



ACTION NORTH HATLEY

Mise à jour

Depuis mars 2012, un promoteur a acheté 3½ acres de terrain au centre de North Hatley, et en mars 2014, une **entente de principe** entre le Conseil municipal et le promoteur a été signée, spécifiant ce qui pourrait être bâti dans ce secteur. Depuis lors, le Conseil a entrepris plusieurs démarches, incluant la préparation d'un **PPU (Programme particulier d'urbanisme)**, afin de faciliter le développement de cette zone.

Toutefois, les terrains visés sont situés dans une plaine inondable. Une nouvelle carte de la plaine inondable a été produite pour la municipalité et celle-ci a été approuvée par la MRC (Municipalité régionale de comté), ainsi que par plusieurs instances gouvernementales. La nouvelle carte démontre que la moitié du secteur en cause est une zone à hauts risques d'inondation et qu'une majeure partie du reste présente des risques d'inondation, toutefois moins élevés. Pour cette raison, un **PLAN DE GESTION** est aussi requis avant que toute construction soit entreprise.

Le PPU et le Plan de gestion détermineront conjointement ce qui pourra être bâti dans cette zone. Étant donné que le Conseil nous dit que la présentation de ces deux documents est maintenant imminente, il est important que les citoyens soient conscients de leur implication. Pour plus de détails, voir la page *Annexe*.

LE RÔLE D'ACTION NORTH HATLEY

- Action North Hatley (ANH) a pour but de garder la population du village, tant permanente qu'estivale, informée avant et pendant la présentation publique de ces plans. Ceci dépendra bien sûr de la quantité d'information qui sera dévoilée par le Conseil. On doit se rappeler du manque de données au cours des derniers 18 mois, en dépit de demandes répétées auprès du Conseil.
- **ANH continuera d'informer les citoyens de leurs droits, et des façons les plus constructives de les exercer.**
- ANH continuera de diffuser de l'information par tous les moyens à sa portée, soit les media, par courrier électronique, son site internet et Facebook et par la poste.

QUELS SONT LES PRINCIPALES CRAINTES DE ANH FACE AU PROJET?

La démesure de ce projet immobilier est notre principale inquiétude. D'après l'accord de principe de mars 2014, le Conseil permettrait la construction de 230 condos ou appartements dans des immeubles s'élevant jusqu'à 5 étages. Ceci **gâcherait définitivement le charme et le caractère particulier de North Hatley.** Il ne serait plus un des "plus beaux village du Québec".

De plus, un tel projet entraîne d'**importants risques financiers pour la communauté.**

En dépit de ces risques, l'aspect financier du projet n'aurait pas été analysé (d'après les réponses du Conseil) et aucune étude sur les impacts environnementaux et sociaux n'aurait été réalisée ... des prérequis pourtant évidents face à un développement de cette importance.

DE QUELLES QUESTIONS MONÉTAIRES PARLE-T-ON?

Augmentation des taxes municipales ? ou bien leur réduction?

Le Conseil fait la promotion du projet principalement comme facteur conduisant à une réduction des taxes, alors qu'**aucune étude fiscale sérieuse** n'a été réalisée sur le sujet ou n'est planifiée.

- Le Conseil s'est-il informé sur des projets similaires dans d'autres municipalités et sur leurs impacts sur les taxes municipales ?
- Quel sera le **coût pour la municipalité des infrastructures additionnelles** requises : trottoirs, aménagements routiers, traitement des eaux usées, etc. ?

Coûts supplémentaires pour la planification, l'entretien et les services?

Plus de 100,000\$ ont déjà été déboursés par le Conseil pour des plans, des études et des frais légaux, principalement reliés à la préparation du PPU. Ces coûts, ainsi que d'autres frais nouvellement approuvés, ont été **payés** uniquement **par les contribuables** de North Hatley.

- Quels autres frais ce projet imposera-t-il aux citoyens du village pour la planification et l'augmentation des coûts d'entretien et de services ?

Existe-t-il un marché pour un développement immobilier de cette taille?

D'après le Conseil, aucune étude à ce sujet n'a été entreprise.

- Quel sera l'impact pour les contribuables si le promoteur ne réussit pas à compléter son projet?
- Est-ce qu'il y aura des acheteurs vu le fait qu'aucune assurance contre les inondations n'est disponible au Canada?

CECI NOUS AMÈNE À TROIS CONSIDÉRATIONS CRUCIALES

- Le fait de construire dans une zone inondable (ce qui est proposé ici) conformément aux conditions énoncées dans le Plan de gestion, ne libère pas le village de ses responsabilités financières. Cela ne fera que réduire le niveau de risque.
- Advenant une inondation majeure (que ce soit dans 5 ou 25 ans), les sinistrés peuvent faire une demande de compensation pour les dommages qu'ils ont subis, auprès du ministère de la Sécurité publique. Ces demandes sont traitées au cas par cas et ne font pas automatiquement l'objet de remboursements.
- Si toutefois la réclamation est acceptée, le Village de North Hatley peut être appelé à payer une partie de cette compensation.

IMPACTS ENVIRONNEMENTAUX ET SOCIAUX

• Quel sera l'impact visuel d'un développement de cette amplitude?

Il pourrait menacer sérieusement la beauté architecturale et pastorale de ce village historique. Il apporterait des changements considérables à la vue dont jouissent certains résidents, notamment ceux des rues Capelton et de la Rivière.

- Quels impacts les résidents devront-ils subir pendant la période de construction ? Une forte augmentation du bruit, de la pollution et des risques d'accidents routiers accompagnent tout projet de construction majeur. Ceux-ci vont sûrement s'étirer sur une longue période de temps. De plus, de coûteuses réparations seront requises sur le réseau routier, suite au passage de beaucoup de trafic lourd.
- Quels seront les effets de l'augmentation à long terme de la circulation routière (nouveaux résidents et services) sur la sécurité publique et la qualité de vie?
- Comment un village comptant une population permanente de moins de 700 habitants pourrait-il absorber près de 400 nouveaux résidents, sans perturbation majeure ?
- Quelles seront les pressions additionnelles sur le lac : plus de bateaux, plus de points d'ancrage, plus de pollution sonore et contamination d'eau?
- Quels seraient les effets sur les propriétés avoisinantes d'un remplissage important et de construction majeure dans la zone inondable ?

QUEL DÉVELOPPEMENT SERAIT ACCEPTABLE SELON ANH?

ANH croit qu'un projet d'une taille considérablement plus modeste et d'une architecture compatible au milieu, pourrait bien s'intégrer dans cette zone, dans la mesure où les nouvelles constructions seraient érigées uniquement sur les surfaces les plus élevées de la propriété.

Pour plus de détails sur le déroulement des événements passés, aller à :

www.facebook.com/ActionNorthHatley
info@actionnorthhatley.org



QU'EST-CE QU'UN PPU?

Un PPU (Programme particulier d'urbanisme) est un outil de planification urbaine prévu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Il établit les règlements de zonage à suivre dans l'aménagement ou le réaménagement d'un secteur particulier : hauteur, densité, utilisation, etc. Il permet à une municipalité de procéder à la réalisation d'un tel plan sans avoir à passer par les procédures usuelles, comme celle d'obtenir l'approbation des citoyens des zones adjacentes.

Comment les citoyens peuvent-ils se faire entendre?

La loi provinciale exige que la municipalité publie le PPU et donne à la population le temps et les moyens pour le consulter avant de tenir la séance de consultation publique obligatoire. **Toutefois, il faut savoir que, légalement, le Conseil n'est pas tenu de respecter les objections citoyennes.**

Il est donc très important que le plus de gens possible s'impliquent dans ce processus, en participant à l'assemblée publique et en envoyant des commentaires écrits au Conseil. **C'est uniquement en faisant connaître publiquement leur opinion que les citoyens peuvent espérer avoir une influence sur ce qui sera permis dans la zone concernée par ce développement.**

QU'EST-CE QU'UN PLAN DE GESTION?

S'il est proposé de construire dans une plaine inondable sur des terrains déjà partiellement construits, ce qui est le cas de la plaine inondable de North Hatley, **alors, il est possible de construire, mais dans les limites imposées par un Plan de gestion (d'inondation)**. Ce plan est préparé par la MRC, en conformité avec les politiques imposées par le gouvernement du Québec. Celles-ci comportent des mesures visant à réduire les risques d'inondation, et à définir la façon dont ces risques seront contrôlés. Le plan doit être préparé en concertation avec le PPU.

Dans ce cas aussi, le public sera invité à participer à un processus de consultation publique, **tenue par la MRC cette fois.**

Des séances de consultation publique seront tenues, séparément, probablement à des dates proches l'une de l'autre, concernant ces deux plans interdépendants.