



MÉMOIRE AU CONSEIL MUNICIPAL DE SAINT-SIXTE

Sur l'encadrement futur du développement résidentiel et les risques d'une transposition du RCI dans la réglementation permanente

À l'attention de:

Municipalité de Saint-Sixte
Monsieur le directeur général, Michel tardif
et
Les membres du Conseil municipal
28, rue Principale
Saint-Sixte, (Québec) J0X 3B0

De :

9140-5337 QC INC.
175, rue Alexandre
Thurso, (Québec) J0X 3B0

Soumis à la municipalité de Saint-Sixte le
Le 16 avril 2026

TABLE DES MATIÈRES

1. RÉSUMÉ EXÉCUTIF	3
2. CONTEXTE PARTICULIER DE LALIÈVRE	4
3. CE QUE FAIT RÉELLEMENT LE RCI	5
3.1 Opérations cadastrales.....	5
3.2 Nouvelles rues et prolongements.....	5
3.3 Déboisement, décapage, remblais et déblais	5
3.4 Corridors écologiques et implantation.....	5
3.5 Permis, plans et expertises.....	5
3.6 Effet global du RCI.....	5
4. COHÉRENCE AVEC LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET LA LECTURE À JOUR DU SAD.....	6
5. IMPACTS SUR LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER	6
5.1 Réduction artificielle du potentiel de mise en valeur.....	6
5.2 Hausse des coûts et réduction de l'offre	6
5.3 Déplacement du développement vers d'autres municipalités.....	7
6. IMPACT SUR LES CITOYENS DÉJÀ EN PLACE.....	7
6.1 Exemple fictif mais réaliste	7
6.2 Pourquoi un régime discrétionnaire encadré est préférable	8
7. CUMUL DES CONTRAINTES, STÉRILISATION PRATIQUE DES LOTS ET IMPLANTATION SOUS-OPTIMALE	8
7.1 Le cumul des contraintes	8
7.2 Une règle trop rigide peut produire un résultat moins écologique.....	9
7.3 Risque de débat sur la stérilisation du droit de propriété.....	9
8. ERREUR DE CROIRE QUE LES DÉROGATIONS MINEURES RÉGLERONT ENSUITE LES CAS DIFFICILES	9
9. IMPACT SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE.....	10
9.1 Le cas de la montée Robinson.....	10
10. UN ENCADREMENT MAL CALBRÉ OUVRE LA PORTE À DES CONFLITS RÉELS ET ÉVITABLES	11
11. ANALYSE DU DOCUMENT DIFFUSÉ PUBLIQUEMENT PAR L'ANCIEN MAIRE.....	12
11.1 Sur les consultations publiques de 2024	12
11.2 Sur l'investissement municipal déjà engagé	12
11.3 Sur l'urgence d'agir	13
11.4 Sur les coûts des services.....	13
11.5 Sur la capacité des nappes et des réseaux	14
11.6 Réponse de fond	14
12. LE PIIA - L'OUTIL LE PLUS APPROPRIÉ ET NOTRE ENGAGEMENT CONCRET À EN ASSUMER L'APPLICATION ..	14
12.1 Un véhicule plus intelligent que de grandes marges fixes	15
12.2 Exemple de critère pertinent de PIIA.....	15
12.3 Un outil existe déjà en partie pour FO-2 : le véritable enjeu est sa mise à jour et sa bonne application	15
12.4 Un guide d'aménagement déjà en place, inspiré des meilleures pratiques	16
12.5 Un encadrement réel, intégré à l'acte notarié et appuyé par des outils juridiques	16
12.6 Une preuve concrète de notre sérieux	16
12.7 Conclusion de principe.....	17
13. RECOMMANDATIONS FINALES AU CONSEIL.....	17
14. CONCLUSION	20
15. LISTE DES ANNEXES	22

1. RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Le présent mémoire vise à expliquer au conseil municipal pourquoi il serait risqué de s'inspirer trop fortement du règlement de contrôle intérimaire (« RCI ») pour bâtir la future réglementation de zonage de Saint-Sixte, tout en proposant une approche plus appropriée pour encadrer le développement résidentiel à venir de façon sérieuse, cohérente et écoresponsable.

Il importe de préciser d'entrée de jeu que nous ne remettons pas en cause les objectifs de protection du milieu naturel poursuivis par la municipalité. Nous partageons largement les préoccupations relatives à la protection des boisés, au maintien des corridors écologiques, à la qualité des paysages, à l'intégration architecturale et à la nécessité d'un développement mieux encadré. Ces objectifs sont légitimes et se retrouvent d'ailleurs déjà dans notre propre approche d'aménagement. Le véritable désaccord ne porte donc pas sur le fond, mais sur le **véhicule réglementaire** retenu pour les atteindre.

Un outil comme le RCI peut se comprendre comme mesure temporaire de prudence pendant une période de réflexion. En revanche, il serait hasardeux d'en faire le modèle d'un règlement de zonage permanent. Un tel glissement aurait pour effet de transformer une logique de pause administrative en logique durable de restriction, avec des conséquences importantes sur la constructibilité des terrains, sur les citoyens déjà en place, sur la gestion municipale et sur la croissance de la base foncière.

Tel que rédigé, le RCI bloque ou limite fortement les opérations cadastrales, l'ouverture ou le prolongement de rues, les travaux de déboisement et l'implantation des bâtiments. Il impose également des corridors écologiques et des marges fixes qui, lorsqu'ils sont appliqués comme normes absolues, peuvent rendre certains terrains pratiquement stérilisés ou forcer des implantations moins intelligentes sur le plan environnemental.

Notre position est plus nuancée et, à notre avis, plus conforme à une saine pratique urbanistique. Les objectifs de protection du milieu naturel peuvent et doivent être poursuivis, mais par des **critères d'évaluation**, dans un cadre discrétionnaire encadré de type **PIIA**, et non par un régime normatif rigide, uniforme et mur-à-mur au règlement de zonage.

Le mémoire rappelle également que la réglementation actuelle de la municipalité n'est pas un vide réglementaire. Elle tient déjà compte du schéma d'aménagement de la MRC, de son document complémentaire et, en amont, des orientations supérieures applicables. Elle prévoit déjà des normes contraignantes de lotissement, de dimensions minimales, de marges et d'implantation. Il ne suffit pas de maintenir tel quel le cadre normatif actuel si certaines marges fixes continuent de restreindre inutilement la qualité d'implantation des bâtiments. Le véritable besoin est de réduire la rigidité de certaines marges normatives, tout en maintenant les superficies minimales de lots déjà prévues au schéma d'aménagement et à son document complémentaire, sans les augmenter. Autrement dit, il ne faut pas alourdir davantage les exigences de lotissement. Il faut plutôt conserver les seuils déjà en place et déplacer l'essentiel de la protection environnementale vers un PIIA exigeant, fondé sur des critères réels de conservation du couvert boisé, de continuité écologique et d'intégration au site.

De plus, le mémoire souligne par ailleurs que la question de l'ouverture de nouvelles rues doit être analysée à la lumière du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Papineau, lequel prévoit un régime permettant jusqu'à trois nouveaux projets de développement résidentiel impliquant l'ouverture ou le prolongement de rues dans certaines affectations forestières. Il rappelle aussi que la municipalité ne peut pas sérieusement compter sur les dérogations mineures comme soupape générale à une réglementation mal calibrée, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme encadrant strictement ce mécanisme, en particulier dans les secteurs soumis à des contraintes liées à la protection de l'environnement.

Enfin, le mémoire insiste sur le fait qu'un développement responsable ne s'oppose pas à l'environnement. Il peut au contraire en être un levier de protection lorsqu'il est planifié intelligemment, avec des études écologiques sérieuses, des paramètres d'implantation adaptés au site, des zones de conservation, des

corridors naturels, une architecture cohérente et des engagements opposables. La voie proposée est très simple, réaliste et applicable rapidement:

- mettre fin au recours prolongé au RCI comme mode de gouvernance;
- revenir à un cadre règlementaire plus souple;
- réduire la rigidité de certaines marges normatives fixes, sans augmenter les superficies minimales de lots déjà prévues au SAD ;
- et adopter rapidement un règlement de PIIA, ou, à défaut, permettre un cadre équivalent inspiré d'un PIIA et porté par le développeur sous contrôle municipal.

Le conseil n'a pas à choisir entre protéger et développer. Il doit choisir comment protéger sans bloquer inutilement, et comment développer sans banaliser le territoire.

2. CONTEXTE PARTICULIER DE LALIÈVRE

Le débat actuel doit être replacé dans son contexte réel.

La municipalité a déjà, par le passé, adopté une résolution démontrant son ouverture à l'égard du développement du secteur concerné et envisageant même l'élaboration d'un encadrement de type PIIA. À la suite de cette orientation, des investissements importants ont été engagés en études, en planification, en réflexion d'aménagement et en préparation du projet.

Cette démarche n'a pas été faite à l'aveuglette. Dans un souci de planification sérieuse et responsable, nous avons fait produire une cartographie écologique par une professionnelle compétente en la matière, afin d'identifier dès le départ les composantes sensibles du site, les contraintes environnementales réelles et les secteurs à préserver ou à encadrer plus étroitement de façon volontaire et en fonction de la réglementation applicable. Autrement dit, rien n'est laissé au hasard et nos réflexions d'aménagement ne sont pas élaborées en fonction d'une simple logique de rendement foncier, mais à partir d'une lecture écologique prédéterminée du territoire. À notre avis, c'est d'ailleurs précisément ainsi que les projets de développement devraient être déposés à la municipalité, soit sur la base d'une caractérisation écologique préalable, documentée et intégrée à la conception même du projet.

Par la suite, un RCI est venu imposer un gel important sur plusieurs leviers de mise en valeur du territoire, créant ainsi un contraste marqué entre l'ouverture initiale manifestée par la municipalité et la logique restrictive qui s'est installée par la suite.

Le projet que nous portons n'a pas encore été officiellement déposé, et cela est volontaire. Le présent mémoire ne vise pas à faire approuver un projet particulier avant l'heure. Il vise plutôt à inviter le conseil à se prononcer d'abord sur la qualité, la cohérence et la portée du cadre règlementaire qui sera appliqué à l'ensemble du territoire et, ultimement, à l'ensemble des citoyens.

Il faut aussi rappeler que la municipalité dispose déjà d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ([PIIA applicable, notamment, à la zone Fo-2 – Lac Farand](#)), laquelle touche une partie du secteur concerné. Le règlement no 198-19 prévoit déjà un mécanisme d'analyse par le fonctionnaire désigné, le CCU et le conseil municipal, ainsi que des objectifs et critères applicables à certains projets résidentiels et de lotissement. Autrement dit, la municipalité possède déjà, au moins en partie, l'outil discrétionnaire qu'elle prétend devoir remplacer ou suppléer par une logique plus rigide. Le véritable problème ne réside donc pas dans l'absence d'outil, mais plutôt dans son degré d'actualisation, dans la présence de certaines zones grises, et dans la nécessité d'une mise en application plus structurée et mieux comprise.

Le choix du conseil dépassera donc largement un seul dossier. Il définira le message envoyé à la population, aux futurs résidents et aux investisseurs. La véritable question est la suivante : Saint-Sixte souhaite-t-elle encadrer intelligemment son développement, ou gouverner durablement par la méfiance et par la logique du gel?

3. CE QUE FAIT RÉELLEMENT LE RCI

Avant de s'en inspirer dans la réglementation permanente, il faut comprendre clairement ce que le RCI produit sur le terrain.

Le règlement no 251-24 de Saint-Sixte indique lui-même qu'il vise notamment à limiter les nouveaux permis de construction ou de lotissement, à interdire l'ouverture de rue ou de projet résidentiel dans l'affectation Forsterie, et à imposer des conditions d'émission de permis dans les zones forestières et le noyau villageois.

3.1 Opérations cadastrales

Le RCI interdit les opérations cadastrales dans les zones Fo-2 et Fo-3, sauf exceptions très limitées. Dans les faits, cela neutralise l'un des principaux leviers de mise en valeur foncière.

3.2 Nouvelles rues et prolongements

Le RCI interdit les opérations de lotissement relatives à l'identification d'une nouvelle rue projetée dans les zones Fo-2 et Fo-3, et interdit également les travaux de décapage ou de nivellement pour le prolongement d'une rue existante ou l'aménagement d'une nouvelle rue. Concrètement, cela ne freine pas seulement certains projets, cela neutralise la possibilité même d'un développement structuré.

3.3 Déboisement, décapage, remblais et déblais

Le RCI encadre de manière particulièrement sévère les travaux de coupe d'arbres, de déboisement, de décapage, de remblai et de déblai, avec des sanctions substantielles en cas de contravention et, dans certains cas, des obligations de reboisement.

3.4 Corridors écologiques et implantation

Le cœur du mécanisme se trouve à l'article 28, qui impose notamment :

- une aire maximale d'implantation/déboisement;
- un corridor écologique minimal de 10 mètres en cour avant (Marge avant);
- un corridor écologique minimal de 10 mètres dans les cours latérales (Marges latérales);
- un corridor écologique minimal de 30 mètres en cour arrière (Marge arrière);
- et, pour les lots riverains, un corridor écologique de 30 mètres avec seule une percée visuelle maximale de 5 mètres.

Ces paramètres ne sont pas neutres. Lorsqu'ils sont appliqués comme normes fixes et absolues, ils ont un effet direct sur la localisation possible des bâtiments, sur l'organisation du lot et sur la surface réellement disponible pour une implantation raisonnable.

3.5 Permis, plans et expertises

Le RCI exige aussi des plans détaillés et permet au fonctionnaire désigné d'exiger des expertises relativement aux milieux humides, aux milieux hydriques, aux corridors écologiques, aux pentes ou aux risques de mouvement de terrain.

3.6 Effet global du RCI

Pris ensemble, ces éléments démontrent que le RCI n'est pas un simple outil de qualité. C'est un outil de gel temporaire. Il peut se comprendre pendant une période d'étude. Il ne devrait pas, en revanche, devenir la philosophie d'un règlement de zonage permanent.

4. COHÉRENCE AVEC LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET LA LECTURE À JOUR DU SAD

L'analyse du cadre applicable doit tenir compte de la planification régionale. Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Papineau, prévoit, au chapitre 7, article 7.1.4, la possibilité d'autoriser jusqu'à trois nouveaux projets de développement résidentiel impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes dans certaines affectations forestières. Le schéma rappelle également, dans son cadre d'interprétation, que la conformité doit être appréciée de façon globale, souple et libérale, et qu'il ne doit pas être lu comme un règlement de zonage régional se substituant aux pouvoirs locaux.

Par ailleurs, le fait que la MRC soit elle-même engagée dans une démarche de contrôle intérimaire visant à forcer l'intégration, dans les réglementations municipales, de certaines composantes déjà prévues au schéma confirme que la question de la concordance doit aujourd'hui être revue avec sérieux et à la lumière du cadre régional actualisé.

Une municipalité peut-elle être plus sévère que le schéma? En principe, oui. Elle peut adopter des normes plus détaillées ou plus exigeantes, pourvu qu'elles demeurent cohérentes avec le schéma et qu'elles n'en neutralisent pas l'économie générale. La difficulté survient lorsque la réglementation locale ne se contente plus de préciser, d'adapter ou de bonifier le schéma, mais en vient plutôt à neutraliser, de manière générale, ce que la planification régionale prévoit expressément comme possible.

Dans ce contexte, une interdiction générale et durable de toute nouvelle rue ou de tout prolongement de rue dans les secteurs concernés soulève, à tout le moins, une question sérieuse de cohérence et de concordance avec le cadre régional désormais applicable. Cette question mérite d'être validée rigoureusement avant d'être transposée dans la réglementation permanente.

Il ne s'agit donc pas uniquement d'un débat local sur le degré de sévérité souhaitable, mais bien d'une question de cohérence entre la réglementation municipale et la structure d'aménagement que la planification régionale continue de permettre.

5. IMPACTS SUR LE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

5.1 Réduction artificielle du potentiel de mise en valeur

Une réglementation trop inspirée du RCI réduit directement le potentiel de développement résidentiel, non pas nécessairement parce que le terrain serait impropre au développement, mais parce que le cumul des contraintes normatives vient rendre la mise en valeur excessivement difficile, inefficace ou économiquement irrationnelle.

Le problème ne réside donc pas uniquement dans la présence de contraintes naturelles réelles. Il réside dans le fait qu'un empilement de règles rigides peut avoir pour effet de neutraliser une part importante du potentiel d'un site, même lorsqu'un développement responsable, séquencé et respectueux du milieu demeurerait objectivement possible.

Autrement dit, ce n'est pas toujours le terrain qui devient impropre au développement. C'est parfois la réglementation qui le rend artificiellement plus difficile à développer qu'il ne devrait l'être.

5.2 Hausse des coûts et réduction de l'offre

Moins il est possible de lotir, de structurer une rue, d'implanter intelligemment les bâtiments et d'optimiser l'utilisation du sol, plus les coûts unitaires augmentent.

Il en résulte :

- moins de lots réalisables;
- des coûts de développement plus élevés par unité;
- des terrains plus chers;
- des constructions plus coûteuses;
- et, ultimement, une perte d'accessibilité pour les ménages souhaitant s'établir à Saint-Sixte.

Une réglementation trop rigide ne fait donc pas que ralentir le développement. Elle contribue aussi à en augmenter le coût, à en réduire l'efficacité et à en limiter l'accessibilité.

5.3 Déplacement du développement vers d'autres municipalités

Une municipalité trop rigide ne fait pas disparaître la demande. Elle la déplace.

Les projets, les investisseurs et les acheteurs se tournent alors vers des municipalités où l'encadrement est plus intelligible, plus stable et mieux calibré. Saint-Sixte risque alors non seulement de perdre des projets, mais aussi de perdre les retombées fiscales, l'activité économique et les nouveaux ménages qui auraient pu contribuer à la vitalité du territoire.

Une municipalité qui devient trop difficile à lire et trop difficile à développer ne bloque pas seulement des projets, elle finit par se rendre moins attractive que ses voisines.

6. IMPACT SUR LES CITOYENS DÉJÀ EN PLACE

Une réglementation trop sévère ne frappera pas uniquement les projets d'ensemble. Elle touchera aussi les citoyens ordinaires, dans leurs projets les plus simples et les plus légitimes.

6.1 Exemple fictif mais réaliste

Prenons un exemple fictif.

Un couple possède depuis plusieurs années une résidence près d'un cours d'eau. Leur maison a été construite sous un régime moins sévère. Quelques années plus tard, ils souhaitent faire un agrandissement modeste ou construire un garage détaché.

Entre-temps, les normes applicables sont devenues :

- bande riveraine de 30 mètres (ou même de 20 mètres);
- marge avant / corridor avant de 10 mètres;
- marges latérales / corridors latéraux de 10 mètres;
- marge arrière / corridor arrière de 30 mètres;
- restrictions accrues sur le déboisement.

Pris isolément, chacun de ces paramètres peut sembler défendable. Pris ensemble, ils réduisent parfois la zone constructible à un point tel que le propriétaire ne peut pratiquement plus rien faire de raisonnable sur son terrain. Le citoyen concerné n'est pourtant ni spéculateur ni promoteur. Il cherche simplement à utiliser normalement sa propriété.

Le réflexe pourrait alors être de dire qu'une dérogation mineure permettra d'implanter l'agrandissement à l'intérieur de la bande riveraine, ou encore d'assouplir certaines contraintes afin de réduire le déboisement requis. Or, cette façon de voir les choses est juridiquement fragile. Depuis la réforme de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme entrée en vigueur le 25 mars 2021, **une dérogation mineure ne peut pas être accordée, dans un lieu soumis à des contraintes particulières notamment pour des raisons de protection de**

l'environnement, à l'égard de certaines dispositions adoptées précisément à cette fin. Elle précise aussi qu'une dérogation ne peut être accordée si elle a pour effet de porter atteinte à la qualité de l'environnement. Ainsi, on ne peut pas sérieusement adopter une réglementation très sévère en matière environnementale en se disant que les cas les plus problématiques seront ensuite corrigés par dérogation mineure.

Suivant cette logique, certaines municipalités comparables de la MRC ont d'ailleurs choisi de revenir à des largeurs de bandes riveraines davantage alignées sur les standards gouvernementaux et régionaux, afin d'éviter des conflits inutiles avec les contribuables et d'alléger le fardeau administratif lié à l'application de règles trop sévères. Duhamel, par exemple, applique des bandes riveraines de 10 à 15 mètres selon la nature du milieu.

6.2 Pourquoi un régime discrétionnaire encadré est préférable

Les corridors écologiques, les zones de conservation, les aires de déboisement et l'implantation optimale des bâtiments devraient être appréciés prioritairement au cas par cas, selon les caractéristiques réelles du site, dans la mesure du possible, et non imposés comme si tous les terrains présentaient les mêmes contraintes, la même topographie et les mêmes possibilités d'aménagement.

C'est ici que la distinction devient centrale :

- le normatif rigide impose une géométrie uniforme;
- le discrétionnaire encadré, notamment via un PIIA, poursuit les mêmes objectifs, mais à partir de critères d'intégration, d'analyse du site et de qualité d'ensemble.

C'est, à notre avis, la voie qu'il faut retenir si l'on veut réellement protéger le milieu sans rendre inutilement impraticables des projets raisonnables, tant pour les citoyens que pour les futurs développements.

7. CUMUL DES CONTRAINTES, STÉRILISATION PRATIQUE DES LOTS ET IMPLANTATION SOUS-OPTIMALE

Le problème principal n'est pas toujours une norme isolée. Il réside souvent dans le cumul des contraintes.

7.1 Le cumul des contraintes

Lorsqu'on cumule :

- une bande riveraine de 30 mètres;
- une marge / corridor avant de 10 mètres;
- des marges / corridors latéraux de 10 mètres;
- une marge / corridor arrière de 30 mètres;
- des restrictions sévères de déboisement;
- et des obligations de conservation;

on en vient, sur plusieurs terrains, à réduire de façon drastique la zone constructible réelle.

Dans certains cas, le lot ne devient pas formellement inconstructible sur papier, mais il devient pratiquement stérilisé, ou tellement contraint qu'aucune implantation raisonnable ne peut s'y faire sans absurdité technique, environnementale ou économique.

Le problème n'est donc pas uniquement la sévérité d'une norme prise isolément. Il réside dans le fait que leur empilement peut, en pratique, retirer au terrain une part substantielle de son utilité réelle.

7.2 Une règle trop rigide peut produire un résultat moins écologique

Il faut aussi rappeler un principe fondamental, soit que la meilleure implantation d'une maison n'est pas toujours celle qui résulte d'une règle géométrique rigide.

Il peut arriver qu'une implantation plus rapprochée d'une marge latérale, ou située dans une portion plus logique du lot :

- réduise le déboisement;
- raccourcisse l'allée d'accès;
- limite les travaux de remblai et de déblai;
- permette de préserver une plus grande superficie à l'état naturel.

Autrement dit, une norme trop mécanique, inscrite au zonage sous forme rigide et uniforme, peut parfois produire un résultat moins bon pour l'environnement qu'une approche plus souple, mais mieux pensée à partir des caractéristiques réelles du site.

Dans cette logique, il ne suffit pas de dire qu'il faut éviter de durcir les marges actuelles. À notre avis, il serait même souhaitable de réduire certaines marges minimales afin de redonner une latitude réelle au positionnement des bâtiments sur le terrain. Une marge latérale de 5 à 6 mètres, une marge avant de 10 mètres et une marge arrière de 10 mètres constitueraient, dans plusieurs cas, une base plus fonctionnelle et plus intelligente que l'imposition de grands corridors normatifs fixes.

Cette souplesse accrue ne signifierait nullement un relâchement de la protection du milieu. Elle devrait au contraire être compensée par un encadrement qualitatif de type PIIA, permettant d'exiger que le demandeur démontre, plans à l'appui, que l'implantation retenue est celle qui minimise le plus les impacts sur le site et que, par exemple, 80 % de l'espace boisé ou naturel d'origine du lot est maintenu, avec une continuité logique avec les terrains voisins afin d'assurer de véritables corridors écologiques.

C'est précisément pour cette raison qu'un cadre discrétionnaire encadré, fondé sur des critères d'implantation et de conservation, peut dans certains cas mieux protéger le milieu qu'un simple empilement de marges fixes.

7.3 Risque de débat sur la stérilisation du droit de propriété

Lorsqu'un ensemble de contraintes a pour effet de priver substantiellement un terrain de son usage normal, raisonnable ou économiquement viable, il peut naître, selon les circonstances, un argument de stérilisation du droit de propriété, susceptible d'alimenter un débat sur l'expropriation déguisée ou la quasi-expropriation.

Sans prétendre qu'un tel constat serait automatiquement retenu dans tous les cas, il demeure prudent pour la municipalité d'éviter de créer elle-même les conditions d'un tel argument en adoptant un cadre réglementaire dont l'effet cumulé deviendrait excessivement restrictif.

8. ERREUR DE CROIRE QUE LES DÉROGATIONS MINEURES RÉGLERONT ENSUITE LES CAS DIFFICILES

Il semble circuler l'idée que, si certaines normes devenaient trop sévères pour les citoyens, la municipalité pourrait toujours accorder des dérogations mineures.

Cette idée est trompeuse.

D'abord, sur le plan de la saine gouvernance, une réglementation bien conçue n'a pas à être continuellement corrigée par exception.

Le Guide gouvernemental *La prise de décision en urbanisme* rappelle que [la dérogation mineure](#) est une technique d'exception, destinée à résoudre des problèmes pratiques qui ne pouvaient être anticipés au moment de rédiger la réglementation. Il précise également qu'elle n'est ni un moyen d'éviter une modification aux règlements d'urbanisme, ni un moyen de contourner le plan et les règlements d'urbanisme. Autrement dit, lorsqu'une municipalité en vient à compter sur la dérogation mineure pour rendre supportable une règle trop sévère, ce n'est plus la dérogation qui joue son rôle normal, c'est plutôt le règlement lui-même qui révèle ses limites de conception.

Le guide ajoute d'ailleurs que prévoir d'avance des normes de dérogation équivaudrait, en pratique, à modifier indirectement le règlement de zonage ou de lotissement, ce qui dénaturerait complètement la finalité de ce pouvoir d'exception.

Ensuite, sur le plan juridique, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme encadre strictement les dérogations mineures. Les articles 145.2 et 145.4 imposent des conditions et en limitent l'usage, en particulier lorsque le terrain est soumis à des contraintes pour des raisons notamment liées à la protection de l'environnement.

En pratique, on ne peut donc pas adopter aujourd'hui une réglementation très sévère en matière environnementale en laissant croire aux citoyens que les cas les plus problématiques seront ensuite facilement réglés par dérogation mineure. Une telle approche serait à la fois mauvaise sur le plan de la gouvernance, fragile sur le plan juridique et source prévisible de frustration pour les citoyens.

9. IMPACT SUR LA FISCALITÉ MUNICIPALE

Le débat ne peut pas être mené uniquement sous l'angle environnemental. La question fiscale est centrale.

Une municipalité doit financer :

- ses chemins;
- le déneigement;
- la collecte;
- l'entretien;
- ses équipements;
- ses services présents et futurs.

Dans ce contexte, un développement résidentiel bien planifié contribue à élargir l'assiette fiscale, à accroître le rôle d'évaluation et à mieux répartir les charges collectives entre un plus grand nombre de contribuables.

9.1 Le cas de la montée Robinson

La montée Robinson constitue un exemple particulièrement révélateur de l'enjeu fiscal et territorial sous-jacent au présent débat.

Il s'agit d'un axe routier déjà existant, déjà entretenu et déjà supporté par la collectivité. Il génère déjà des coûts municipaux réels, notamment en matière de déneigement, de collecte, de circulation, d'entretien et de pression générale sur les services municipaux. Pourtant, sur plusieurs kilomètres, le nombre de résidences y demeure encore limité.

Dans ce contexte, il faut reconnaître que le secteur présente un potentiel de mise en valeur susceptible de mieux soutenir la fiscalité municipale à partir d'infrastructures et de services dont une part importante du coût est déjà assumée.

À cet égard, notre réflexion, fondée sur la réglementation actuellement en vigueur, vise l'ajout de plusieurs nouvelles résidences sur la montée Robinson. Il ne s'agit pas d'un développement théorique sans ancrage territorial. Il s'agit d'une mise en valeur concrète d'un axe déjà existant, qui permettrait d'ajouter de nouvelles

unités d'évaluation au rôle, d'élargir l'assiette foncière et de mieux répartir, dans le temps, la charge fiscale supportée par les contribuables actuels.

Or, ce potentiel peut être amputé de façon très importante si la municipalité reprend intégralement l'esprit du RCI, en particulier par l'imposition :

- une bande riveraine de 30 mètres;
- des marges ou corridors de 10 mètres en cour avant et latérales;
- une marge ou un corridor de 30 mètres en cour arrière;
- des restrictions sévères de déboisement;
- et, en plus, une augmentation de la superficie minimale des terrains au-delà des seuils déjà prévus dans le cadre régional.

Il faut rappeler que le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC de Papineau prévoit déjà, pour les terrains non desservis, des superficies minimales importantes, soit 2 786 m² hors secteur riverain et 3 715 m² en secteur riverain, avec une largeur minimale de 45 mètres et, dans le cas d'un lot riverain, une profondeur moyenne minimale de 60 mètres. Ces minima, déjà intégrés dans la réglementation actuelle et qui ont fondé la base de notre réflexion initiale, ne devraient pas être augmentés. Ils constituent déjà un cadre substantiel et contraignant pour soutenir l'implantation d'un bâtiment principal dans un contexte rural ou forestier, tout en respectant la capacité de support du territoire. Le problème n'est donc pas l'insuffisance du lotissement minimal actuellement en vigueur, mais plutôt la rigidité excessive de certaines marges fixes lorsqu'elles s'ajoutent à ce cadre de base.

Dans ces conditions, le cumul de normes aussi sévères ne se contente pas de mieux encadrer le développement mais, il vient en réduire considérablement le potentiel réel. À partir d'un certain point, on ne parle plus simplement d'un cadre plus prudent. On parle d'un empilement de contraintes qui ampute lourdement la capacité de mise en valeur du secteur, réduit le nombre de résidences pouvant raisonnablement être projetées et compromet directement les retombées fiscales qu'un développement ordonné pourrait autrement générer.

Autrement dit, la question n'est pas seulement de savoir s'il faut autoriser ou non du développement. La question est aussi de savoir si la municipalité souhaite continuer à assumer le coût d'un axe déjà en place sans en capter progressivement les retombées fiscales normales, ou si elle préfère permettre une mise en valeur ordonnée qui viendra renforcer sa capacité financière.

Freiner excessivement le développement sur la montée Robinson ne protège donc pas nécessairement le contribuable. Cela peut au contraire maintenir plus longtemps une pression fiscale sur les propriétaires déjà en place, en retardant l'arrivée de nouvelles unités résidentielles capables de contribuer à l'effort collectif.

10. UN ENCADREMENT MAL CALIBRÉ OUVRE LA PORTE À DES CONFLITS RÉELS ET ÉVITABLES

Les effets d'un moratoire ou d'une réglementation trop sévère ne sont pas théoriques. Ils se traduisent rapidement, sur le terrain, par des blocages concrets, des frustrations légitimes et un climat de confrontation dont personne ne sort gagnant.

Le cas du développeur voisin en est une illustration parlante. Sans parler ici à sa place, il est de notoriété dans le milieu qu'il exprime de vives frustrations à l'égard de la situation actuelle. Son projet avait déjà franchi plusieurs étapes, des lots étaient déjà cadastrés, des clients avaient déjà acheté, et pourtant le maintien du moratoire a eu pour effet de bloquer la possibilité réelle de construire sur certains terrains, notamment en raison de la présence de ruisseaux et de l'application du cadre restrictif actuellement en vigueur.

Une telle situation est profondément malsaine pour une municipalité.

Elle place le promoteur dans une position où il supporte des pertes financières importantes malgré les démarches déjà engagées. Elle place aussi les acheteurs dans une situation d'incertitude, alors qu'ils avaient acquis leurs terrains avec l'attente raisonnable de pouvoir s'y établir. Enfin, elle expose la municipalité à un climat de tension, de reproches et, possiblement, de procédures, là où une réglementation mieux calibrée aurait pu éviter l'escalade.

Le présent mémoire n'a pas pour objet d'endosser formellement un recours particulier ni d'en annoncer un autre. Toutefois, il serait imprudent d'ignorer qu'un cadre réglementaire trop rigide, appliqué sans nuances suffisantes, peut nourrir des prétentions sérieuses relatives à la stérilisation d'un projet, à l'atteinte à des attentes légitimes et, selon les circonstances, à une forme d'expropriation déguisée ou de quasi-expropriation.

Au-delà des notions juridiques, le point essentiel est ailleurs. En effet, ce n'est pas le climat qu'une municipalité devrait rechercher.

Une municipalité bien gouvernée n'a pas intérêt à multiplier les dossiers où des promoteurs, des citoyens ou des acheteurs ont le sentiment qu'après avoir investi temps, argent et énergie, les règles changent au point de rendre les projets pratiquement irréalisables. Même lorsqu'un recours n'est pas déposé, le simple fait que ce type de frustration s'installe constitue déjà un signal d'alarme.

Le conseil aurait donc avantage à voir dans la situation du développeur voisin non pas un cas isolé à écarter, mais un avertissement concret soit, que lorsqu'une réglementation est mal arrimée à la réalité du terrain ou appliquée avec une rigidité excessive, elle finit par engendrer exactement le genre de conflit qu'une bonne planification devrait prévenir.

Le présent mémoire s'inscrit précisément dans cette logique. Il ne demande pas l'absence d'encadrement. Il demande un encadrement mieux conçu, mieux dosé et mieux appliqué, afin d'éviter que ce type de blocage et de confrontation ne se reproduise à plus petite ou à plus grande échelle.

11. ANALYSE DU DOCUMENT DIFFUSÉ PUBLIQUEMENT PAR L'ANCIEN MAIRE

Le document diffusé publiquement par l'ancien maire repose essentiellement sur une logique de crainte. Il laisse entendre que l'abrogation du RCI ou l'assouplissement du moratoire ouvrirait nécessairement la porte à des projets allant à l'encontre de ce qui est important pour les citoyens.

Cette présentation est incomplète.

11.1 Sur les consultations publiques de 2024

Le document rappelle que des citoyens ont identifié comme priorités :

- un environnement sain;
- une communauté résiliente;
- une vie communautaire dynamique.

Rien dans ces objectifs n'impose un gel généralisé du développement. Au contraire, un développement durable et bien encadré est parfaitement compatible avec ces orientations.

11.2 Sur l'investissement municipal déjà engagé

Le fait que la municipalité ait déjà investi des sommes dans la préparation de projets réglementaires n'oblige pas le conseil à reconduire ou durcir un cadre mal calibré. Un investissement passé ne transforme pas une mauvaise orientation en bonne orientation.

11.3 Sur l'urgence d'agir

Le document demande : « Quelle est l'urgence d'agir? ». La question peut être retournée : Quelle est l'urgence d'inscrire dans le zonage permanent une logique de gel, alors même que le nouveau conseil souhaite prendre le temps d'évaluer les effets réels de cette orientation?

Ou

L'argument entendu entre les branches voulant qu'il faille suspendre toute réflexion locale en attendant l'entrée en vigueur d'un futur schéma ne convainc pas. La MRC de Papineau a amorcé la révision de son schéma en 2025, et en était encore, au milieu de l'année 2025, à l'étape de mise à jour du portrait du territoire. Ce processus prendra nécessairement du temps, et certains documents régionaux évoquent d'ailleurs des modifications au schéma à l'horizon 2028. Dans ce contexte, il serait difficilement justifiable de maintenir pendant plusieurs années encore un outil temporaire de gel, alors qu'une solution locale plus équilibrée, consistant à revenir au cadre normatif actuel et à adopter un PIIA, peut être mise en place beaucoup plus rapidement.

11.4 Sur les coûts des services

Les questions relatives au déneigement, à l'entretien des chemins, à la collecte des matières résiduelles et aux autres charges de services sont légitimes. Toutefois, elles ne peuvent pas être invoquées de manière générale pour justifier un gel ou une restriction mur-à-mur du développement.

En bonne planification municipale, la réponse à ces préoccupations n'est pas l'interdiction préalable. La réponse est l'analyse, la mise en phase, le calibrage des infrastructures, l'évaluation des revenus fiscaux anticipés et la vérification de l'équilibre entre les coûts induits et la richesse foncière créée.

Il faut d'ailleurs souligner un point fondamental soit, plus on augmente les superficies minimales de lots et plus on multiplie les contraintes normatives fixes, plus on réduit la densité réelle du développement. Or, moins il y a de densité, moins il y a de maisons, et moins il y a d'unités d'évaluation capables de contribuer au financement des chemins, du déneigement, de la collecte et des autres services municipaux.

Autrement dit, lorsqu'une municipalité impose un cadre tellement sévère qu'il réduit de façon importante le nombre de résidences pouvant être réalisées sur un secteur donné, elle ne réduit pas seulement le développement, elle réduit aussi les revenus fiscaux qui devraient justement permettre d'en supporter les coûts.

Cette logique est particulièrement importante dans le cas d'une nouvelle rue, où l'équilibre entre les charges à venir et les nouvelles unités foncières repose directement sur un certain niveau minimal de mise en valeur, mais elle l'est tout autant pour un axe déjà existant comme la montée Robinson, dont une partie des coûts municipaux est déjà assumée. Dans un tel contexte, forcer artificiellement une très faible densité par un empilement de normes plus sévères ne protège pas nécessairement les finances municipales; cela peut au contraire en affaiblir la logique économique en limitant le nombre de contribuables appelés à participer à l'effort collectif.

Refuser cette logique revient à oublier qu'une municipalité se développe précisément en planifiant comment ses nouvelles unités foncières viendront contribuer à financer les services collectifs. Si chaque coût potentiel devient, en soi, un motif pour réduire encore davantage le nombre de lots ou de résidences possibles, plus aucun développement n'est réellement capable de soutenir sa propre rentabilité territoriale.

En d'autres termes, un développement trop dilué par la réglementation peut devenir moins soutenable fiscalement qu'un développement modérément plus dense, mais bien planifié et correctement encadré.

11.5 Sur la capacité des nappes et des réseaux

La question de la capacité des nappes phréatiques doit être traitée avec nuance. Les données régionales disponibles, notamment les travaux du programme PACES en Outaouais, confirment l'importance réelle de la ressource en eaux souterraines dans la région, mais elles ne permettent pas, à elles seules, de conclure qu'un secteur donné serait impropre à tout développement.

En pratique, il est rare qu'un projet résidentiel soit impossible uniquement en raison de l'absence totale d'eau. Le véritable enjeu tient plutôt à la profondeur du forage, au rendement du puits et aux conditions techniques propres au site. Dans certains cas, il faudra forer plus profond ou réaliser des validations supplémentaires. Cela relève toutefois d'une analyse hydrogéologique adaptée au terrain, et non d'une présomption générale servant à justifier un blocage mur-à-mur.

La présence abondante de lacs, de ruisseaux et de milieux humides dans le secteur confirme par ailleurs qu'il s'agit d'un milieu hydrique actif, ce qui milite en faveur d'une planification sérieuse et d'une bonne caractérisation du site, non d'un gel généralisé.

11.6 Réponse de fond

Le document diffusé au public repose sur une idée trompeuse, soit de laisser croire que toute remise en question du moratoire équivaldrait à sacrifier l'environnement. C'est faux.

Nous ne demandons pas l'absence de règles. Nous demandons de meilleures règles. Nous ne demandons pas de banaliser le territoire. Nous demandons de le planifier avec intelligence. Nous ne demandons pas de construire n'importe comment. Nous demandons que les projets soient évalués, encadrés et intégrés correctement.

En réalité, ce qui est proposé de l'autre côté n'est pas une vision d'aménagement. C'est une logique de peur. Or, on ne construit pas l'avenir d'une municipalité sur la peur, la confusion ou la désinformation. On le construit sur des modèles qui ont fait leurs preuves, une analyse sérieuse et une volonté réelle de concilier protection du milieu et progression du territoire.

12. LE PIIA - L'OUTIL LE PLUS APPROPRIÉ ET NOTRE ENGAGEMENT CONCRET À EN ASSUMER L'APPLICATION

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet à une municipalité dotée d'un comité consultatif d'urbanisme d'assujettir certains permis et certificats à l'approbation de plans relatifs à l'implantation, à l'architecture, à l'aménagement du terrain et aux travaux connexes. [Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale \(PIIA\)](#) constitue, à cet égard, l'un des outils les plus pertinents pour encadrer un projet dans un secteur sensible ou structurant, puisqu'il permet de juger la qualité d'intégration d'un projet selon des objectifs et critères, plutôt que de s'en remettre uniquement à un cadre normatif rigide.

Dans un contexte comme celui de Saint-Sixte, le PIIA est, à notre avis, le véhicule réglementaire le plus approprié. Il permet d'évaluer notamment :

- l'implantation des bâtiments;
- l'intégration architecturale;
- l'aménagement du terrain;
- la protection des boisés et des vues;
- le maintien de corridors écologiques ou fauniques;
- la localisation des aires de déboisement;
- et la conservation de certaines portions du site à l'état naturel.

Autrement dit, le PIIA permet d'atteindre précisément les objectifs que la municipalité cherche légitimement à poursuivre, mais avec un outil plus fin, plus intelligent et mieux adapté qu'un encadrement uniforme et mur-à-mur inspiré du RCI.

12.1 Un véhicule plus intelligent que de grandes marges fixes

Le principal avantage du PIIA est qu'il permet de rechercher un **résultat d'aménagement**, plutôt que d'imposer une simple géométrie réglementaire.

En effet, au lieu d'imposer au zonage de très grandes marges avant, latérales et arrière dans le but indirect de créer des corridors écologiques, le PIIA permet d'évaluer si le projet atteint réellement les objectifs poursuivis comme la protection des composantes sensibles, limitation du déboisement, maintien du couvert boisé, continuité écologique et qualité d'intégration au site.

Dans cette logique, il serait même possible d'envisager des marges normatives de base moins contraignantes, par exemple une marge avant de 10 mètres, des marges latérales de 5 à 6 mètres et une marge arrière de 10 mètres, afin de redonner une latitude réelle au positionnement du bâtiment principal. Cette souplesse ne constituerait pas un relâchement de la protection du milieu. Elle permettrait plutôt une implantation plus intelligente, mieux adaptée à la topographie, aux contraintes réelles du terrain et aux objectifs de conservation.

12.2 Exemple de critère pertinent de PIIA

À titre d'exemple, plutôt que d'imposer au zonage des corridors fixes sur tout le pourtour d'un lot, un critère de PIIA pourrait exiger que le demandeur démontre, plans à l'appui :

- que l'implantation du bâtiment principal a été retenue de façon à minimiser les impacts sur les milieux sensibles;
- démontrer que l'espace boisée d'origine du lot est préservée au maximum;
- et que cette conservation assure une continuité logique avec les terrains voisins, afin de favoriser de véritables corridors écologiques ou fauniques à l'échelle du secteur.

Une telle approche laisserait permettre une meilleure localisation du bâtiment principal selon les caractéristiques réelles du site, tout en préservant au maximum l'espace boisée et les corridors fauniques.

Autrement dit, le PIIA permettrait de juger si le projet atteint réellement le résultat recherché soit de (i.) préserver la majorité du couvert naturel, (ii.) protéger les milieux sensibles et (iii.) maintenir une continuité écologique fonctionnelle, plutôt que d'imposer des marges fixes qui peuvent parfois conduire à une implantation moins logique et, paradoxalement, moins favorable au milieu.

12.3 Un outil existe déjà en partie pour FO-2 : le véritable enjeu est sa mise à jour et sa bonne application

Il convient d'ajouter que la municipalité n'est pas entièrement dépourvue d'un tel outil. Le règlement [no 198-19](#) sur les PIIA assujettit déjà certains projets dans la zone Fo-2 – Lac Farand, ainsi que certains projets de lotissement, à une analyse fondée sur des objectifs et critères, avec intervention du fonctionnaire désigné, du CCU et du conseil. Une partie du secteur visé par notre projet se trouve d'ailleurs dans cette zone, alors qu'une autre partie se situe plutôt en Fo-3.

Dans ce contexte, la bonne question n'est donc pas de savoir si la municipalité doit repartir de zéro. La bonne question est plutôt de savoir comment mettre à jour, bonifier, clarifier et étendre intelligemment l'outil déjà existant, afin qu'il puisse jouer pleinement son rôle. À notre avis, le PIIA actuel mérite une révision, notamment parce qu'il comporte certaines zones grises, qu'il gagnerait à être plus élaboré sur les enjeux propres aux

secteurs forestiers sensibles, et que certains passages relèvent davantage d'une logique normative que d'une véritable logique d'évaluation qualitative.

Autrement dit, la municipalité possède déjà un point d'appui réglementaire pertinent. Le défi consiste moins à inventer un nouvel outil qu'à améliorer l'outil existant, à assurer sa bonne compréhension administrative et à l'arrimer correctement à l'ensemble du secteur concerné.

12.4 Un guide d'aménagement déjà en place, inspiré des meilleures pratiques

Il est important de souligner que, comme développeur, nous n'avons pas attendu qu'une municipalité nous impose ce type d'encadrement pour y réfléchir.

Nous avons déjà développé un guide d'aménagement, inspiré notamment d'approches et de critères que l'on retrouve dans des milieux où l'encadrement architectural et paysager est pris au sérieux, incluant des références de type PIIA appliquées dans des contextes de haute qualité, notamment à Mont-Tremblant.

Ce guide n'est pas théorique. Il a précisément été conçu pour permettre la mise en œuvre de critères de qualité dans des municipalités qui ne disposent pas elles-mêmes d'un PIIA complet ou d'un encadrement discrétionnaire suffisant.

Cela démontre une chose importante, soit que nous partageons nous aussi cette vision d'un développement encadré, cohérent et respectueux du milieu. Nous ne sommes pas en opposition avec l'idée d'un contrôle qualitatif. Au contraire, nous l'avons déjà intégré à notre pratique et à notre modèle de développement.

12.5 Un encadrement réel, intégré à l'acte notarié et appuyé par des outils juridiques

Notre guide d'aménagement ne repose pas uniquement sur de bonnes intentions. Les critères et obligations qu'il contient sont intégrés dans les actes notariés et appuyés par des outils juridiques permettant d'en assurer l'application et le maintien dans le temps.

Cela signifie que les paramètres d'implantation, les règles de déboisement, la conservation de certains espaces, les exigences architecturales, et les autres engagements d'aménagement peuvent être rendus opposables et exécutoires dans le cadre du projet.

Autrement dit, il ne s'agit pas simplement d'un document promotionnel ou indicatif. Il s'agit d'un véritable cadre d'encadrement privé, structuré et applicable, visant à protéger la qualité du projet et, par le fait même, la valeur de notre investissement dans votre municipalité.

12.6 Une preuve concrète de notre sérieux

Afin d'appuyer cette démarche, nous pouvons soumettre au conseil municipal des extraits de notre guide d'aménagement déjà utilisés dans d'autres contextes, notamment à L'Ange-Gardien, afin d'illustrer concrètement (i.) la nature des critères proposés, (ii.) la façon dont les espaces verts et zones de conservation peuvent être intégrés, (iii.) la logique d'implantation recherchée, et (iv.) la manière dont les engagements sont traduits dans les documents applicables au projet.

Cette démonstration permettrait au conseil de constater que l'approche proposée n'est ni improvisée, ni théorique, ni permissive. Elle s'inscrit au contraire dans une volonté réelle d'encadrer le développement avec rigueur, de protéger le milieu et d'assurer une qualité durable au projet.

12.7 Conclusion de principe

Le point central est donc que nous ne contestons pas le besoin d'encadrement qualitatif. Nous y adhérons déjà et nous l'avons même anticipé.

Le véritable enjeu n'est pas de savoir s'il faut encadrer le projet. Il est de savoir qui porte cet encadrement et sous quelle forme.

Si la municipalité veut se doter d'un PIIA, nous y voyons une avenue sérieuse et appropriée.

Si elle ne souhaite pas le faire, nous sommes prêts à assumer, pour notre projet, la production, la mise en œuvre et le maintien d'un cadre équivalent, opposable et soumis à la municipalité.

Cela démontre non seulement notre ouverture, mais aussi notre volonté claire de développer de façon responsable, structurée et conforme aux objectifs de qualité que le conseil souhaite voir respectés.

13. RECOMMANDATIONS FINALES AU CONSEIL

Avant d'énoncer les recommandations qui suivent, nous tenons à préciser qu'elles ne sont pas formulées dans un esprit de prétention ni dans l'idée que la municipalité n'aurait pas déjà réfléchi, en tout ou en partie, à certaines des avenues proposées. Elles sont soumises dans un esprit de collaboration, de bonne foi et d'appui professionnel, avec la volonté de contribuer utilement à une réflexion réglementaire complexe, en mettant à profit notre expérience concrète en développement immobilier, en aménagement du territoire et en planification de projets sensibles.

Voici nos recommandations :

1. Écarter la transposition excessive du RCI

Le zonage permanent ne doit pas reproduire la logique d'un outil temporaire de gel. Les objectifs environnementaux poursuivis peuvent être maintenus, mais dans un cadre mieux calibré, mieux ciblé et mieux adapté aux réalités du territoire.

2. Mettre fin au recours prolongé au RCI

Le conseil devrait reconnaître que le règlement de contrôle intérimaire est, par nature, un outil temporaire de transition, destiné à accompagner une période de réflexion ou de modification réglementaire, et non à servir durablement de mode normal de gouvernance du territoire. Après environ deux ans et demi d'application, il est temps de laisser tomber cette logique de gel, de revenir au cadre réglementaire actuellement en vigueur, lequel est déjà structurant et conforme au schéma d'aménagement et à son document complémentaire, et d'engager rapidement l'adoption d'un règlement de PIIA ou d'un mécanisme équivalent. Dans cet esprit, nous nous engageons à ne pas amorcer de travaux ni à faire progresser le projet sur le terrain tant que le PIIA n'aura pas été mis en place, dans la mesure où nous pourrions participer à son élaboration, formuler des suggestions concrètes sur la réglementation de zonage et confirmer avec la municipalité le maintien du cadre normatif de base applicable et voir même à diminuer sa rigidité. Le gouvernement du Québec présente d'ailleurs le contrôle intérimaire comme une mesure temporaire liée à une démarche de modification ou de révision, ce qui milite contre son maintien prolongé comme régime de facto permanent.

3. Réduire la rigidité de certaines marges fixes, tout en maintenant les superficies minimales de lots déjà prévues au schéma d'aménagement

Le conseil devrait réévaluer certaines marges minimales actuellement applicables ou envisagées, afin d'éviter qu'un cadre trop rigide ne force des implantations sous-optimales sur le plan environnemental. À notre avis, une marge avant de 10 mètres, des marges latérales de 5 à 6 mètres et une marge arrière de 10 mètres offriraient une latitude plus réaliste pour positionner les bâtiments de façon logique sur le terrain, sans compromettre la qualité du milieu. En revanche, les superficies minimales de lots déjà prévues au schéma d'aménagement et à son document complémentaire devraient être maintenues telles quelles, sans être augmentées. Ces seuils constituent déjà une base sérieuse et contraignante pour encadrer le développement, et rien n'empêche de proposer des terrains plus grands si l'occasion se présente.

L'objectif ne devrait pas être d'essayer de créer des corridors écologiques et fauniques en alourdissant davantage les exigences de lotissement, mais plutôt de permettre une implantation plus souple, ensuite encadrée par un PIIA exigeant, avec des critères qui auront été adoptés par le conseil au-préalable.

En ce qui concerne les bandes riveraines, la municipalité devrait éviter à tout prix de généraliser une largeur de 30 mètres dans le zonage et privilégier plutôt un retour à des largeurs de 10 mètres, selon la nature du milieu et les critères applicables. Une telle approche permettrait de préserver un cadre normatif de base déjà structuré par les orientations gouvernementales et régionales, sans créer un empilement de contraintes réduisant inutilement la constructibilité réelle des terrains. (Voir annexe H)

À titre d'exemple, un critère de PIIA pourrait cependant prévoir qu'à la demande de permis de construction, « le demandeur devra démontrer que l'implantation du bâtiment principal est réalisée le plus loin possible des milieux sensibles, notamment des ruisseaux, milieux humides et bandes riveraines, malgré le respect des marges normatives de base de 10 à 15 mètres, de manière à minimiser les impacts sur le site et à préserver au maximum les secteurs naturels d'intérêt. » Cette démonstration pourra également être faite à l'étape de l'avant-projet de lotissement s'il y a lieu.

4. Préserver l'esprit du schéma d'aménagement et maintenir la possibilité d'autoriser jusqu'à trois projets d'ouverture de rue

Le conseil devrait veiller à ce que la future planification locale, y compris le plan d'urbanisme et la réglementation qui en découlera, préserve l'esprit de la section 7.1.4 du schéma d'aménagement de la MRC de Papineau, laquelle maintient la possibilité d'autoriser, dans certaines affectations forestières, jusqu'à trois nouveaux projets de développement résidentiel impliquant l'ouverture de nouvelles rues ou le prolongement de rues existantes.

Écarter ou neutraliser cette possibilité dans la planification municipale constituerait un important pas en arrière. Cela reviendrait à refermer, au niveau local, une avenue de développement que la planification régionale continue pourtant de reconnaître comme envisageable, sous conditions. Une telle approche risquerait non seulement d'appauvrir les perspectives de développement résidentiel futur de la municipalité, mais également de rompre l'équilibre recherché par le schéma entre protection du milieu, occupation ordonnée du territoire et maintien d'un certain potentiel de mise en valeur. Le conseil devrait donc s'assurer que cette possibilité soit clairement intégrée dans la réglementation, encadrée et compatible avec les objectifs de protection du territoire.

5. Privilégier un PIIA plutôt qu'un règlement de zonage très stricte

Les corridors écologiques, les aires de déboisement, l'implantation des bâtiments, l'intégration architecturale, les vues, les zones de conservation et la protection des secteurs sensibles devraient relever prioritairement d'une évaluation par critères, au cas par cas, plutôt que d'un régime normatif rigide, uniforme et absolu.

Autrement dit, au lieu de forcer la maison à entrer dans une géométrie théorique dictée par de grandes marges fixes, un PIIA permettrait de juger si le projet atteint réellement le résultat recherché comme de (i.) préserver la majorité du couvert naturel, (ii.) protéger les milieux sensibles et (iii.) maintenir une continuité écologique fonctionnelle à l'échelle du secteur.

6. Mettre à jour le PIIA existant et l'arrimer adéquatement aux secteurs Fo-3

Le conseil devrait reconnaître que la municipalité dispose déjà d'un règlement de PIIA applicable à la zone Fo-2 – Lac Farand et à certains projets de lotissement, et qu'il existe donc déjà une base réglementaire pertinente pour encadrer le développement. Plutôt que de s'en remettre à une logique généralisée de gel ou à un empilement de normes rigides, la municipalité aurait avantage à mettre à jour ce PIIA à l'aide d'une firme compétente et/ou de s'inspirer d'autre municipalité si elle le fait à l'interne, à en clarifier les objectifs et critères, à retirer les éléments de nature excessivement normative qui y créent des zones grises, et à assurer un arrimage cohérent entre les secteurs Fo-2 et Fo-3 touchés par le développement futur. Une telle démarche permettrait de s'appuyer sur un outil déjà existant, de le rendre plus fonctionnel et de mieux l'adapter à la réalité du territoire.

L'enjeu n'est donc pas seulement d'adopter un bon outil, mais aussi de s'assurer que le fonctionnaire désigné, le CCU et, au besoin, les ressources professionnelles appelées à intervenir comprennent bien son fonctionnement, ses critères d'analyse et la distinction fondamentale entre une logique normative et une logique discrétionnaire fondée sur des critères.

7. Assurer la formation et l'outillage administratifs nécessaires au traitement uniforme des dossiers

Le conseil devrait s'assurer que les fonctionnaires appelés à analyser et traiter les demandes disposent de la formation, des outils et des balises nécessaires à l'application cohérente du futur cadre réglementaire, notamment en matière de PIIA, d'analyse environnementale, d'implantation et de conservation des composantes naturelles du site.

À cette fin, la municipalité devrait envisager :

- une formation adéquate de l'inspecteur ou des ressources appelées à traiter les dossiers;
- la mise en place d'une grille d'analyse par critères applicable à chaque projet;
- l'utilisation d'outils standardisés permettant de documenter l'implantation proposée, les aires de déboisement, la conservation du couvert naturel, la continuité écologique et la conformité aux objectifs du PIIA;
- la création, au budget municipal, d'une banque d'heures annuelle confiée à une firme spécialisée, afin d'assurer la formation continue, l'appui général à l'administration et, au besoin, un accompagnement ponctuel dans l'analyse des dossiers plus complexes.

Une telle approche favoriserait l'uniformité de traitement, limiterait les zones grises, réduirait les risques d'arbitraire ou d'incompréhension et contribuerait à renforcer la crédibilité du cadre réglementaire auprès des citoyens comme des requérants.

8. Collaborer avec le développeur pour mettre en place un encadrement qualitatif cohérent, si la municipalité ne met pas en place un PIIA suffisant

Si la municipalité choisit de ne pas adopter, de ne pas mettre à jour ou de ne pas étendre adéquatement son propre PIIA, elle pourrait bénéficier de la collaboration du développeur afin de mettre en place, pour le projet, un guide d'aménagement inspiré d'une logique de PIIA, intégré aux mécanismes juridiques appropriés et soumis à la municipalité pour approbation préalable.

Une telle collaboration permettrait d'assurer un encadrement sérieux, structuré et durable du projet, notamment en matière d'implantation, de déboisement, de conservation des espaces naturels et de

continuité écologique.

En revanche, cette approche ne devrait pas servir à additionner inutilement les contraintes. Autrement dit, la municipalité ne devrait pas imposer à la fois un cadre normatif excessivement rigide au zonage et, en plus, un encadrement discrétionnaire lourd ou redondant. Le bon équilibre consiste plutôt à maintenir un normatif de base réaliste, puis à encadrer qualitativement le projet par un outil souple, clair et bien appliqué.

9. Mettre en place une table de travail technique

Le conseil devrait favoriser une démarche de travail concertée réunissant l'administration municipale, les membres du CCU, les consultants ou professionnels impliqués au dossier, ainsi que les parties concernées, afin de s'assurer que la bonne méthode réglementaire soit retenue et correctement mise en œuvre. Dans cet esprit, nous réitérons notre disponibilité entière à participer à cette réflexion, à formuler des suggestions concrètes et, au besoin, à contribuer à la rédaction de certaines composantes techniques ou structurantes, dans une perspective de collaboration et de saine planification.

Cette démarche permettrait de protéger les composantes sensibles du territoire, d'éviter les excès réglementaires, de limiter les conflits futurs et de favoriser un développement ordonné, fiscalement soutenable et bénéfique pour la collectivité.

10. Assurer la communication publique

Compte tenu de la complexité du dossier et des informations partielles qui circulent dans la communauté, le conseil aurait avantage à rendre accessibles, sur le site web municipal et par ses moyens habituels de communication, les principaux documents et explications relatifs à la réforme envisagée, accompagnés d'un résumé vulgarisé. Une telle démarche favoriserait une meilleure compréhension citoyenne, réduirait les risques de désinformation et permettrait un débat public plus éclairé.

14. CONCLUSION

Le conseil n'a pas à choisir entre l'environnement et le développement.

Nous partageons les objectifs poursuivis par la municipalité en matière de protection du milieu naturel, de préservation des boisés, de maintien des corridors écologiques et d'intégration harmonieuse des projets. Là où nous divergeons, ce n'est pas sur ces objectifs, mais sur le véhicule réglementaire retenu pour les atteindre.

À notre avis, il ne faut pas transformer un outil temporaire de gel en cadre réglementaire permanent. Le RCI a largement dépassé son rôle transitoire. Le maintenir comme mode de gouvernance risquerait de bloquer inutilement le développement, de compliquer la vie des citoyens déjà en place, de réduire le potentiel réel de mise en valeur du territoire, de créer des conflits évitables et de retarder la croissance de l'assiette fiscale municipale.

Le nouveau conseil a aujourd'hui l'occasion de réévaluer les orientations entreprises sous l'administration précédente et de retenir une approche plus cohérente, mieux calibrée et davantage compatible avec les objectifs de protection du milieu et de développement ordonné du territoire.

Selon nous, le bon choix consiste plutôt à adopter un cadre permanent moins rigide et plus intelligent. Cela signifie, non pas de banaliser le territoire, mais réduire la rigidité de certaines marges fixes, redonner une latitude raisonnable à l'implantation des bâtiments, maintenir les superficies minimales de lots déjà prévues au schéma d'aménagement et à son document complémentaire, sans les augmenter, puis transférer la protection réelle du milieu vers un PIIA rigoureux, fondé sur des critères concrets de conservation du couvert boisé, de continuité

écologique, de protection des secteurs sensibles et de qualité d'intégration.

Autrement dit, la protection du territoire ne doit pas reposer principalement sur une géométrie réglementaire rigide. Elle devrait plutôt reposer sur un encadrement qualitatif sérieux, capable d'exiger en contrepartie une conservation substantielle de l'espace naturel, une implantation mieux adaptée au site et une continuité logique avec les terrains voisins.

Il faut d'ailleurs rappeler que Saint-Sixte ne part pas de zéro puisqu'elle possède déjà un PIIA applicable à une partie du secteur. Le véritable enjeu n'est donc pas l'absence d'outil, mais la qualité de sa mise à jour, son extension cohérente et sa bonne application administrative.

Nous réitérons également notre ouverture entière à collaborer avec la municipalité, le CCU, les fonctionnaires et les professionnels concernés afin de contribuer à la mise en place d'un encadrement sérieux, applicable et adapté à la réalité du territoire. Nous sommes même disposés à ne pas amorcer les travaux tant qu'un tel encadrement qualitatif n'aura pas été mis en place, pourvu que nous puissions participer à son élaboration et contribuer à assurer que la bonne méthode soit retenue.

Saint-Sixte n'a pas intérêt à institutionnaliser la logique d'un moratoire ni à figer son territoire par l'empilement de marges fixes excessives ou par une augmentation inutile des superficies minimales de lots. Elle a plutôt intérêt à se doter d'un cadre permanent plus souple, plus cohérent et plus efficace soit, des marges mieux calibrées, des superficies minimales maintenues telles que déjà prévues au schéma, et un PIIA rigoureux pour protéger concrètement les espaces boisés, les milieux sensibles et les corridors écologiques.

Nous demeurons disponibles pour toute rencontre ou précision utile relativement au présent mémoire.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs, l'expression de nos salutations distinguées.

Pierre-Marc Beaulieu, urbaniste
Directeur, développement immobilier

Copie Conforme :
Mme Sylvie Séguin, adjointe exécutive au président



15. LISTE DES ANNEXES

Annexe A – RCI no 251-24 de la Municipalité de Saint-Sixte

Annexe B – Résolution municipale de 2023

Annexe C – Extraits du schéma d'aménagement et du document complémentaire de la MRC de Papineau

Annexe D – Extraits du guide d'aménagement du promoteur

Annexe E – Extraits d'une fiche de lot notariée dans un autre projet du promoteur

Annexe F – Exemples de clauses notariées ou de mécanismes juridiques d'application

Annexe G – Exemple de grille d'évaluation du guide d'aménagement du développeur

Annexe H – Schéma illustrant l'effet cumulatif des contraintes sur un lot type

Annexe I – Exemple de cas - Projet & mise en conservation