Bonjour

Je suis malheureusement en vacances et de l'autre côté de l'océan Atlantique. Je croyais avoir jusqu'au 20 décembre pour vous transmettre mes commentaires par écrit. En espérant que tel soit encore le cas, voici les sujets que j'aurais abordé concernant l'application des règlements d'urbanisme actuellement en vigueur si j'avais été au Québec le 20 décembre:

1- Afin de tirer parti de l'important bassin de connaissances, de créativité et d'expertise professionnelle présent dans la communauté, je trouverais souhaitable de privilégier la rigueur et la compétence au sein du CCU, particulièrement dans un contexte de révision du cadre d'urbanisme et de rotation du personnel aussi intense que celui de Sutton. Il serait en effet regrettable de continuer à interpréter la non-obligation d'expertise particulière prévue dans la LAU comme une orientation à privilégier dans le choix des membres et du fonctionnement de ce comité.

2- Dans le même esprit, je crois important de préserver la grande liberté de réflexion et de recommandation dévolue à ce comité par son règlement constitutif, afin de ne pas le réduire à une instance d'approbation procédurale de décisions émanant du département d'urbanisme. Dans une perspective de transition écologique, il me semble en effet capital que des membres éclairés, bénévoles et adéquatement formés et informés de la communauté aient le loisir d'approfondir les questions essentielles touchant à l'aménagement du territoire en étant dégagés des pressions s'exerçant sur le département d'urbanisme et sur les élus.

3- J'apprécierais aussi que les règlements d'urbanisme soient systématiquement interprétés en fonction des OBJECTIFS visés et énoncés par le plan d'urbanisme, plutôt que sous la crainte d'éventuels recours juridiques formulés par les demandeurs de permis et de certificats, et ce, chaque fois qu'un recours à l'interprétation desdits règlements est requise. Les règlements d'urbanisme ont été inventés pour privilégier le bien commun en restreignant nécessairement à cet effet certaines libertés individuelles. Il est tout à fait normal que des individus contestent les limites ainsi imposées à leur liberté d'action. Mais il est du devoir de la Ville de protéger le bien commun, même quand cela ne fait pas l'affaire de certains. Je crois par ailleurs important d'insister sur le respect des objectifs et de l'esprit des lois et règlements, plutôt que sur leurs modalités d'application détaillées, parce que ces modalités peuvent ne pas être adaptées à certains contextes d'application spécifiques - aucune Ville n'est omnisciente, ni capable de prévoir tous les cas de figure, ou leur évolution au fil du temps.

4- L'absence, dans le plan d'urbanisme, d'objectif priorisant l'accès à l'habitation pour ceux et celles qui ont façonné et font vivre Sutton, et qui contribuent à son caractère et à sa viabilité sociale et économique, constitue selon moi sa principale lacune. Les règlements devront être soigneusement adaptés en conséquence, en tenant compte des caractéristiques particulières de Sutton. Ayant spécifiquement consacré une maîtrise à ce sujet, je serais très heureuse de pouvoir contribuer plus en détail à ces ajustements, et serait à votre disposition à cet effet dès mon retour de vacances.

5- Je ne m'explique pas qu'en dépit de demandes répétées, et dans un contexte d'urgence criant, le Ville fasse prévaloir une politique désuète et mal fichue sur la location à court terme aux spécifications du règlement de zonage en vigueur. Rien dans notre réglementation actuelle, ni dans les lois récemment adoptées au provincial, n'autorise la Ville à émettre des permis pour

la création de RB&B autrement que sous la forme d'usages complémentaires à l'habitation - comme elle semble se croire actuellement autorisée à le faire. La politique sur la location à court terme, si on veut la conserver, doit s'appliquer en plus du règlement. Sinon, à quoi bon adopter des règlements ?

Reglemement 115- Chapitre11-section 4- Gite du passant et B&B

a) Le gîte du passant **doit** être un usage complémentaire à l'habitation et **doit être exercé seulement** à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée par l'occupant;

5- Un autre point faible de notre actuel cadre réglementaire me semble être l'apparente contradiction entre le nécessaire respect de la capacité de support du milieu et la possibilité de densifier des secteurs où cette capacité apparaît clairement dépassée. Il découle de la définition des périmètres urbains, mais aussi de celle des secteurs où le raccordement au système d'aqueduc-égout est obligatoire. Le règlement sur les permis et certificats pourrait être amendé à cet effet (et l'a d'ailleurs récemment été, mais inadéquatement) en amont de la révision du plan d'urbanisme.

6- Un troisième irritant majeur découle des critères extrêmement flous du Règlement sur les usages conditionnels, qui permettent, en pratique, de faire très exactement ce qui est interdit par les règlements de zonage et de lotissement, et contraire à l'orientation générale de développement durable du plan d'urbanisme - et du schéma directeur d'aménagement de la MRC. La construction en zone de conservation et l'ouverture de chemins et de nouveaux lotissements hors du périmètre urbain ne devraient être possibles que de façon exceptionnelle, suivant des critères stricts et très clairement définis, et ce, quelque soit l'orientation politique du conseil en place.

6- Finalement, en dépit d'une orientation favorable du plan d'urbanisme à l'égard du développement agricole de Sutton, la saga des Nues Mains a permis de mettre en lumière les lacunes de notre cadre réglementaire en ce qui concerne les dispositions favorisant l'occupation agricole du territoire agricole, qui demeure actuellement très largement dominé par la villégiature. Afin de ne pas perdre la seule ferme biologique certifiée et membre de la CAPE de Sutton, compte-tenu de l'important support dont jouit le potager des Nues Mains dans la communauté, de la confirmation récente de ses droits par la CPTAQ, et du stress subi par cette entreprise suite à divers gestes questionnables posés par la Ville depuis le début de la pandémie, je crois qu'il serait urgent de clore rapidement ce dossier. Un PPCMOI adopté en amont de la révision du plan d'urbanisme pourrait aider à clarifier les adaptations plus largement requises en zone agricole permanente pour favoriser la revitalisation et l'occupation agricole du territoire agricole. A titre de co-fondatrice du GRAPP, co-initiatrice d'Arterre, et bien au fait des réalités de l'agriculture émergente, je serais là encore heureuse de pouvoir contribuer.

En espérant vous avoir été utile, je vous souhaite un joyeux temps des fêtes et une excellente année 2022 - incluant un processus de révision du cadre d'urbanisme inclusif, participatif, transparent et efficace!

Patricia Lefèvre, ex-conseillère municipale attitrée aux dossiers d'urbanisme des Villes de Sutton et Abercorn