance aux para. 189-190, 193.

<sup>72</sup> Jugement de première instance, paragraphe 204.

<sup>73</sup> Voir le jugement de première instance au para 74.

<sup>74</sup> Voir *infra* à la sous-section ii).

<sup>75</sup> L.a.u., art. 110.3.1.

<sup>76</sup> L.a.u., art. 110.10.1.

modification, mais plutôt à un seul référendum auprès de l'ensemble des résidents de la municipalité<sup>77</sup>, ce qui est logique puisque le plan d'urbanisme incarne la vision du développement de la municipalité et qu'un changement de vision intéresse toute la communauté. À l'opposé, une modification à portée limitée n'intéresse en principe que les gens concernés.

37. Les municipalités ne peuvent pas modifier leurs règlements de zonage et de lotissement au moyen de ce que le juge appelle la « méthode traditionnelle »<sup>78</sup>, soit le processus créé par les articles 123 et ss. de la *LAU*, si la modification voulue est proposée dans le cadre d'une révision du plan d'urbanisme ou d'un remplacement réglementaire. Ces dispositions instaurent, entre autres, la tenue obligatoire de consultations publiques lors desquelles les modifications sont expliquées et les zones affectées identifiées. Elles prévoient aussi la possibilité que chacune des modifications soit assujettie à une approbation référendaire par les personnes résidant dans les zones affectées par les modifications. Cette procédure n'est pas appropriée lorsque, comme en l'espèce, les modifications affectent toutes les zones, et qu'il s'ensuit qu'elles pourraient donner lieu à plusieurs milliers de référendums<sup>79</sup>.

38. Le juge de première instance mentionne que la procédure de révision pourrait « noyer » une opposition locale dans le vote de toute la communauté<sup>80</sup>. Si ce danger existe, il serait le résultat d'un usage inapproprié de la procédure de remplacement. Avec égards, en l'instance c'est l'inverse qui est arrivé. Au lieu d'avoir une modification limitée noyée dans une révision globale, c'est la révision globale qui a été noyée dans une mer de modifications locales.

39. Les Appelants soumettent plutôt que lorsque, comme en l'espèce, ce qui est réellement recherché est une révision du plan d'urbanisme, et que de surcroît, les règlements sont réécrits au complet et affectent toutes les zones, *seule* la procédure de remplacement est disponible.

---

<sup>77</sup> *L.a.u.*, art. 136.0.1.

<sup>78</sup> Voir le jugement de première instance au para 190.

<sup>79</sup> Jugement de première instance, paragraphe 38.

<sup>80</sup> Jugement de première instance, paragraphe 203.

40. En adoptant la procédure de remplacement réglementaire, le législateur voulait alléger le fardeau administratif des municipalités en réduisant la multiplication des avis publics et des procédures référendaires<sup>81</sup>, ce que le juge de première instance a bien noté<sup>82</sup>. Lors de l'étude détaillée du nouvel article 110.3.1 de la *LAU* le ministre responsable du projet, Rémy Trudel, a émis les commentaires suivants :

**M. Trudel** : C'est ça, l'objet de l'article ici, une approche globale et une procédure plus légère qui obligent d'abord à informer le citoyen qu'il va y avoir une modification et à poser un geste, celui de signer le registre, en indiquant en conclusion, Mme la Présidente, qu'il s'agit cependant d'un secteur nouveau. On n'avait pas, jusqu'à maintenant, de procédure pour réviser tout le plan d'urbanisme. C'était beaucoup plus compliqué que ça, on devait le faire à la pièce; on devait changer chacune des pièces, et, là, la procédure se multipliait des dépenses, les citoyens viennent tous mêlés...<sup>83</sup>

41. Les fonctionnaires employés par le ministre partageaient manifestement l'interprétation des Appelants; dans le *Complément de procédure* publié par le ministère des Affaires municipales suite à la sanction du projet de loi n° 175<sup>84</sup> en 1997, on peut lire :

Le projet de loi no. 175 introduit une nouvelle procédure permettant le remplacement des règlements de zonage et de lotissement d'une municipalité locale.

(...)

La révision du plan d'urbanisme est la clef de voûte de ce nouveau processus : pas de révision du plan, pas de remplacement des règlements de zonage ou de lotissement.

(...)

<sup>81</sup> Lorne Giroux et Isabelle Chouinard, « Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage », dans Collection de droit 2016-2017, École du Barreau du Québec, vol. 7, *Droit public et administratif*, Cowansville, Yvon Blais, 2016. Projet de loi n°. 175, *Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*. Voir Giroux et Chouinard, Collection de droit, p. 453

<sup>82</sup> Jugement de première instance, para 192.

<sup>83</sup> Québec, *Journal des débats de la Commission de l'aménagement du territoire*, 35<sup>e</sup> législature, 2<sup>e</sup> session, 3 décembre 1997 - Vol. 35, n° 22, 20h50, accédé en ligne sur : [http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat-35-2/journal-debats/CAT-971203.html#debut\\_journal](http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat-35-2/journal-debats/CAT-971203.html#debut_journal).

<sup>84</sup> PL 175, *Loi modifiant de nouveau diverses dispositions législatives concernant le domaine municipal*. 2<sup>e</sup> session, 36<sup>e</sup> lég, Québec, 1997 (sanctionné le 19 décembre 1997), LQ c 93.

Le remplacement des règlements de zonage et de lotissement se fait, quant à lui, en vertu de l'article 110.10.1. Cette disposition constitue dorénavant le seul véhicule permettant aux municipalités de remplacer ces règlements.<sup>85</sup>

[nos soulignements]

42. Dans le cas de changements de vision de développement, il est souhaitable que les citoyens puissent se prononcer sur la vision d'ensemble proposée pour l'aménagement du territoire de leur municipalité; le processus de modification quant à lui ne leur accorde que le pouvoir restreint d'empêcher la mise en place de cette vision dans leur secteur<sup>86</sup>.

43. Le juge de première instance a conclu que le processus choisi par la Ville afin de consulter la population était un « monstre » dans sa complexité<sup>87</sup>. À cet effet, il y a lieu de reproduire intégralement la conclusion au paragraphe 84 de son jugement :

[84] Du témoignage des citoyens et de la preuve documentaire déposée, le Tribunal tire la conclusion que la procédure de modification des RZ 115-2 et RL 116-1 s'est avérée extraordinairement complexe à cause de plusieurs facteurs qui se sont surajoutés :

- L'avis de motion, les avis publics et les titres des projets de règlement parlent successivement de remplacement, d'abrogation, de modification et de refonte des règlements d'urbanisme;
- Une consultation publique qui ne respecte pas les obligations d'information de la *LAU* quant aux dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
- Un « résumé » du règlement de zonage qui compte 172 pages et qui noie le citoyen dans une mer de dispositions;
- Une quantité importante d'articles abrogés, modifiés, ajoutés et une numérotation refondue;
- Un avis public de l'adoption des seconds projets de règlement donné le 22 juillet 2015, en pleine période de vacances;

<sup>85</sup> Pièce P-46, p. 7, **A.C., vol. 8, p. 2722.**

<sup>86</sup> Par ailleurs, le droit des citoyens d'être informés d'un changement aux règlements d'urbanisme qui affecte uniquement ou particulièrement leur zone demeure protégé sous le processus de remplacement de la *L.a.u.* : voir l'art. 126 (2).

<sup>87</sup> Commentaires de la Cour lors du témoignage de Réal Girard, 11 février 2016, p. 129, **A.C., vol. 12, p. 3728.**

- Un délai de rigueur de huit jours pour déposer une demande d'ouverture de registre avec le nombre de signatures requises et qui doit indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone ou le secteur de zone d'où elle provient.

44. Le juge de première instance a, de plus, conclu que les obligations procédurales que l'Intimée devait suivre si elle voulait effectuer des modifications valides n'avaient pas été respectées. Ainsi, alors que l'art. 127 de la *LAU* oblige expressément un représentant de la municipalité à identifier les dispositions susceptibles d'approbation référendaire du règlement d'urbanisme modifié et d'expliquer les modalités de ce processus d'approbation lors de l'assemblée de consultation publique, le directeur de l'urbanisme de l'Intimée a concédé que ceci aurait été impossible lors de l'assemblée qu'il a animée en raison du nombre extrêmement élevé de dispositions susceptibles d'entraîner des référendums<sup>88</sup>.

45. Contrairement à ce qu'a conclu le juge de première instance, le fait que la *LAU* crée un régime intrinsèquement complexe ne saurait servir de justification à la façon de procéder qu'a adoptée l'Intimée en l'espèce. S'appuyant sur les critiques formulées à l'égard de la *LAU* par l'honorable Lorne Giroux, le juge de première instance a affirmé que la complexité de ce processus était attribuable au fait « que le processus lui-même et prévu à la *LAU* est très complexe. »<sup>89</sup> Avec égards pour M. le juge Tôth, les Appelants soumettent qu'il y a une distinction à faire entre, d'une part, la complexité du processus prévu à la *LAU*, et d'autre part, le processus impossible à administrer qui a été déployé en l'espèce.

46. La complexité du processus choisi par l'Intimée rendait manifestement illusoire l'exercice des droits démocratiques prévus en cas de modification réglementaire. Avec plus de 250 dispositions réglementaires susceptibles d'approbation référendaire dont un grand nombre par les résidents de chacune des 125 zones figurant au plan de zonage pertinent<sup>90</sup> de l'Intimée, le nombre de référendums potentiels se dénombrerait dans les dizaines de milliers. Dans ce contexte, il apparaît évident qu'il n'était pas possible pour

---

<sup>88</sup> Jugement de première instance, aux para. 38 et 74.

<sup>89</sup> Jugement de première instance, aux para. 190-191.

<sup>90</sup> Jugement de première instance, au para 75.

les citoyens de l'Intimée d'exercer leur droit de participation aux processus d'approbation de ces modifications.

47. Par conséquent, les Appelants soumettent respectueusement que le juge a commis une erreur de droit en considérant que la municipalité avait le choix de la procédure à suivre. Puisqu'il s'agissait de remplacements, la seule procédure disponible était celle des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la *LAU*

#### **iv. Les règlements attaqués violent les principes du développement durable**

48. Comme le mentionne le juge de première instance au paragraphe 19 de son jugement, le plan d'urbanisme rend applicables les principes du développement durable<sup>91</sup>. Dans une autre décision impliquant la ville de Sutton, le juge Tôth a expliqué l'effet de la *LDD* comme suit :

[13] La notion de « développement durable » n'est pas qu'une figure de style ni un vœu pieux. C'est un changement fondamental de philosophie sociétale.<sup>92</sup>

49. Dans cette affaire, qui impliquait le pouvoir de la Ville de restreindre le droit d'abattre des arbres sur des terrains privés, le juge a considéré que l'avènement de la *LDD* devait avoir un impact sur l'interprétation de la réglementation municipale :

[16] C'est à travers cet outil d'interprétation que l'article 113 paragr. 12.1 doit être compris. Assurer la protection du couvert forestier et favoriser l'aménagement durable de la forêt privée par une réglementation sur l'abattage d'arbres, c'est participer au développement durable et réaliser le virage souhaité par le Législateur.

[17] Afin de mieux intégrer la recherche d'un développement durable dans ses sphères d'intervention, l'Administration prend en compte, dans le cadre de ses différentes actions, pas moins de 16 principes (art. 6). Notons plus particulièrement les 4 principes suivants :

<sup>91</sup> *Loi sur le développement durable*, RLRQ c D-8.1.1 [*LDD*].

<sup>92</sup> *9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, 2008 QCCS 1839 (conf. en appel : *9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)*, 2010 QCCA 858).

**c) « protection de l'environnement »** : pour parvenir à un développement durable, la protection de l'environnement doit faire partie intégrante du processus de développement;

**l) « préservation de la biodiversité »** : la diversité biologique rend des services inestimables et doit être conservée pour le bénéfice des générations actuelles et futures. Le maintien des espèces, des écosystèmes et des processus naturels qui entretiennent la vie est essentiel pour assurer la qualité de vie des citoyens;

**m) « respect de la capacité de support des écosystèmes »** : les activités humaines doivent être respectueuses de la capacité de support des écosystèmes et en assurer la pérennité;

(...)<sup>93</sup>

50. Les Appelants soumettent que les mêmes principes s'appliquent en l'espèce. À ceux-ci, il faut ajouter le principe de précaution, que la *LDD* énonce comme suit :

« **précaution** » : lorsqu'il y a un risque de dommage grave ou irréversible, l'absence de certitude scientifique complète ne doit pas servir de prétexte pour remettre à plus tard l'adoption de mesures effectives visant à prévenir une dégradation de l'environnement;<sup>94</sup>

51. Le développement immobilier est à toutes fins pratiques irréversible. Le plan d'urbanisme vise expressément à protéger l'environnement, la biodiversité et le respect de la capacité de support des écosystèmes. Ces objectifs ont motivé la décision de restreindre le développement en zone protégée. Les règlements attaqués cherchent plutôt à le stimuler et à l'encourager. Dans la mesure où un doute subsistait quant à la nullité de ces règlements, l'application des principes du développement durable devrait amener cette Cour à le résoudre en faveur de leur respect, et donc de la nullité des règlements.

<sup>93</sup> *Ibid.*, aux para 16-17.

<sup>94</sup> *LDD*, article 6 j).



- b. Le juge de première instance a-t-il erré en concluant que la tenue d'une assemblée de consultation publique non conforme aux exigences de la LAU n'était pas un motif d'invalidation des règlements de zonage et de lotissement adoptés par l'Intimée?**
- i. Le juge de première instance a erré en exigeant des Appelants qu'ils démontrent que la tenue d'une assemblée de consultation non conforme à la LAU leur avait causé un préjudice**

52. À titre subsidiaire, dans la mesure où cette Cour considérait que les modifications réglementaires ne constituent pas des remplacements, les Appelants soumettent que le défaut avéré par l'Intimée de respecter les exigences de la LAU rend les règlements attaqués nuls.

53. Tel que mentionné dans la section précédente, le juge a conclu que l'assemblée de consultation publique visant à informer la population de l'Intimée des nouveaux projets de règlements d'urbanisme n'avait pas respecté les exigences de la LAU<sup>95</sup>. Cependant, le juge a conclu que ce constat n'était pas suffisant afin de conclure à la nullité de ces règlements. Il s'est fondé à ce sujet sur l'article 246.1 de la LAU, qui se lit comme suit :

**246.1.** L'inobservation, par un organisme compétent ou une municipalité ou par l'un de ses membres du conseil ou fonctionnaires, d'une formalité prévue par la présente loi n'invalide pas un acte, à moins qu'elle ne cause un préjudice sérieux ou que la loi n'en prévoise l'effet, notamment en disposant que la formalité doit être respectée sous peine de nullité ou de rejet de l'acte.

54. Avec égards, le juge de première instance a erré en droit en concluant à la nécessité des Appelants de démontrer que la violation de la LAU qu'il a constatée leur a causé un préjudice. Dans son arrêt *Immeubles Port-Louis ltée c. Lafontaine (Village)*<sup>96</sup>, la Cour suprême a confirmé une distinction jurisprudentielle en droit municipal entre les « simples » formalités et les formalités dont le respect est une « condition essentielle à la

<sup>95</sup> Jugement de première instance, para. 70 à 84.

<sup>96</sup> [1991] 1 RCS 326 [*Port-Louis*].

validité d'un acte »; le non-respect de cette seconde catégorie de formalité entraîne en soi la nullité de l'acte sans qu'il soit nécessaire de démontrer un préjudice :

En vertu de l'art. 14 du Code municipal, nulle action, poursuite ou procédure fondée sur la forme ou sur l'omission de formalités même impératives, dans des actes ou procédures relatifs à des matières municipales, n'est recevable, à moins que la forme ou l'omission n'ait causé une injustice réelle ou que les formalités omises ne soient de celles dont l'omission rend nuls, d'après les dispositions du Code municipal, les procédures ou autres actes municipaux qui doivent en être accompagnés. L'article 11 de la Loi sur les cités et villes et l'art. 3 de la Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q., ch. F-2.1, sont au même effet. Néanmoins, ces articles ne touchent que les simples informalités (voir *City of Beaconsfield c. Bagosy*, précité). Le professeur Jacques L'Heureux dans *Droit municipal québécois* (1984), t. 2, affirme aux pp. 319 et 320 :

En vertu de la jurisprudence, lorsqu'une formalité est une condition essentielle à la validité d'un acte, son omission entraîne la nullité de l'acte sans qu'il soit nécessaire de prouver préjudice.

...

Les notions de "formalité essentielle" et d'"élément essentiel" demeurent, toutefois, assez imprécises en jurisprudence. En fait, on peut dire que, globalement parlant, les tribunaux annulent un acte pour irrégularité de procédure lorsque le but de la procédure n'a pas été atteint.<sup>97</sup>

55. La Cour suprême a confirmé dans *Port-Louis* que les irrégularités dans la mise en place d'une procédure statutaire d'approbation réglementaire peuvent constituer un motif d'annulation d'un règlement sans qu'il soit nécessaire de prouver un préjudice. De plus, bien qu'il était question de dispositions du *Code municipal*<sup>98</sup> et de la *Loi sur les cités et villes*<sup>99</sup> dans cet arrêt, les tribunaux québécois ont confirmé que les mêmes principes s'appliquent à l'art. 246.1 de la *LAU*<sup>100</sup>.

<sup>97</sup> *Port-Louis*, aux pp. 351-352.

<sup>98</sup> RLRQ c C-27.1.

<sup>99</sup> RLRQ c C-19.

<sup>100</sup> Voir *Morrisette c. St-Hyacinthe (Ville de)*, 2016 QCCA 1216, aux para. 30-31; *Hoppenheim c. Montréal (Ville)*, 2004 CanLII 76732 (QC CS) aux para. 92-97.

56. De plus, selon les propos de l'honorable Lorne Giroux de cette Cour au sujet de la procédure de consultation prévue par l'art. 127, il apparaît clairement que cette dernière doit être qualifiée de « formalité essentielle » :

La procédure de consultation n'est pas une simple formalité, mais un élément essentiel du processus d'adoption<sup>101</sup>.

57. En appliquant ces principes, les Appelants soumettent respectueusement qu'au vu des conclusions du juge de première instance sur l'illégalité du processus de consultation, l'annulation des règlements contestés devrait aller de soi.

**ii. Subsidiairement, le juge a erré en concluant que cette assemblée non conforme n'a pas porté préjudice aux Appelants.**

58. Subsidiairement, le juge a erré dans son appréciation des conséquences des informalités qu'il a constatées. Le juge de première instance a qualifié la procédure de modification « d'extrêmement complexe »<sup>102</sup> dans son jugement, et de « monstre » lors de commentaires faits à l'audience<sup>103</sup>. Avec égards, ces conclusions sont incompatibles avec sa conclusion d'absence de préjudice.

59. La conclusion du juge de première instance à l'effet que les 50 demandes d'ouverture de registres présentées démontrent une absence de préjudice est manifestement erronée. Le juge a conclu que le nombre possible de référendums se dénombrerait dans les milliers<sup>104</sup>. Qu'une mobilisation citoyenne aussi organisée que celle à laquelle ont participé les Appelants n'ait mené qu'à ce petit nombre de scrutins référendaires démontre au contraire que la complexité du processus rendait invraisemblable une réelle participation démocratique, portant ainsi préjudice tant à leurs droits reconnus par *LAU* qu'à ceux protégés par la *Charte canadienne*<sup>105</sup> et la *Charte québécoise*<sup>106</sup>.

---

<sup>101</sup> Voir Giroux et Chouinard, *supra* note 81, à la p. 446.

<sup>102</sup> Jugement de première instance, aux para. 83 et 84.

<sup>103</sup> Commentaires de la Cour lors du témoignage de Réal Girard, 11 février 2016, p. 128, **A.C., vol. 12, p. 3727**.

<sup>104</sup> Jugement de première instance au para 38.

<sup>105</sup> Voir la *Charte canadienne des droits et libertés*, Loi constitutionnelle de 1982, Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R-U), 1982, c 11, à son art. 3 (droit de vote).

<sup>106</sup> Voir la *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ c C-12, à ses arts. 22 (droit de vote) et 44 (droit à l'information).

60. En outre, la conclusion du juge de première instance à l'effet que le public avait été adéquatement informé des modifications envisagées lors de l'assemblée de consultation du 11 avril 2015<sup>107</sup> est contraire à ses propres conclusions et à la preuve qu'il a entendue. Le juge de première instance a lui-même conclu que les dispositions susceptibles d'approbation référendaire n'avaient pas été identifiées lors de l'assemblée de consultation<sup>108</sup>. Les Appelants, dont deux sont d'anciens conseillers municipaux et dont une autre a déjà siégé au comité consultatif en urbanisme de l'Intimée, ont mentionné tour à tour que cette assemblée ne leur a pas permis de comprendre quelles dispositions des nouveaux règlements les visaient<sup>109</sup>. Les Appelants soumettent que le préjudice causé par ces irrégularités est donc incontestable.

#### **PARTIE IV – LES CONCLUSIONS**

61. Pour ces motifs, les Appelants demandent respectueusement à cette Cour :

- a) **ACCUEILLIR** l'appel ;
- b) **INFIRMER** le jugement de première instance ;
- c) **DÉCLARER** que le règlement 254 de la Ville de Sutton intitulé « Règlement modifiant et refondant le règlement de zonage 115-2 » constitue un règlement remplaçant le règlement de zonage 115-2 de la Ville de Sutton;
- d) **DÉCLARER** que le processus d'adoption du règlement 254 de la Ville de Sutton contrevient à l'article 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- e) **DÉCLARER** que les procédures entourant l'adoption du règlement 254 de la Ville de Sutton sont nulles, irrégulières et invalides;

---

<sup>107</sup> Jugement de première instance, para 172.

<sup>108</sup> Jugement de première instance, para 38.

<sup>109</sup> Témoignage de François Champagne, 8 février 2016, pp. 74 ligne 19 à p. 78 ligne 25, **A.C., vol. 11, pp. 3197 à 3201**; Témoignage de Robert Benoît, 8 février 2016, p. 197 ligne 5 à p. 198 ligne 3, **A.C., vol. 11, pp. 3220 et 3221**; Témoignage de Barbara Shrier, 8 février 2016, p. 247 ligne 1 à p. 248 ligne 15, **A.C., vol. 11, pp. 3247 et 3248**; Témoignage de Dominique Duffaud, 9 février 2016, p. 44 ligne 19 à p. 45 ligne 13, **A.C., vol. 11, p. 3259 et 3260**; Témoignage de Catherine Zellwegger, 9 février 2016, pp. 171 ligne 12 à 172 ligne 8, **A.C., vol. 11, pp. 3275 et 3276**.

- 
- f) **DÉCLARER** que le règlement 256 de la Ville de Sutton intitulé « Règlement modifiant et refondant le règlement de lotissement 116-1 » constitue un règlement remplaçant le règlement de zonage 116-1 de la Ville de Sutton;
- g) **DÉCLARER** que le processus d'adoption du règlement 256 de la Ville de Sutton contrevient à l'article 110.10.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- h) **DÉCLARER** que les procédures entourant l'adoption du règlement 256 de la Ville de Sutton sont nulles, irrégulières et invalides;
- i) **CASSER ET ANNULER** les règlements suivants :
- 1- Second projet de règlement 254 de la Ville de Sutton intitulé « Règlement de zone »;
  - 2- Règlement 254 de la Ville de Sutton intitulé « Règlement modifiant et refondant le règlement de zonage 115-2 »;
  - 3- Second projet de règlement 256 de la Ville de Sutton intitulé « Règlement de lotissement »;
  - 4- Règlement 256 de la Ville de Sutton intitulé « Règlement modifiant et refondant le règlement de lotissement 116-1 »
  - 5- Règlement n° 254-1.1-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières aux abris temporaires hivernaux dans les zones C-01, C-02, C-03 et C-04 »
  - 6- Règlement n° 254-1.2-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières aux abris temporaires hivernaux dans les zones C-04, C-07, H-25, H-26, H-28, H-29, H-31 et P-12 »
  - 7- Règlement n° 254-1.3-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières aux services

- 
- professionnels ou commerciaux pratiqués à domicile, atelier d'artiste et d'artisans dans la zone H-24 »
- 8- Règlement n° 254-1.4-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières concernant le calcul de la hauteur dans la zone PAM-04 »
  - 9- Règlement n° 254-1.5-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières concernant le calcul de la hauteur dans la zone PAM-05 »
  - 10- Règlement n° 254-1.7-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières concernant le calcul de la hauteur dans la zone PAM-09 »
  - 11- Règlement n° 254-1.9-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières concernant le calcul de la hauteur dans la zone PAM-11 »
  - 12- Règlement n° 254-1.10-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'appliquer des dispositions particulières concernant le calcul de la hauteur dans la zone PAM-13 »
  - 13- Règlement n° 254-1.11-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 relativement aux normes de stationnement dans les zones C-01 à C-04 »
  - 14- Règlement n° 254-1.12-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone A-02 »
  - 15- Règlement n° 254-1.13-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone A-05 »

- 
- 16- Règlement n° 254-1.14-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone A-06 »
  - 17- Règlement n° 254-1.15-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone A-07 »
  - 18- Règlement n° 254-1.16-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone A-11 »
  - 19- Règlement n° 254-1.17-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone A-13 »
  - 20- Règlement n° 254-1.18-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-12 »
  - 21- Règlement n° 254-1.19-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone PAM-04 »
  - 22- Règlement n° 254-1.20-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone PAM-07 »
  - 23- Règlement n° 254-1.21-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone PAM-08 »
  - 24- Règlement n° 254-1.22-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone PAM-10 »

- 
- 25- Règlement n° 254-1.23-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone PAM-13 »
  - 26- Règlement n° 254-1.24-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-03 »
  - 27- Règlement n° 254-1.25-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-05 »
  - 28- Règlement n° 254-1.26-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-06 »
  - 29- Règlement n° 254-1.27-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-08 »
  - 30- Règlement n° 254-1.28-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-09 »
  - 31- Règlement n° 254-1.29-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-10 »
  - 32- Règlement n° 254-1.30-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'annuler la marge avant maximale de 100 m dans la zone RUR-11 »
  - 33- Règlement n° 254-2.1-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de créer les zones CONS-05 et CONS-14 à CONS-18 à même une partie des zones CONS-04 et RUR-08 »



- 
- 34- Règlement n° 254-2.2-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'agrandir la zone A-12 à même une partie de la zone RUR-06 »
  - 35- Règlement n° 254-2.4-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de modifier les limites de la zone PAM-10 à même une partie des limites des zones A-11, PAM-08, RUR-05 et RUR-06 »
  - 36- Règlement n° 254-2.5-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de modifier les limites de la zone PAM-09 à même une partie des limites des zones A-12, CONS-01 et RUR-06 »
  - 37- Règlement n° 254-2.6-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'agrandir la zone RUR-09 à même une partie des zones CONS-01 et PAM-13 »
  - 38- Règlement n° 254-2.7-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de modifier une partie des limites des zones A-13 et PAM-13 »
  - 39- Règlement n° 254-2.8-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de créer les zones CONS-06 à CONS-13 à même une partie de la zone CONS-01 »
  - 40- Règlement n° 254-2.9-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de modifier une partie des limites de la zone RUR-05 à même une partie des limites des zones PAM-07, PAM-08 et PAM-10 »
  - 41- Règlement n° 254-2.10-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de modifier une partie des limites de la zone PAM-07 à même une partie des limites des zones CONS-01 et RUR-05 »
  - 42- Règlement n° 254-2.11-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de modifier une partie des limites de la zone RUR-11 à même une partie des limites de la zone PAM-07 »

- 
- 43- Règlement n° 254-2.13-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'agrandir la zone A-07 à même la zone P-13 »
  - 44- Règlement n° 254-2.14-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de créer la zone H-47 à même une partie de la zone H-04 »
  - 45- Règlement n° 254-2.15-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin d'agrandir la zone A-04 à même une partie de la zone H-04 »
  - 46- Règlement n° 254-2.16-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 afin de créer la zone H-50 à même une partie de la zone H-48 »
  - 47- Règlement n° 256-1.1-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 256 afin de réduire la superficie minimale d'un lot dans la zone RUR-03 »
  - 48- Règlement n° 256-1.2-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 256 afin de réduire la superficie minimale d'un lot dans la zone rur-04 »
  - 49- Règlement n° 256-1.3-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 256 afin de réduire la superficie minimale d'un lot dans la zone RUR-05 »
  - 50- Règlement n° 254-3-2016 intitulé « Règlement modifiant le règlement n° 254 »

- j. **CONDAMNER** la partie Intimée aux frais de justice tant en première instance qu'en appel.

Montréal, le 3 mai 2017

Montréal, le 3 mai 2017

---

**Trudel Johnston & Lespérance**  
**(M<sup>e</sup> Bruce W. Johnston)**  
**(M<sup>e</sup> Jean-Marc Lacourcière)**

---

**Archer Avocats et conseillers d'affaires**  
**inc.**  
**(M<sup>e</sup> Benoît Galipeau)**

**Avocats des Appelants**

**PARTIE V – LES SOURCES****Jurisprudence****Paragraphe(s)**

<i>Hartel Holdings Co. Ltd. c. Calgary (Ville)</i> , [1984] 1 R.C.S. 337	..... 7
<i>Tremblay (Canton) c. Chicoutimi (Ville)</i> , [2000] J.Q. no. 5728 (C.A.)	..... 7
<i>9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)</i> , 2008 QCCS 1839 (conf. en appel : <i>9034-8822 Québec inc. c. Sutton (Ville de)</i> , 2010 QCCA 858)	..... 48
<i>Immeubles Port-Louis Itée c. Lafontaine (Village)</i> , [1991] 1 RCS 326	..... 54
<i>Morrisette c. St-Hyacinthe (Ville de)</i> , 2016 QCCA 1216	..... 55
<i>Hoppenheim c. Montréal (Ville)</i> , 2004 CanLII 76732 (QC CS)	..... 55

**Doctrine**

Giroux, Lorne et Isabelle Chouinard, « Le contrôle réglementaire des usages, de leur intensité et de leur implantation : le zonage », dans <i>Collection de droit 2016-2017, École du Barreau du Québec, vol. 7, Droit public et administratif</i> , Cowansville, Yvon Blais, 2016	..... 40,56
Québec, <i>Journal des débats de la Commission de l'aménagement du territoire</i> , 35 <sup>e</sup> lég., 2 <sup>e</sup> sess., vol. 35, n <sup>o</sup> 22 (3 décembre 1997) en ligne : <a href="http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat-35-2/journal-debats/CAT-971203.html#debut_journal">http://www.assnat.qc.ca/fr/travaux-parlementaires/commissions/cat-35-2/journal-debats/CAT-971203.html#debut_journal</a>	..... 40

**ANNEXE – CHRONOLOGIE DU DOSSIER**

**Note :** LERM : *Loi sur les élections et les référendums dans les municipalités*, RLRQ c. E-2.2  
 LAU : *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c. A-19.1  
 LCV : *Loi sur les cités et villes*, RLRQ c. C-19

Date	Faits
8 mars 2011	Entrée en vigueur, après 30 mois de travaux de consultation, du premier plan d'urbanisme de la Ville de Sutton depuis la fusion avec le Canton de Sutton (Pièce P-1, <b>A.C., vol. 2, pp. 247 et s.</b> ), et adoption, le même jour, des règlements de zonage (Règlement 115-2 : Pièce P-2, <b>A.C., vol. 2-3, pp. 361 et s.</b> ), et de lotissement (Règlement 116-1 : Pièce P-3, <b>A.C., vol. 3, pp. 588 et s</b> ), correspondants.
3 novembre 2013	Élection d'un nouveau conseil municipal avec au poste de maire, monsieur Louis Dandenault.
9 octobre 2014	Le maire tient une rencontre non publique avec les conseillers MM. Kenneth Hill et John Hawle, l'inspectrice municipale, une courtière immobilière, trois entrepreneurs en excavation, deux promoteurs immobiliers, un arpenteur-géomètre, un entrepreneur en paysagement et un entrepreneur en construction. Ils veulent connaître les préoccupations des acteurs de la construction et du développement immobilier et savoir quelles sont les barrières au développement immobilier à Sutton
2 février 2015	Adoption des avis de motion de la présentation des règlements de zonage n° 254 et de lotissement n° 256 (Pièce P-19, <b>A.C., vol. 5, pp. 1625 et s.</b> ) ; (art. 356 LCV et 114 et 117 LAU).
2 mars 2015	Adoption des projets de règlement 254 et 256 (Pièce P-34, <b>A.C., vol. 7-8, pp. 2186 et s.</b> , art. 124 LAU).
11 mars 2015	Avis public de l'assemblée de consultation du 21 mars 2015 (Pièce P-6, <b>A.C., vol. 3, p. 810</b> , art. 126 LAU).
21 mars 2015	Date prévue pour l'assemblée publique de consultation sur les projets de règlement 254 et 256 : l'assemblée fut ajournée, faute de place pour accueillir les nombreux citoyens présents dans la salle du conseil municipal. (Art. 125 et 127 LAU).

Date	Faits
1 <sup>er</sup> avril 2015	Avis de l'assemblée publique de consultation du 11 avril 2015 (Pièce P-7, <b>A.C., vol. 3, p. 811</b> , art. 126 LAU).
11 avril 2015	Assemblée publique de consultation à l'église Saint-André de Sutton. [Assemblée tenue en vertu de l'art. 125 de la <i>L.a.u.</i> ; l'art. 127 de la <i>L.a.u.</i> établit le contenu obligatoire de l'assemblée].
15 juin 2015	Adoption des seconds projets de règlements de zonage (Règlement 254) (Pièce P-10, <b>A.C., vol. 3-4, pp. 848 et s.</b> ) et de lotissement (Règlement 256) (Pièce P-11, <b>A.C., vol. 4, pp. 1251 et s.</b> ) [ <i>L.a.u.</i> , art. 128]
22 juillet 2015	Avis aux personnes ayant le droit de signer une demande de soumission d'une disposition à l'approbation des personnes habiles à voter publié dans l'hebdomadaire <i>Le Guide</i> (Pièce P-12, <b>A.C., vol. 4, p. 1304</b> ; Pièce D-22, p. 493, <b>A.C., vol. 5, pp. 1640-1644</b> ) [ <i>L.a.u.</i> , art. 132].
19 août 2015	Dépôt de la requête introductive d'instance en jugement déclaratoire, en cassation et en nullité des Appelants.
2 novembre 2015	Adoption par le conseil municipal des nouveaux règlements de zonage (Règlement 254 : Pièce P-25, <b>A.C., vol. 6, pp. 1654 et s.</b> ) et de lotissement (Règlement 256 : Pièce P-27, <b>A.C., vol. 7, pp. 2066 et s.</b> , art. 133 LAU).
17 novembre 2015	Entrée en vigueur des nouveaux règlements à la suite des certificats de conformité de la MRC Brome-Missisquoi. (Pièce P-30, <b>A.C., vol. 7, pp. 2088-2092</b> , art. 137.1 à 137.14 LAU)
2 décembre 2015	L'honorable Charles Ouellet, j.c.s. rejette la demande d'injonction interlocutoire provisoire formulée par les Appelants.
18 janvier 2016	Adoption de 50 projets de règlements sur les dispositions des Règlements 254 et 256 qui ont obtenu un nombre suffisant de signatures pour justifier l'ouverture de registres (Pièce P-33, <b>A.C., vol. 7, pp. 2102 et s.</b> ) [ <i>L.a.u.</i> , art. 136].
8 février 2016	Début du procès.

Date	Faits
10 février 2016	Avis aux personnes habiles à voter de la tenue d'une procédure d'enregistrement pour les 50 règlements distincts dans l'hebdomaire Le Guide. (Pièce P-41, <b>A.C., vol. 8, pp. 2625 et s.</b> , Pièce D-22, p. 493, <b>A.C., vol. 11, p. 3163</b> , art. 539 LERM et 136.1 LAU).
12 février 2016	Demande d'ordonnance de sauvegarde pour suspendre le processus d'ouverture de registres et fin de la première partie de l'audience.
16 février 2016	Le juge François Tôth rejette la demande, mais suspend le processus référendaire pour 4 règlements comportant des erreurs et ordonne que les 50 projets de règlements ne soient pas mis en vigueur tant que jugement final ne sera pas rendu. La Ville a retiré de son propre chef un projet de règlement pour motif d'erreur.
19 février 2016	Procédure d'enregistrement pour les 50 projets de règlement pour lesquels des demandes d'ouverture de registre ont été déposées [ <i>L.a.u.</i> , art. 136.1 ; <i>L.e.r.m.</i> , arts. 533 à 538 et 540 à 559. Des 50 règlements soumis, à la procédure d'enregistrement, 19 sont réputés approuvés et 29 devront faire l'objet de référendums. Le conseil de l'Intimée attend la fin de la présente instance avant de procéder à ces référendums.

---

Attestation

---

**ATTESTATION**

Nous soussignés, Trudel Johnston & Lespérance et Archer Avocats et conseillers d'affaires inc., attestons que le présent mémoire est conforme au *Règlement de procédure civile de la Cour d'appel*.

Temps demandé pour la présentation orale de nos arguments : 75 minutes

Montréal, le 3 mai 2017

Montréal, le 3 mai 2017

---

**Trudel Johnston & Lespérance  
(M<sup>e</sup> Bruce W. Johnston)  
(M<sup>e</sup> Jean-Marc Lacourcière)**

---

**Archer Avocats et conseillers d'affaires  
inc.  
(M<sup>e</sup> Benoît Galipeau)**

**Avocats des Appelants**