

**Questions et commentaires à être lus au point 6.2 de la Séance à huis clos du 6 juillet 2020**

Mesdames, messieurs,

Nous sommes un regroupement de huit (8) maisons des chemins Mudgett et Boright qui seraient impactées par votre intention d'apporter une modification règlementaire (115-14-2020). Celle-ci affecterait la zone H-03 par avis de motion (point 6.2) et adoption d'un premier projet de règlement (point 6.3) autorisant les projets d'habitation intégrés. Dans la suite de votre ordre du jour au point 8.7., vous auriez à accepter une dérogation mineure quant à la longueur d'une allée d'accès. Ces 2 points sont intimement liés, car une recommandation favorable de la CCU rend conditionnelle l'acceptation de la dite dérogation mineure à une modification règlementaire.

Nous constatons que les délais sont terriblement trop courts pour réagir. Malgré cela, nous avons recueillis plusieurs appuis et avons pu réagir auprès de la CCU en temps pour le 2 juillet. Vous avez déjà reçu copie de notre position.

Pour ancrer cette position, un petit retour en arrière s'impose. À votre réunion du 3 juin 2019, vous, membres du conseil de la ville de Sutton, aviez rejeté un projet de dérogation mineure pour ces mêmes lots du chemin Boright. La recommandation de la CCU était d'ailleurs à l'effet de ne pas accepter ce projet parce que la zone concernée soit H-03 se situe hors périmètre urbain et qu'il n'y a pas lieu d'encourager l'étalement urbain.

Nous voulons rappeler que cette portion de territoire (enclavée) qui se retrouve au cœur du litige et des demandes (dérogation et changement règlement) est le résultat de transactions de vente de son lot (avec droit de passage), et d'achat d'autres lots de la part du promoteur qui aurait agi en toute connaissance de cause de la règlementation existante.

Nous avons été surpris et déçus d'apprendre que le promoteur est revenu à la charge cette année avec un projet légèrement modifié mais ne respectant toujours pas les normes règlementaires de la zone H-03. Voici maintenant que le projet serait acceptable car il devient un projet intégré, que la longueur de l'allée n'as plus d'importance parce que ce n'est pas une entrée de cours mais une allée d'accès.

Mais la question véritablement importante est de savoir pourquoi après un an, il devient maintenant possible d'encourager l'étalement urbain. En plus de permettre l'étalement urbain, les modifications proposées encourageraient la densité des zones d'habitations. Les gens qui depuis tant d'années, ont fait le choix de s'installer dans cette zone (H-03) l'ont fait en toute connaissance de cause. Tous savaient que c'était zoné « blanc » mais que cette zone avait aussi pour particularité d'être plus éloignée du village. Nous y trouvons une quiétude et un environnement naturel qui fait le charme et la valeur de nos propriétés.

Qu'est-ce qui justifie ce changement de position ? Pourquoi simplement ne pas ouvrir le débat à la révision du plan d'urbanisme. La ville de Sutton a déjà vécu son lot de contestations juridiques qui mettaient en cause des modifications règlementaires de zonage. Pourquoi modifier des choses à la pièce ? La décision de la cour d'appel de 2018 (Benoit c. Sutton) mentionnait d'ailleurs, qu'une municipalité devra dorénavant faire attention de ne pas modifier de façon importante sa règlementation de crainte de se faire opposer qu'on aurait dû attendre et procéder par le processus de révision quinquennale qui permet le remplacement des règlements d'urbanisme tous les cinq ans à l'occasion de la révision du plan d'urbanisme. Où en sommes-nous dans la révision du plan d'urbanisme à Sutton ?

Nous ne doutons pas de l'intégrité des personnes impliquées mais la situation commence à ressembler à un ajustement des règles pour faire du « sur mesure » pour un projet d'un seul citoyen. Vous devez évaluer que ces décisions créeront un précédent, ouvrant la voie à du développement domiciliaire dans une région hors du noyau villageois.

Lors de notre intervention écrite auprès de la CCU (2 juillet 2020) nous avons soulevé le possible vice de procédures dans l'ordre d'évaluer les demandes de dérogation. Comment peut-on se prononcer favorablement sur une demande de dérogation alors que le changement réglementaire pouvant le permettre n'a pas encore été proposé, encore moins adopté ?

Il faut aussi ajouter que tout ce processus se déroule dans une atmosphère de huis clos et de la COVID. Nous savons que le décret gouvernemental 2020-033 permet une consultation publique, mais seulement écrite. Pour nous, une consultation publique implique la possibilité de débattre de vive voix, de faire « entendre » nos arguments. L'ouverture d'un possible registre se ferait également sous des conditions spéciales, en plein été, une saison où beaucoup de gens sont en vacances.

Avant même qu'une éventuelle véritable consultation publique s'opère, la majorité des citoyens ayant des terrains limitrophes à ce premier dépôt de projet d'habitation intégré sont résolument contre ce projet. Il en va de même pour d'autres résidents du secteur que nous avons rencontrés.

Considérant la situation exceptionnelle que nous vivons actuellement et par souci de transparence et de saine gestion démocratique, nous demandons au conseil de la ville de Sutton **de suspendre le processus d'avis de motion et d'adoption du premier projet de règlement 115-14** (modifiant le règlement 115-2) en attendant le retour à la normale des séances du conseil et des consultations publiques. Cette disposition est d'ailleurs prévue dans le décret gouvernemental. Il serait sage et avisé pour le conseil de ville de s'en prévaloir.

De plus, considérant le caractère conditionnel attaché à la demande de dérogation mineure quant à la longueur d'une allée d'accès sur le lot 6 218 952 à 6 218 955 et 6 218 975 du cadastre du Québec, sis sur le chemin Boright (2020-90040), et considérant que le processus de la CCU aurait dû se faire après l'adoption du règlement et non avant, nous demandons au conseil **de ne pas se prononcer ni d'adopter de quelque manière** une résolution donnant l'aval à cette dérogation mineure.

Vous aurez compris que nous prenons à cœur notre Zone d'habitation H-03 et souhaitons que tout ce qu'il est et représente pour la région demeure tel quel. Sachez que si le projet de changement réglementaire améliorerait les conditions du secteur, nous les premiers concernés, serions aux avants poste pour vous soutenir. Mais en ce moment, le souhait d'un seul citoyen ne peut l'emporter sur le bien commun de tous les résidents de la zone d'habitation.

Cordialement

Le regroupement des résidents  
Des chemins Mudgett/Dyer/Boright

c.c. M.Pierre Larguy dir. ville Sutton  
M. Alain Beauregard dir. urbanisme

Agnes Ohlsen et George Dmytruk 641 Ch. Mudgett

Diane Auger et Jacques Veys 625 Ch. Mudgett

Antony Di Nardo et Ann Nadin 725, Ch. Mudgett

Jocelyn et Lyne Leduc 593 Ch. Mudgett

Marysia Boni 555, Ch. Mudgett

Theresa Greene 640 ch. Mudgett

André Parent et Sonia Bélair 3 ch. Boright

Sébastien Vilder 3 ch. Boright

Erick Hebert 737 ch. Dyer

Victor Marchand 261 ch. O'Donoughue.