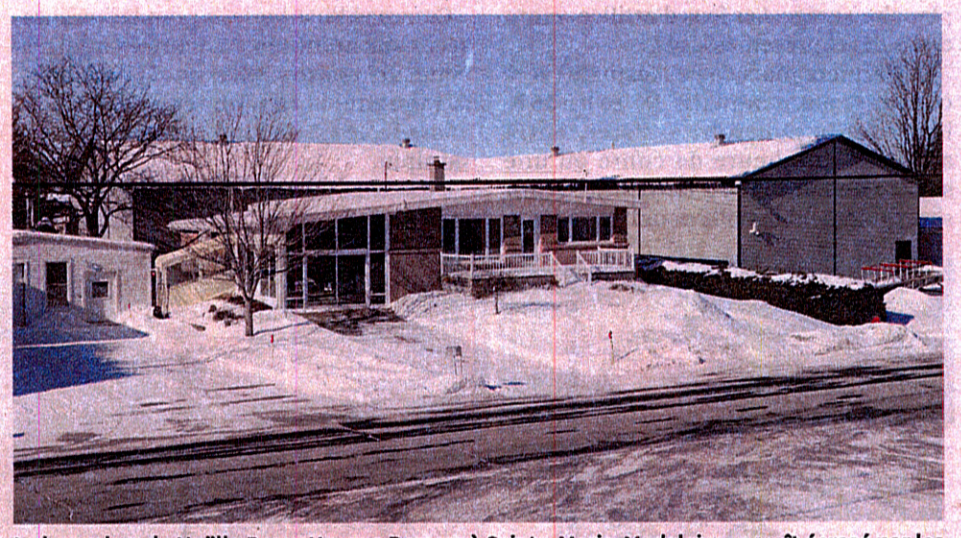
Sainte-Marie-Madeleine

Changement de zonage en catimini

Benoit Lapierre | Le Courrier

Un nouvel élément vient alimenter la controverse dans le dossier du bâtiment commercial dérogatoire dont la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine a autorisé la construction sur un lot résidentiel de la rue Demers au cours de l'année 2014.



Le bungalow de Noëlla Paquette, rue Demers à Sainte-Marie-Madeleine, paraît écrasé par les murs du garage en « L » qui bordent maintenant son terrain sur deux côtés. Il chevauche un terrain résidentiel et une parcelle devenue commerciale (à l'arrière) à la suite d'une procédure douteuse de changement de zonage. Photo François Larivière | Le Courrier ©

En plus d'interpréter de façon très large les notions de dérogation mineure et de droit acquis en faveur du promoteur, Sylvain Lévesque, de Moto-Centre Saint-Hyacinthe, la municipalité n'aurait pas avisé correctement les citoyens d'une demande de changement de zonage dans le même dossier. Il concernait un terrain de la rue Normand contigu au lot de la rue Demers qui est passé de « résidentiel » à « commercial » au début de 2014.

On y retrouve maintenant une bonne partie de la construction en « L » qui a remplacé un petit entrepôt dérogatoire protégé par droit acquis qui occupait le lot résidentiel de la rue Demers. Mais la nouvelle bâtisse, beaucoup plus imposante que la précédente, est plutôt utilisée comme garage pour les équipements de Sylvain Lévesque, le déneigeur de la municipalité. Cette affaire est à l'origine d'un sérieux conflit entre des citoyens et la municipalité, laquelle a permis que la résidence de Noëlla Paquette, du 2235, rue Demers, soit emmurée derrière ce garage sur deux côtés, au nord et à l'ouest.

LE COURRIER a constaté que la modification de zonage en question n'a fait l'objet d'aucun avis public dans un journal. Pourtant, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) stipule que l'avis public annonçant la tenue d'une séance d'information sur un règlement de zonage doit être affiché au bureau municipal et publié dans un journal diffusé sur le territoire de la municipalité. Le Code municipal du Québec, auquel est assujettie Sainte-Marie-Madeleine, précise que dans les situations où l'avis public doit paraître dans un journal, ce journal peut être le bulletin d'information municipal.

Si on en croit Julien Dulude, l'inspecteur municipal de Sainte-Marie-Madeleine, tout a pourtant été fait selon les règles dans le dossier de zonage de la rue Normand, comme dans tous les autres. « Les avis publics sont affichés conformément au code municipal au bureau de la municipalité, à l'église située au village de Sainte-Madeleine et dans le bulletin municipal dans les cas le nécessitant », a-t-il expliqué, en réponse à quelques questions que LE COURRIER lui avait adressées par courriel.

Le Code permet qu'un des points d'affichage des avis publics soit situé sur un territoire municipal contigu, mais cela ne dispense pas des autres obligations prévues à la LAU. Or, vérification faite, aucun avis public n'a paru dans le bulletin municipal de Sainte-Marie-Madeleine concernant le changement de zonage de la rue Normand devant rattacher un lot de la zone résidentielle 107 à la zone commerciale 204. Au départ, l'agrandissement de cette zone devait seulement permettre d'ajouter 917 mètres carrés à un bâtiment principal (Moto-Centre Saint-Hyacinthe) et à y augmenter la superficie maximale de plancher pour certains bâtiments.

Consulté par LE COURRIER, Me Daniel Bouchard, du cabinet d'avocats Lavery, de Québec, a répondu sans la moindre hésitation : la municipalité avait l'obligation de faire publier dans un journal - qui pouvait être le bulletin municipal - le premier avis public sur le projet de règlement de zonage. « C'est facile, c'est écrit : la loi le dit. Je suis catégorique, ça devait être respecté, mais les conséquences du non-respect, ça, c'est un autre débat », a-t-il commenté.

Il signale que dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est indiqué à l'article 246.1 que l'inobservation par une municipalité d'une formalité prévue à la loi n'invalide pas un acte, à moins qu'elle ne cause un préjudice sérieux. Mais Me Bouchard n'en reconnaît pas moins que la communication de l'information aux personnes concernées constitue le fondement même de l'exercice démocratique qu'est le processus de changement de zonage. « On dit même que c'est un pouvoir partagé entre la population et le législateur », affirme-t-il.

Une plainte contre la municipalité de Sainte-Marie-Madeleine dans le dossier de la rue Demers a été acheminée au ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) et elle fait toujours l'objet de vérifications, a indiqué Émilie Lord, porte-parole du Ministère. ←