

Ce qu'il y a de positif dans le jugement pour les citoyens : le narrateur est le juge, une tierce-partie

| <i>Commentaire</i> | <i>Texte du jugement</i> |
|--|--|
| La preuve des citoyens : très sophistiquée (Très recherchée, étudiée, raffinée, très raffinée, très perfectionnée, d'une subtilité extrême » Petit Robert) | « Afin de démontrer que les RZ 254 et RL 256 sont des règlements de remplacement ayant pour effet indirect de réviser le plan d'urbanisme, les demandeurs ont présenté une preuve très sophistiquée des impacts des règlements RZ 254/2 et RL 256/2 sur les grandes orientations d'aménagement et les moyens d'action du plan d'urbanisme 114-1. » (99) |
| Des règlements pour satisfaire une poignée de promoteurs/développeurs | <p>« Au début 2015, la Ville de Sutton accélère les démarches légales visant à modifier le RZ 115-2 et le RL 116-1. Ces modifications intègrent les sujets et doléances des participants à la réunion d'octobre 2014. La preuve est prépondérante que le but de ces modifications est de faciliter et de stimuler la construction résidentielle, notamment en zone PAM . » (28)</p> <p>« C'est la prétention des demandeurs que les modifications apportées visent à favoriser le développement immobilier dans les zones PAM en :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) augmentant la superficie de déboisement pour l'implantation d'un bâtiment de 1200 mc incluant l'entrée de cour à 2000 mc incluant l'entrée de cour mais dans ce dernier cas, ne comprend pas le déboisement de la rue privée de plus de 75 m qui dessert trois logements ou plus occupant des bâtiments distincts ; b) en supprimant la norme précise relative à la hauteur maximum d'un bâtiment implanté sur un remblai ; c) en supprimant les dispositions particulières du calcul de la hauteur des bâtiments en zone PAM, ce qui doit être lu avec la disposition précédente concernant les remblais ; d) en supprimant l'interdiction d'abattage d'arbres dans la marge avant sauf pour une fenêtre d'une largeur maximum de huit mètres ; ce qui, conjugué avec les deux mesures précédentes, a un impact visuel important en zone montagnaise ; e) en réduisant la superficie minimale de l'espace non fragmentée conservée à l'état naturel de 80 à 50% dans le cas de projets intégrés d'habitation ; cette mesure a été abandonnée à |

| | |
|--|--|
| | <p>la suite de l'ouverture des registres ;</p> <p>f) en augmentant la pente des entrées de cour de 12% à 15% pour un tiers des intervalles de mesure ;</p> <p>g) en supprimant la marge avant de 100 mètres maximum, ce qui permet la construction à plus grande altitude ;</p> <p>h) en modifiant la limite des zones PAM selon les lignes de lots plutôt que selon l'altitude. » (115)</p> <p>« Ces modifications sont celles demandées par les promoteurs lors de la réunion du 9 octobre 2014 et visent à favoriser le développement immobilier dans les zones PAM » (116)</p> <p>«Le tableau P-51 C indique ces changements aux zones PAM et CONS au niveau de la superficie ; les tableaux P-51 D et P-51 E indiquent respectivement les gains et pertes des zones en question. Ainsi, on constate que les zones PAM-01, PAM-02 et PAM-03 sont disparues et ont été intégrées dans d'autres zones et que la PAM-13 a subi une perte substantielle de superficie. » (104)</p> <p>« Les demandeurs ont aussi examiné les changements règlementaires qui ont eu pour effet de diminuer les restrictions à la construction résidentielle et le développement immobilier dans les zones PAM et CONS (tableau P-51 F). Selon leurs calculs, 800 ha (1 977 acres) sont ainsi devenus disponibles pour la construction résidentielle. » (107)</p> |
| <p>Complexité extraordinaire de la procédure utilisée par la Ville de Sutton</p> <p>Une procédure anti-démocratique, tordue,</p> | <p>« 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 ; |

absurde, insensée....

- **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 ;**
- **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. » (84)

« **L'urbaniste de Sutton, M. Girard, a témoigné qu'il aurait été impossible de respecter les dispositions de la loi tant il y avait de dispositions susceptibles d'approbation référendaire.** » (74)

« **Cela était titanesque en effet. Le document municipal P-14 indique que 269 dispositions règlementaires, lesquelles pouvaient viser plusieurs zones distinctes, voire les 125 zones de la Ville, d'où la possibilité d'un nombre considérable de registres.** » (75)

« Un résumé doit être un « condensé, un abrégé » des dispositions du second projet. **Le résumé d'un projet de règlement ne peut pas être le projet de règlement lui-même. Or, le résumé mis en ligne ou disponible aux citoyens contient l'intégralité des dispositions du RZ 115-2 et l'intégralité des dispositions du second projet de RZ 254.** Les deux règlements sont mis en parallèle avec les mentions « ajouté », « modifié », « abrogé », « statu quo » pour le RZ 254 selon un code couleurs pour chacune des mentions. Le document indique aussi si la disposition est susceptible d'approbation et les zones concernées. Le citoyen qui veut connaître les dispositions qui le concernent doit lire l'intégralité du document, identifier le sujet qui l'intéresse, déterminer si la disposition l'affecte et si la disposition est susceptible d'approbation référendaire. Il devra au préalable savoir dans quelle zone il habite. » (79)

« Le résumé se retrouve sous le titre *Tableau des dispositions modificatrices du règlement de zonage 115-2* sur la page internet de Sutton. Les seuls plans disponibles sur cette page sont les plans des projets de règlements. » (80)

« Or, il faut savoir que le document « Tableau des zones concernées et des zones contigües » réfère aux zones du règlement 115-2 alors en vigueur. En effet, les demandes d'ouverture de

| | |
|---|--|
| | <p>registre des personnes intéressées doivent être considérées sur la base des zones telles qu'elles sont <u>avant</u> l'adoption du projet de règlement modificateur. » (81)</p> <p>« L'affaire se complique alors que le citoyen doit trouver dans quelle zone il réside en fouillant ailleurs sur le site dans le plan de zonage du règlement 115-2 et en déterminant quelles sont les zones contigües à la sienne à partir du Tableau. Même la personne responsable du site Internet de Sutton et greffière adjointe n'a pas facilement retrouvé la zone où elle habite. » (82)</p> <p>« La preuve est prépondérante que le citoyen ne pouvait pas, sauf recherche approfondie et perspicacité, découvrir dans quelle zone il réside à partir du site Internet de la Ville. Malgré toute la technologie, c'est encore le bon vieux coup de téléphone à la Ville qui était la solution et ce qui était suggéré dans la Foire aux questions. » (83)</p> |
| <p>La stratégie de la Ville : un millier, voire des milliers de référendums....</p> | <p>« Il est prépondérant que M. Girard n'a pas identifié les dispositions du règlement susceptibles d'approbation référendaire contrairement à ce qui était annoncé à l'ordre du jour et à ce qu'exige l'article 127 LAU. Comme il y a plus de 123 zones à Sutton et considérant la quantité de modifications proposées dont certaines visent toutes les zones, le nombre de demandes de soumission à la procédure d'approbation référendaire pourrait facilement dépasser le millier, voire plusieurs milliers. » (38)</p> <p>« L'article 127 LAU édicte qu'au cours de l'assemblée publique, celui par l'intermédiaire duquel elle est tenue, explique le projet de règlement. Or, les deux projets de règlements ont été présentés en même temps, indistinctement et de façon générale, de telle sorte que les citoyens présents n'ont pu alors identifier les dispositions qui pouvaient les concerner et n'ont pu évaluer dans quelle mesure les changements prévus pouvaient les affecter. C'est ce que le témoignage de plusieurs citoyens démontre» .(70)</p> |
| <p>Disparition soudaine du terme « remplacement »</p> | <p>« Il est clair que le second projet de règlement 254 visait le remplacement pur et simple du règlement RZ 115-2. Ainsi, quand les avis de motion et avis publics parlaient d'abrogation et de remplacement des règlements de zonage et de lotissement, ils exprimaient la véritable intention de la Ville. C'est probablement à l'occasion d'une vérification juridique que le titre s'est subtilement transformé en « modification et refonte » pour éviter l'écueil de la révision quinquennale du plan d'urbanisme. » (93)</p> |
| <p>Au cœur même du processus démocratique municipal</p> | <p>« À l'occasion de la révision quinquennale du plan d'urbanisme, les règlements de remplacement peuvent faire l'objet d'une demande de conformité à CMQ par toute personne habile à voter (art.</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>137.10 LAU). Les règlements de remplacement doivent être approuvés par l'ensemble de la population (136.0.1 LAU). La procédure suivie par Sutton évite ces obligations qui ne sont pas de pures formalités mais touchent au cœur même du processus démocratique municipal. » (120)</p> <p>« Le processus de médiation avec les citoyens débute à l'automne 2008. Il comprendra de nombreuses consultations, assemblées publiques, dépôt de mémoires, ateliers de travail, dépôt de projets et présentations publiques, utilisation d'internet pour recueillir les commentaires des citoyens. Plus d'une centaine de citoyens bénévoles participent au processus. (12)</p> |
| Règlement de remplacement ? | <p>« Les demandeurs ont démontré que les RZ 254 et RL 256 n'étaient pas de simples refontes des règlements antérieurs qui édictaient des règles identiques aux anciens règlements. » (157)</p> <p>« D'un point de vue quantitatif, nous sommes dans une hypothèse de remplacement. Mais, de l'avis du Tribunal, ce n'est pas suffisant. Les demandeurs doivent démontrer qu'au plan qualitatif, les changements sont substantiels et s'écartent du plan d'urbanisme. Ce n'est qu'à ce moment que le syllogisme sera complet. » (159)</p> |
| La mobilisation citoyenne a réparé les gaffes, erreurs, formalités de la Ville | <p>« Comme l'avis de motion annonçait que le règlement proposé allait remplacer le règlement de zonage 115-2, les citoyens pouvaient donc s'attendre à une révision du plan d'urbanisme vu l'article 110.10.1 LAU selon eux. Le Tribunal estime qu'il s'agit d'une portée excessive donnée à l'avis de motion qui ne réfère aucunement à une quelconque révision du plan d'urbanisme qui ne pouvait légalement s'amorcer avant le l'expiration du délai de cinq ans. On raisonne à l'envers. Aucun préjudice ne résulte de l'avis de motion. Comme la preuve l'a révélé, le Conseil a été suivi à la trace par les demandeurs à partir de ce moment. » (170)</p> <p>« Les informalités relevées lors de la consultation publique ne sont pas susceptibles d'entraîner la nullité des règlements non plus (art 246.1 LAU). Au surplus, le but recherché par les dispositions, soit l'information du public et la présentation de demandes d'ouverture de registre, a été atteint puisqu'il y a eu 50 demandes de présentées. Ainsi, selon l'article 246.1 LAU, il n'y a pas de préjudice de démontré. » (172)</p> <p>« Les demandeurs ont démontré que quatre règlements sur les 50 règlements soumis au processus référendaire contenaient des erreurs. La Ville a admis que ces quatre règlements</p> |

doivent être abrogés. « (56) « La Ville a admis qu'il y avait deux autres erreurs dans le règlement RZ 254 qui ont d'ailleurs été découvertes par les demandeurs. Le Tribunal a suspendu l'émission de permis de lotissement et de construction, tant que les corrections ne seront pas faites à l'article 50 et quant au calcul de la hauteur des bâtiments pour la zone PAM 07 ». (58)

« Par la suite, Sutton a abrogé cinq règlements à cause des erreurs relevées dans les avis publics. Elle a procédé à l'adoption du règlement 254-3-2016 intitulé Règlement modifiant le règlement numéro 254 **afin de rétablir la norme de un bâtiment principal par lot** et afin d'intégrer au règlement 254 des dispositions particulières quant au calcul de la hauteur dans la zone PAM-07 afin de corriger les deux erreurs précédemment relevées ». (59)

« Le vendredi 19 février 2016, 45 registres ont donc été tenus ». (60) « De ces 45 registres : -16 règlements sont réputés approuvés ; - 29 règlements ne sont pas réputés approuvés. » (61)

« Sutton a choisi de modifier son règlement de zonage et a suivi la « méthode traditionnelle » qui s'est avérée très complexe parce que le processus lui-même et prévu à la LAU est très complexe. **L'exercice judiciaire a même permis l'abrogation de cinq règlements jugés erronés et l'adoption de deux corrections au RZ 254. Il est prévisible qu'à l'usage, d'autres coquilles seront découvertes.** » (190)