

Dans la foulée des rencontres citoyennes

Un temps d'arrêt pour le développement

Jacinthe Laliberté jacinthe.laliberté@journaldescitoyens.ca

Dans la série de ses rencontres citoyennes, le Conseil Municipal de Sainte-Anne-des-Lacs conviait dernièrement ses résidents à une séance d'information afin de leur exposer tous les considérants en lien avec la modification de son plan d'urbanisme.

Le contrôle intérimaire

Selon le ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH), le contrôle intérimaire permet d'agir immédiatement dans l'aménagement et le développement du territoire afin d'empêcher l'amplification de certains problèmes. Cette mesure donne également le temps de dégager des orientations. Il s'agit d'un pouvoir exceptionnel.

Selon les informations mentionnées, le Conseil souhaitait fortement adopter un tel règlement qui lui permettrait de mettre sur pause le développement, et ce jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation de l'urbanisme. À la suite de l'adoption du contrôle intérimaire s'ensuit une suspension de la construction des nouvelles routes, des projets intégrés et de l'exploitation forestière sur le territoire.

Étant en vigueur depuis une dizaine d'années, le plan de l'urbanisme se devait d'être révisé. Helen Morrison, conseillère présente à la rencontre, a souligné que la Municipalité devait se prêter à l'exercice d'une révision de ses règle-

ments à tous les cinq ans, nonobstant une pression reliée à une pause du développement. Elle s'est expliquée en ces termes : « Les membres du Conseil ont décidé de se laisser le temps de réfléchir sur l'orientation quant à la façon dont le développement sur notre territoire sera géré ».

Qu'en est-il du développement?

Les explications données au cours de cette soirée ont suscité nombre de questions de la part des personnes présentes. Christine Valiquette, directrice du service de l'Urbanisme, qui présidait la rencontre, a bien voulu apporter des précisions. Selon elle, il est impossible d'aborder le développement comme il y a 15 ans. À cette époque, les terrains qui étaient disponibles au développement, n'étaient pas localisés aux mêmes endroits, n'étaient pas du même type et ne représentaient pas les mêmes contraintes et enjeux que les terrains qui sont, présentement, potentiellement développables. Au cours des deux années de la pandémie, ce fut la ruée vers les petites Municipalités

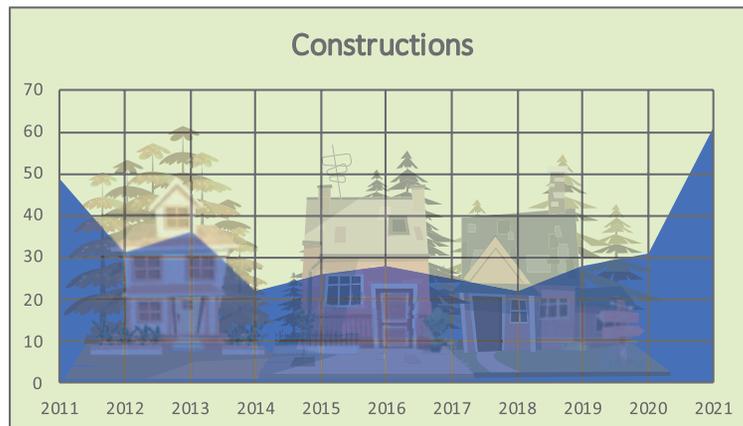
des Laurentides. Achats et ventes de maisons ainsi que de terrains, ce fut une époque d'abondance pour ces Municipalités.

Des statistiques impressionnantes

Lors de la présentation du tableau « Nombre de constructions », la réalité fut toute autre. Concrètement, en 2021, soixante et une nouvelles maisons ont été construites, et ce sans compter les terrains destinés au développement de projets domiciliaires évalués à une dizaine, voire une trentaine.

« Ces données témoignent de la nécessité de recueillir les informations nécessaires pour approfondir la connaissance du territoire et déterminer quels seront les facteurs à prendre en compte pour un meilleur encadrement », a tenu à spécifier Christine Valiquette.

Lors d'une rencontre téléphonique avec Mathieu Langlois, directeur du service de l'Environnement, pour obtenir de plus amples informations quant à l'exploitation forestière, celui-ci a expliqué que la réglementation de la Municipalité relative à ce domaine était désuète. Il a commenté ainsi le sujet : « Cette pause permettra de mieux encadrer les exploitations forestières privées puisque nous en avons quelques-unes à Sainte-Anne-des-Lacs ».



La capacité d'accueil du territoire

Selon la directrice du service de l'Urbanisme, le nombre de terrains à construire sur le territoire de Sainte-Anne-des-Lacs est une donnée inconnue pour l'instant. Cette estimation est complexe à établir, particulièrement, depuis l'entrée en vigueur de la réglementation qui exige une superficie minimale constructible de 4 000 m².

De plus, elle souligne que la capacité d'accueil du territoire ne repose pas que sur une superficie minimale, mais aussi sur des éléments plus pointus comme l'emplacement des lots par rapport aux lacs et cours d'eau (notion de bassin versant) ainsi que ceux qui présentent de fortes pentes. Comme il a été déjà mentionné, recueillir le plus de données possibles sera la manière idéale de connaître la capacité réelle du territoire et qui, plus est, de répondre aux conditions de chacun des secteurs.

Un échéancier réaliste

« La réglementation se doit d'être au-devant des demandes et non pas en réaction à ce qui se passe. La

nouvelle démarche de planification du territoire se déroulera jusqu'en 2023. Nous avons un grand chantier devant nous, mais nous sommes confiants puisque nous disposons de bons outils pour y arriver », d'expliquer la directrice du service de l'Urbanisme.

Une jeune citoyenne impliquée

Maxandre Choquette, jeune citoyenne de 13 ans, présente à la rencontre, a, en ces termes, exprimé la pensée des citoyens : « Il ne faut pas perdre de vue que les décisions qui seront prises aujourd'hui auront un impact sur les générations futures. Est-ce qu'un plan d'urbanisme tient compte des impacts qui auront lieu dans 20 ans? C'est notre futur à nous les jeunes ». Christine Valiquette a voulu la rassurer : « Au-delà de la loi, c'est avant tout la volonté politique qui fait en sorte que les révisions aient lieu tous les cinq ans. Rien ne vaut une population qui suit de près les décisions du Conseil ».

La situation financière de Sainte-Anne-des-Lacs

Une réalité inattendue

Jacinthe Laliberté jacinthe.laliberté@journaldescitoyens.ca

La soirée d'information sur la situation financière de la Municipalité fut la dernière d'une série de quatre. Le Conseil municipal de Sainte-Anne-des-Lacs voulait, dans le cadre de sa planification, présenter à ses citoyens une photo réaliste de la situation financière de la Municipalité. Ce qui fut.

Le PTI, le nerf de la guerre

En janvier, lors de l'adoption du Programme triennal des immobilisations (PTI), une multitude de projets fut annoncée pour 2022. Jean-Philippe Gadbois, le directeur général de la Municipalité, responsable de la présentation, a, dès le début, expliqué ce qu'est un PTI. Il a souligné, à maintes reprises, son importance dans la gestion administrative et financière d'une municipalité.

Le directeur général a, fréquemment, précisé que ce programme était, tout simplement, une « intention » du conseil d'investir dans des projets ou des programmes quoique le PTI est une obligation en vertu du Code municipal. Il est voté chaque année même s'il est élaboré sur une période de trois ans.

L'enjeu majeur de la situation financière de la Municipalité se retrouve dans ce Programme triennal des immobilisations puisqu'il sert à placer tous les projets de l'année en

fonction du temps nécessaire pour les exécuter. La dépense associée à chacun d'eux y est aussi contenue.

« La liste du PTI est vivante ». Telle fut la phrase entendue au cours de la soirée puisque, semble-t-il, de nouveaux projets urgents ne cessent de s'y ajouter. Le ponceau récemment défoncé du chemin des Pensées et le mur de soutènement précaire de la rue des Tournesols en sont des exemples.

Les projets en cours et à faire

34 250 000 \$ – tel était le montant affiché à la fin du tableau *Les projets en cours*. La liste des projets et les montants rattachés à chacun des projets y étaient présentés. En peu de mots, le directeur général a conclu : « On est tous d'accord pour dire que cela n'a pas de sens. Malheureusement, cette liste s'allongera beaucoup trop vite en comparaison de notre capacité à régler les situations et à payer ».

Pour démontrer la précarité de cette liste, il a donné l'exemple de la section rouge du tableau *Catégories, projets à enjeu de sécurité, à obligation légale et réglementaire*; celle-ci totalise, de prime abord, 8,9 millions \$. Force est de constater que cinq projets ne sont pas encore chiffrés par manque de données. La même situation se retrouve avec la catégorie orange (*projets à enjeu environnemental, en lien avec les barrages*) qui est évaluée à 1,12 million \$. Encore une fois, trois des projets placés restent à chiffrer.

« Et cela est sans compter la liste non chiffrée et non datée des projets à venir que l'on retrouve sur le tableau *Projets à faire*, où d'autres projets seront ajoutés avec le temps », a ajouté M Gadbois.

Les sources de financement

Les sources de financement proviennent de plusieurs fonds : les fonds de roulement et des parcs ainsi que le fonds courant et environnemental. À ceux-ci s'ajoutent les surplus accumulés (autour d'un million), les règlements d'emprunt (il peut y avoir une demande de référendum pour certains) et les subventions.

Un bémol aux revenus : l'absence du taux de taxation varié. Un seul taux de taxation existe à Sainte-Anne-des-Lacs contrairement à bon nombre de municipalités. Il s'applique à tout immeuble : commerce autant que résidence. Par exemple, un commerce qui est évalué à 500 000 \$ aura un même taux de taxation qu'une résidence du même montant.

La subvention est une autre source de revenus fort appréciable. Le MAMH donne un indice d'effort fiscal à chaque municipalité au Québec. Plus cet indice est bas, plus il considère que la Municipalité n'a pas besoin d'aide.

Fait cocasse : comme la dette de la Municipalité est considérée dans les livres comme une petite dette, elle est considérée comme trop riche. Ainsi, le MAMH ne lui accorde que 60 % du montant du projet lors d'une demande de subvention, comparativement à d'autres villes qui bénéficient de près de 85 %. Pourtant, la dette réelle est toute autre.

L'endettement de la Municipalité Sainte-Anne-des-Lacs a l'endettement le plus bas dans la MRC des

Pays-d'en-Haut. « On peut être heureux de cette statistique, mais en même temps, nous avons pour 34 millions de projets à réaliser. Serions-nous beaucoup plus endettés qu'on le pense? C'est une bonne question à se poser », de mentionner Jean-Philippe Gadbois. Présentement, la dette de la Municipalité est évaluée entre 5 à 6 millions \$. Mais la réalité pourrait être toute autre; le directeur général considère que des dépenses du même montant pourraient être jugées nécessaires au final; le conseil devra faire ses choix.

Mais quel projet prioriser?

Une nouvelle politique sera adoptée au Conseil municipal du mois de juin. Elle prévoira un outil de catégorisation des projets. Trois facteurs supporteront le choix à l'intérieur de chacune des huit catégories : l'arrimage de plusieurs projets, l'état de dégradation de l'infrastructure et le nombre de propriétés impactées.

« Est-ce que le projet est réalisable à la hauteur de la capacité des citoyens à payer? ». Cet élément sera aussi à considérer.