

Sutton, le 7 janvier 2022

Monsieur Robert Benoît, maire
Monsieur Claude Théberge, directeur de l'urbanisme
et aménagement du territoire
Madame Marie-José Auclair, conseillère district 2
Monsieur Pascal Smith, directeur général

VILLE DE SUTTON
11, rue Principale Sud
Sutton (Québec) J0E 2K0

Objet : Aire écologique identifiée lot 5 096 099

Bonjour,

Pour faire suite à la consultation publique du 20 décembre 2021, nous souhaitons porter à votre attention le lot 5 096 099, situé sur le chemin Judd. Ce terrain est une aire écologique identifiée cartographiée (*Plan des contraintes particulières, carte 10 de la Ville de Sutton*), et fait donc l'objet d'une protection municipale.

Or, ce terrain a été mis en vente par son propriétaire qui promeut le développement immobilier de ce milieu humide. Nous savons que l'implantation d'habitation interfère avec les autres espèces vivantes. Nous demandons donc à la municipalité de favoriser que ce lot, pour sa valeur écologique de faune et de flore, fasse l'objet d'une servitude de non-construction, et d'une servitude de conservation, par son propriétaire présent ou futur.

De plus, est-ce qu'il est possible que la circulation dans le secteur du chemin Judd et du chemin de Jerico soit ralentie par un dispositif de signalisation, afin de préserver cet écosystème fragile.

Cordialement,



Catherine Chagnon
Résidente du 271, chemin Judd

We live in a beautiful old village set in beautiful countryside –Let us keep it this way.

I have lived opposite the John Sleeth Centre for close to twenty years and have enjoyed the sight of it out of my living room window every day. It has been there for about a hundred and forty years. Now when there is talk of demolishing the John Sleeth as well as the old carriage building in which we house our museum I am sickened and saddened. Demolishing old brick buildings is terrible for the environment as well as for the historic ambiance of our village. We need to maintain our historic buildings and our country side and environment.

This brings me to the question of the urban sprawl spreading into our countryside along the 139 south – I am speaking of the “minor derogation” that looks “major” and is an eyesore. What was once a lovely wetland with beautiful old trees with branches hanging over the river has been filled with large ugly buildings that are completely out of character with Sutton. This development was called a “minor derogation.” It should never have been allowed.

If there is a housing shortage – lets us be creative about it. New buildings can be beautiful and tasteful and fit into our Sutton landscape and town. For example, The Taproom of L’abordage, the Brouerie and the new Condos that have been built into an old quarry all enhance Sutton.

Once we have made our new urban plan we need to stick to it so that demolishing our old buildings and building new ones that do

not fit our environment are a thing of the past. Our new town plan needs to be flexible but **STRONG** so that we do not need to have any more “minor derogations”.

I would like to thank our new Mayor and counsellors for your approach and care about Sutton and its heritage and its environment.

Claude Perreault

À: ville@sutton.ca
Objet: Règlement 115-2

Entretien des propriétés et des terrains qui devraient être dans un bon état de conservation.

Exemple : Parements extérieurs, , entretien des gazons à être coupés régulièrement et éliminer les rebuts sur les terrains.

Tel que : entreposage de pneus ,tôles, etc....

Limiter le nombre de remorque à 2 par résidence .

Exemple : Présentement 4 sur un terrain dans le Domaine Gagné et 2 tracteurs commerciaux.

Ne pas permettre de conteneurs sur des terrains résidentiels et des remorques qui servent de poulailler.

C'est bien beau les règlements mais il faudrait qu'il y est un employé pour les faire respecter et ne pas attendre qu'il y est une plainte d'un voisin.

Présentement lorsque nous faisons une plainte elle ne reste pas confidentielle.

Donc, on pourrait passer par le conseiller du District de la Ville.

On m'a déjà dit par un employé (inspecteur de la ville) : vous savez qu'il y a des règlements mais vous pouvez faire ce que vous voulez car l y a personne qui fait le suivi.

Exemple de non respect : Bromont coin Champlain

Rue Cartier
Rue Académie
Rue Hyland
Rue Gagné
Rue Principale Nord
Rue Principale Sud

NOTE : Au sujet de la coupe de gazon sur les terrains vacants il faudrait que la Ville donne l'exemple car cet été le terrain de la Filtex n' jamais été entretenu.
(herbes à poux envahissantes)



CLAUDE PERREAULT
8 rue Cartier
Sutton
Tél : 450-538-8440

Questions et commentaires à être lus au point 6.2 de la Séance à huis clos du 6 juillet 2020

Mesdames, messieurs,

Nous sommes un regroupement de huit (8) maisons des chemins Mudgett et Boright qui seraient impactées par votre intention d'apporter une modification règlementaire (115-14-2020). Celle-ci affecterait la zone H-03 par avis de motion (point 6.2) et adoption d'un premier projet de règlement (point 6.3) autorisant les projets d'habitation intégrés. Dans la suite de votre ordre du jour au point 8.7., vous auriez à accepter une dérogation mineure quant à la longueur d'une allée d'accès. Ces 2 points sont intimement liés, car une recommandation favorable de la CCU rend conditionnelle l'acceptation de la dite dérogation mineure à une modification règlementaire.

Nous constatons que les délais sont terriblement trop courts pour réagir. Malgré cela, nous avons recueillis plusieurs appuis et avons pu réagir auprès de la CCU en temps pour le 2 juillet. Vous avez déjà reçu copie de notre position.

Pour ancrer cette position, un petit retour en arrière s'impose. À votre réunion du 3 juin 2019, vous, membres du conseil de la ville de Sutton, aviez rejeté un projet de dérogation mineure pour ces mêmes lots du chemin Boright. La recommandation de la CCU était d'ailleurs à l'effet de ne pas accepter ce projet parce que la zone concernée soit H-03 se situe hors périmètre urbain et qu'il n'y a pas lieu d'encourager l'étalement urbain.

Nous voulons rappeler que cette portion de territoire (enclavée) qui se retrouve au cœur du litige et des demandes (dérogation et changement règlement) est le résultat de transactions de vente de son lot (avec droit de passage), et d'achat d'autres lots de la part du promoteur qui aurait agi en toute connaissance de cause de la règlementation existante.

Nous avons été surpris et déçus d'apprendre que le promoteur est revenu à la charge cette année avec un projet légèrement modifié mais ne respectant toujours pas les normes règlementaires de la zone H-03. Voici maintenant que le projet serait acceptable car il devient un projet intégré, que la longueur de l'allée n'as plus d'importance parce que ce n'est pas une entrée de cours mais une allée d'accès.

Mais la question véritablement importante est de savoir pourquoi après un an, il devient maintenant possible d'encourager l'étalement urbain. En plus de permettre l'étalement urbain, les modifications proposées encourageraient la densité des zones d'habitations. Les gens qui depuis tant d'années, ont fait le choix de s'installer dans cette zone (H-03) l'ont fait en toute connaissance de cause. Tous savaient que c'était zoné « blanc » mais que cette zone avait aussi pour particularité d'être plus éloignée du village. Nous y trouvons une quiétude et un environnement naturel qui fait le charme et la valeur de nos propriétés.

Qu'est-ce qui justifie ce changement de position ? Pourquoi simplement ne pas ouvrir le débat à la révision du plan d'urbanisme. La ville de Sutton a déjà vécu son lot de contestations juridiques qui mettaient en cause des modifications règlementaires de zonage. Pourquoi modifier des choses à la pièce ? La décision de la cour d'appel de 2018 (Benoit c. Sutton) mentionnait d'ailleurs, qu'une municipalité devra dorénavant faire attention de ne pas modifier de façon importante sa règlementation de crainte de se faire opposer qu'on aurait dû attendre et procéder par le processus de révision quinquennale qui permet le remplacement des règlements d'urbanisme tous les cinq ans à l'occasion de la révision du plan d'urbanisme. Où en sommes-nous dans la révision du plan d'urbanisme à Sutton ?

Nous ne doutons pas de l'intégrité des personnes impliquées mais la situation commence à ressembler à un ajustement des règles pour faire du « sur mesure » pour un projet d'un seul citoyen. Vous devez évaluer que ces décisions créeront un précédent, ouvrant la voie à du développement domiciliaire dans une région hors du noyau villageois.

Lors de notre intervention écrite auprès de la CCU (2 juillet 2020) nous avons soulevé le possible vice de procédures dans l'ordre d'évaluer les demandes de dérogation. Comment peut-on se prononcer favorablement sur une demande de dérogation alors que le changement réglementaire pouvant le permettre n'a pas encore été proposé, encore moins adopté ?

Il faut aussi ajouter que tout ce processus se déroule dans une atmosphère de huis clos et de la COVID. Nous savons que le décret gouvernemental 2020-033 permet une consultation publique, mais seulement écrite. Pour nous, une consultation publique implique la possibilité de débattre de vive voix, de faire « entendre » nos arguments. L'ouverture d'un possible registre se ferait également sous des conditions spéciales, en plein été, une saison où beaucoup de gens sont en vacances.

Avant même qu'une éventuelle véritable consultation publique s'opère, la majorité des citoyens ayant des terrains limitrophes à ce premier dépôt de projet d'habitation intégré sont résolument contre ce projet. Il en va de même pour d'autres résidents du secteur que nous avons rencontrés.

Considérant la situation exceptionnelle que nous vivons actuellement et par souci de transparence et de saine gestion démocratique, nous demandons au conseil de la ville de Sutton **de suspendre le processus d'avis de motion et d'adoption du premier projet de règlement 115-14** (modifiant le règlement 115-2) en attendant le retour à la normale des séances du conseil et des consultations publiques. Cette disposition est d'ailleurs prévue dans le décret gouvernemental. Il serait sage et avisé pour le conseil de ville de s'en prévaloir.

De plus, considérant le caractère conditionnel attaché à la demande de dérogation mineure quant à la longueur d'une allée d'accès sur le lot 6 218 952 à 6 218 955 et 6 218 975 du cadastre du Québec, sis sur le chemin Boright (2020-90040), et considérant que le processus de la CCU aurait dû se faire après l'adoption du règlement et non avant, nous demandons au conseil **de ne pas se prononcer ni d'adopter de quelque manière** une résolution donnant l'aval à cette dérogation mineure.

Vous aurez compris que nous prenons à cœur notre Zone d'habitation H-03 et souhaitons que tout ce qu'il est et représente pour la région demeure tel quel. Sachez que si le projet de changement réglementaire améliorerait les conditions du secteur, nous les premiers concernés, serions aux avants poste pour vous soutenir. Mais en ce moment, le souhait d'un seul citoyen ne peut l'emporter sur le bien commun de tous les résidents de la zone d'habitation.

Cordialement

Le regroupement des résidents
Des chemins Mudgett/Dyer/Boright

c.c. M.Pierre Larguy dir. ville Sutton
M. Alain Beauregard dir. urbanisme

Agnes Ohlsen et George Dmytruk 641 Ch. Mudgett

Diane Auger et Jacques Veys 625 Ch. Mudgett

Antony Di Nardo et Ann Nadin 725, Ch. Mudgett

Jocelyn et Lyne Leduc 593 Ch. Mudgett

Marysia Boni 555, Ch. Mudgett

Theresa Greene 640 ch. Mudgett

André Parent et Sonia Bélair 3 ch. Boright

Sébastien Vilder 3 ch. Boright

Erick Hebert 737 ch. Dyer

Victor Marchand 261 ch. O'Donoughue.

RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

Mémoire

INDEX :

- P1 : TAILLE DES GARAGES, GRANGES ET AUTRES BÂTIMENTS ACCESSOIRES DES GRANDES TERRES
- P2 : DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA RUE POUR LES GRANDES TERRES
- P3 : TAILLE MINIMALE DES LOTS À L'EXTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS
- P4 : MAISONS DE TYPE *OFFGRID*
- P5 : MINI-MAISONS ÉCOLOGIQUES, POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

- ANNEXE (article de journal)

Dominique Poncelet

966 Old Notch, Sutton

438-777-6852

hautcomme3dom@gmail.com

TAILLE DES GARAGES, GRANGES ET AUTRES BÂTIMENTS ACCESSOIRES DES GRANDES TERRES

Actuellement, la taille des bâtiments accessoires est limitée à 1000 pieds carrés, ce que beaucoup de propriétaires de grandes terres (20 acres et plus) trouvent trop petit. En effet, ceux-ci doivent souvent entreposer de la machinerie utile à l'entretien de leur propriété et ce en plus de leur automobile.

Il serait donc intéressant de moduler la taille maximale des bâtiments accessoires en fonction de la grandeur du terrain. Par exemple, 1500 pieds carrés maximum pour les terres de 20 à 40 acres et 2000 pieds carrés pour les terres de 40 acres et plus.

DISTANCE D'IMPLANTATION PAR RAPPORT À LA RUE POUR LES GRANDES TERRES

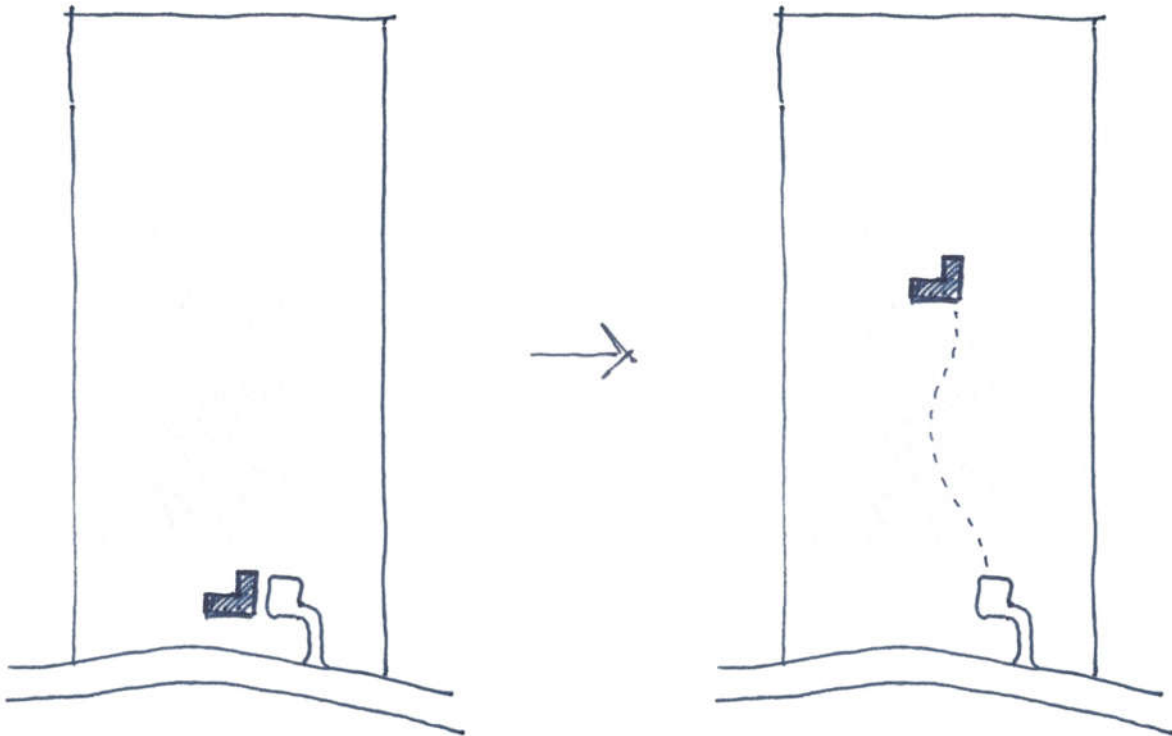
L'implantation d'une maison se fait actuellement, de manière générale, à proximité d'une voie publique pour :

- des raisons de sécurité
- éviter la fragmentation du territoire

Le propriétaire d'un grand terrain (disons 20 acres) est ainsi forcé de s'implanter sur ce qui représente, au final, le périmètre de sa terre et est donc limité dans l'appréciation de sa grandeur.

Il serait intéressant de permettre l'implantation à une plus grande distance des chemins municipaux à certaines conditions telles que :

- exiger que la construction soit totalement incombustible (donc indépendance vis-à-vis du service incendie)
- limiter la fragmentation et la perturbation du milieu forestier en :
 - permettant l'accès au bâtiment par sentiers seulement
 - interdisant la déforestation même autour des bâtiments
 - évitant l'établissement des infrastructures standards (électricité, champ d'épuration, etc.) (ce qui sous-entend l'acceptation des bâtiments de type *offgrid* présentés plus loin)
- autoriser le citoyen à vivre, s'il le désire ainsi et à ses risques et périls, un peu en retrait des services offerts par la municipalité



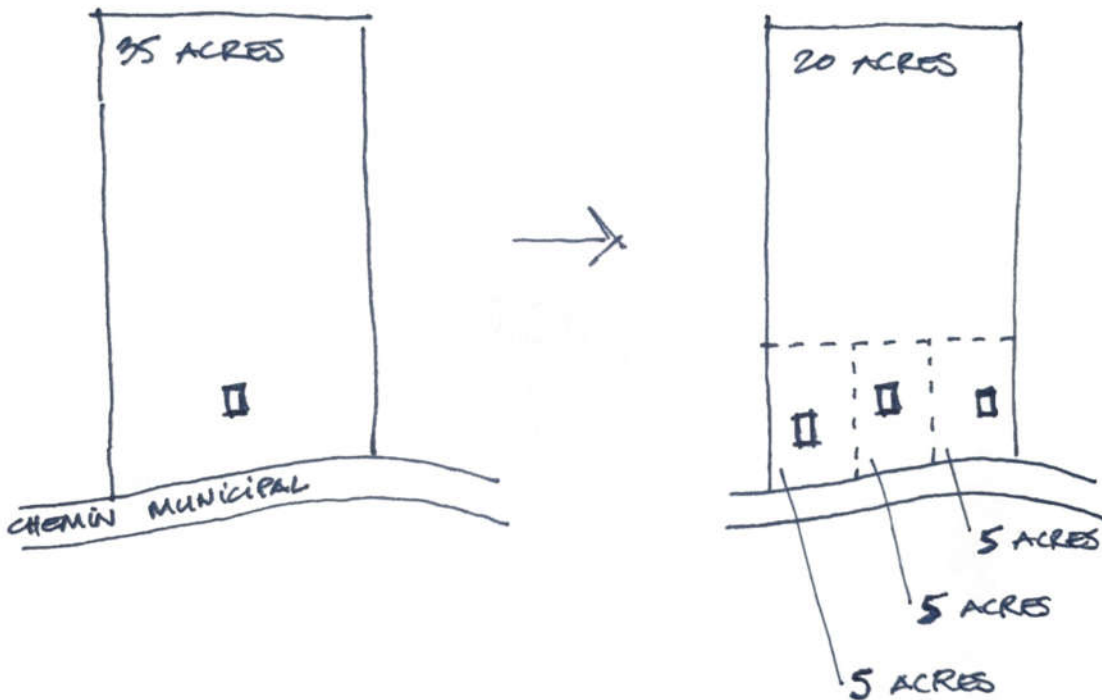
TAILLE MINIMALE DES LOTS À L'EXTÉRIEUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Il devrait être possible de densifier davantage le long des chemins municipaux de manière à :

- optimiser l'utilisation de l'infrastructure
- utiliser une zone déjà fragmentée

Ainsi, la taille minimale des lots ne serait plus seulement fonction d'une zone mais aussi de sa proximité par rapport au chemin municipal.

Par exemple, une terre de 35 acres en zone conservation, là où la taille minimale d'un lot est actuellement de 20 acres, gagnerait à pouvoir être divisée le long du chemin en terrains de 5 acres tout en conservant l'obligation de maintenir la portion arrière à 20 acres minimum.



MAISONS DE TYPE OFFGRID

Les bâtiments de type *offgrid* (non-connectés aux réseaux électrique, d'aqueduc, sanitaire, etc.) ne sont actuellement pas permis à moins d'être un "abri temporaire" (superficie d'au plus 20 mètres carrés) ou un "accueil de camping rustique". Pourtant, les technologies actuelles (panneaux solaires, toilette à compost, système de filtration, branchement via voitures électriques, etc.) permettraient d'habiter de manière "digne" et respectueuse de l'environnement une maison de ce type.

Pourrions-nous démarrer un projet pilote afin d'étudier ce type d'habitation et valider sa compatibilité avec les valeurs de Sutton?

MINI-MAISONS ÉCOLOGIQUES, POUR L'ACCÈS À LA PROPRIÉTÉ ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Cet article dit tout :

<https://www.lapresse.ca/maison/immobilier/projets-immobiliers/201507/20/01-4886903-lantier-accueil-les-mini-maisons.php>

Je mets l'article imprimé sur les prochaines pages.

Plusieurs autres municipalités ont suivi celle de Lantier comme Sherbrooke avec son "petit quartier", Sainte-Marguerite-du-Lac-Masson, Dixville, etc.

Lantier accueille les mini-maisons



IMAGE FOURNIE PAR HABITAT MULTI GÉNÉRATIONS

Un hameau du P3D Les Hameaux de La Source. On distingue les six lots et leur bande de terrain collective.

Lantier se lance avec confiance dans l'aventure novatrice du P3D, pour projet de développement domiciliaire durable. Survol en 10 points d'un quartier pas comme les autres, Les Hameaux de la Source, décrété d'emblée zone écorésidentielle.

Publié le 20 juillet 2015 à 12h05 | Mis à jour à 12h05

CAROLE THIBAudeau
LA PRESSE

P3D

Le P3D est un modèle de quartier proposé par Habitat Multi Générations (HMG), une entreprise d'économie sociale qui joue le rôle du promoteur. Il est pensé pour minimiser les coûts de l'habitation, procurer un milieu proche de la nature et intergénérationnel, tout en favorisant une empreinte écologique faible et une certaine autonomie alimentaire.

100 lots

La moitié de la superficie du P3D est laissée à l'état naturel ou utilisée pour un aménagement collectif, par exemple des sentiers. L'autre moitié est occupée par des ensembles de six lots, nommés hameaux. Les Hameaux de la Source compteront plus de 100 lots d'environ 15 000 pi². Vingt-huit sont déjà réservés, depuis 20 mois de mise en marché. Deux mini-maisons sont construites, dans le cadre d'une première phase de 30 lots.

Prix accessible

Pour réduire les coûts, on réduit la maison. La plus petite maison sur plans de HMG fait 352 pi² et coûte 85 000\$, incluant l'électricité, l'eau potable et le traitement des eaux usées. Rien n'empêche un aspirant résidant de faire baisser encore le prix, en achetant un terrain (25 000\$), en proposant des plans et en construisant partiellement lui-même. La disposition en hameaux permet de partager un puits pour l'eau potable et certains équipements ou aménagements. Enfin, pour aider à amasser le capital de départ et à honorer les paiements, HMG offre un système d'échange d'heures de travail contre des crédits applicables à l'achat d'une mini-maison. La rémunération et le rendement au travail suivent les lois du marché, et l'impôt est prélevé.

Modulaire

L'architecture modulaire de certaines maisons, par la possibilité d'agrandissements futurs, aide à doser l'investissement à son rythme. Elle facilite également la vie intergénérationnelle.

Vie abordable

Les maisons, petites et de conception solaire, ne coûtent pas cher à chauffer. Par ailleurs, la facilité d'exploiter une ferme ou d'avoir une autre activité agroalimentaire fait chuter la facture d'épicerie.

Mise en commun

Les lots sont positionnés face à face par groupes de trois. Chaque propriétaire doit donner accès, par une servitude permanente, à 4000 pi² de sa propriété. On crée ainsi une bande de terrain collective au centre du hameau. Les six propriétaires peuvent y réaliser des aménagements qui coûtent moins cher collectivement: serre, permaculture, poulailler, jeux pour enfants ou toute autre installation de production alimentaire ou de loisir.

Infrastructures

L'électricité d'Hydro-Québec arrive par poteau jusqu'à l'entrée de chaque hameau, où se trouvent les compteurs électriques. Les fils sont ensuite acheminés sous terre à chaque maison, par la même tranchée que les tuyaux distribuant l'eau potable. On compte un puits par hameau. Par ailleurs, chaque lot devra avoir sa propre fosse septique et son champ d'épuration. Les hameaux seront desservis par l'internet à haute vitesse sans fil.

Règlements municipaux

Lantier a ajusté sa réglementation en posant à 350 pi² la superficie minimale d'une habitation dans la zone écorésidentielle, alors qu'elle place la barre à 621 pi² ailleurs dans le village, pour un bâtiment à un niveau. Chaque propriétaire pourra exploiter sur son

terrain une petite entreprise, fermette, boutique de champignons sauvages ou de produits d'artisanat. Il pourra aussi avoir deux mini-maisons sur son lot.

Revitalisation

En amenant des résidants permanents, Les Hameaux de la Source devraient dynamiser le petit village de Lantier, qui compte seulement 838 âmes en hiver (trois fois plus en été): achalandage dans les commerces, enfants dans les écoles, et peut-être quelques bureaux d'affaires.

Pour qui?

Le P3D Les Hameaux de la Source s'adresse à des gens qui ont besoin d'une propriété à un coût abordable. La seule contrainte: partager 4000 pi carrés de son terrain. Il n'y a pas de temps de service à donner comme dans les coopératives, et être parti six mois par année n'est pas un empêchement.

habitatmultigenerations.com

© La Presse Inc. Tous droits réservés.

Sutton, 15 décembre 2021

Ces réflexions, observations et notes ont été rédigées par Elisabeth Bouchard, architecte et Eric Boucher, architecte (**eba architecture**) à partir des expériences des six dernières années à Sutton.

Changements au plan d'urbanisme et aux règlements municipaux :

- Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (*PIIA*) devrait être appliqué sur tout le territoire de Sutton. Les membres du *Conseil consultatif d'urbanisme* devraient être formés, mais surtout indépendants. Une attention toute particulière devrait être portée aux trois entrées du village (139 nord, 139 sud et 215), en plus du noyau villageois et du secteur montagne.
- Pour tous les nouveaux projets, la municipalité devrait exiger un plan d'aménagement paysager avec des stratégies de gestion des eaux de surface (modification des pentes naturelles, déversement de la toiture...) sensibles à l'environnement (jardin de pluie, tranchée drainante etc).
- Un comité permanent sur le patrimoine devrait être formé et appelé à statuer (citation ou autres) sur les bâtiments anciens et significatifs.
- Un délai de réponse aux demandes de permis devrait être inscrit aux règlements. Un délai maximal de 6 semaines est raisonnable pour une demande de construction typique. Un délai de 8 semaines pourrait être acceptable en périodes de pointe. Un délai de 10 semaines pourrait être acceptable pour les projets majeurs.
- Les élus devraient prendre connaissance de toutes les demandes concernant les projets autres que les projets d'habitations unifamiliales.
- Des critères d'analyse des demandes de dérogations devraient être inscrits aux règlements. Les élus devraient s'assurer que ces critères soient respectés et que toute demande de dérogation n'entrant pas dans ces critères soit tout simplement refusée.

Concernant le processus de demande de permis de construction :

Nous croyons que la qualité du service de la part des employés, fonctionnaires et élus doit être améliorée de façon importante :

- Un préposé ou un inspecteur devrait être disponible pour répondre aux questions des demandeurs de permis avant la production des dessins. Le préposé pourrait ainsi orienter le demandeur vers des articles réglementaires importants. Ceci faciliterait la tâche du concepteur et du préposé lors du dépôt de la demande.
- La municipalité devrait s'assurer que ses employés soient en mesure d'appliquer et de faire respecter les règlements municipaux, les règlements provinciaux, mais aussi le *Code National du Bâtiment* et la *Loi sur les architectes*.
Les constructions non conformes ou sans permis devraient être sanctionnées. La municipalité devrait donner des avertissements écrits, des amendes, des mises en demeure et finalement des poursuites légales.
Les plaintes des citoyens devraient être analysées, suivies et vérifiées.

Cette application des lois et règlements a pour but de responsabiliser les demandeurs de permis (citoyens, entrepreneurs, professionnels...) mais aussi les élus, les fonctionnaires et tous les employés de la ville.

Nous prenons l'occasion de vous rappeler que les sceaux de complaisance ("rubber stamping") sont interdits et ne doivent pas être encouragés. Si les employés municipaux ont des doutes à savoir si des dessins ont été préparés par l'architecte signataire, ils devraient faire une dénonciation. L'*Ordre des Architectes (OAQ)* nous informe régulièrement que cette pratique est illégale.

L'excellence du service aux citoyens a des conséquences directes sur la qualité des constructions, sur l'environnement et sur la qualité de vie des citoyens de Sutton. Selon nous, Sutton pourrait devenir leader nord-américain en qualité d'aménagement.

Autres éléments pertinents :

Les employés du service d'urbanisme devraient avoir accès à une banque de professionnels locaux (membre d'un ordre professionnel) pour les projets municipaux ne demandant pas d'appel d'offre publique (voir les conditions précises dans la loi provinciale sur les appels d'offre).

Nous vous remercions d'entreprendre cette démarche. Nous sommes disponibles pour vous accompagner selon les besoins. Nous croyons en cette magnifique ville et en ces citoyens extraordinaires.
Vive Sutton!

Elisabeth Bouchard, architecte
Eric Boucher, architecte



Révision du plan et règlements d'urbanisme de la Ville de Sutton

Observations et suggestions de Frédéric Chouinard

Janvier 2022

Table des matières

Généralités sur le plan d'urbanisme en vigueur	2
Eau, milieux hydriques et humides.....	2
Eau potable	2
Eaux usées.....	3
Cours d'eau, lacs et étangs	3
Milieux humides.....	4
Habitats essentiels pour la biodiversité.....	4
Pollution lumineuse	4
Pollution sonore.....	5
Voitures et motos	5
Tondeuses et autres outils motorisés.....	5
Qualité de l'air et Lutte aux changements climatiques	5
Occupation durable du territoire.....	5
Accès au logement pour les résidents et familles « permanentes », lits froids, école à risque	6
Accès à la nature	6
Sécurité sur les routes et voies cyclables.....	6
Noyau villageois	7
Agriculture	7

Généralités sur le plan d'urbanisme en vigueur

- Vision stratégique p.54 : OK
- Grandes Orientations p. 59 : OK : Surtout -1 Consolider en assurant capacité d'accueil...
- Développement durable chapeaute toutes les orientations (incluant équité sociale) : Oui, analyser projets tel quel
- Actions couvrent tout : plusieurs à revoir et relancer. Notamment Orientation 8, 8.1 à 8.5

D'ABORD ET AVANT TOUT : S'assurer d'avoir le personnel nécessaire et bien formé pour faire appliquer règlements en vigueur, notamment concernant l'environnement (pas seulement bâtiments) :

- **contrôle de l'érosion**
- **intégrité des cours d'eau, rives et milieux humides**
- **fossés et plans d'eau artificiels**
- **zones inondables**
- **déboisement**
- **etc.**

Eau, milieux hydriques et humides

Eau potable

- Voir principales menaces dans Analyse de vulnérabilité des sources d'eau potable (qualité, quantité) (voir RPEP).
- La capacité à long terme du puit village vs projets prévus montagne sont-ils compatibles?
 - Pl. Urb. P. 53; mécanismes d'aménagement pour contrôler développement eau potable montagne ?
 - Cas chemin Maple, plus de 10 logements, ville pas capable d'empêcher avec réglementation actuelle
 - Moratoire secteur montagne ?
 - Obligation d'avoir mesures d'économie d'eau potable dans tout nouveau développement secteur montagne
 - Les « industries légères » qui puisent l'eau du village et procurent nombreux emplois doivent aussi être considérées (microbrasseries, boulangeries, etc.)
- Eaux souterraines
 - Avons-nous un portrait des puits et prélèvements et usages, tendances et localisation
 - Portrait des sites de manque d'eau en 2021?
 - Recharges des eaux souterraines par secteur et « réserves » estimées ?
 - Intégration les « zones de recharge » en eaux souterraines dans le Plan et les règlements afin d'y contrôler tout projet « d'imperméabilisation » et/ou « drainage » des eaux. Voir rapport et données géomatique ici :

- <https://www.environnement.gouv.qc.ca/eau/souterraines/programmes/acquisition-connaissance.htm>
- Exemple carte suivante :

Eaux usées

- Besoin de précisions sur assouplissement récemment adopté : possibilité de raccorder seulement eaux usées ou eau potable ? Quel en est l'objectif ?
- S'assurer de respecter la capacité du réseau d'égouts (débordements d'égouts recensés ces dernière années – voir ouvrages de surverse).
- Prévoir terrains assez grands pour fosses septiques et leurs champs d'épuration sur un horizon de 100 ans et plus (durée de vie champ épuration = approx 25 ans).

Cours d'eau, lacs et étangs

- La ville a-t-elle un portrait à jour des lits d'écoulements de son territoire permettant de distinguer les fossés des cours d'eau ?
- Ajouter à la cartographie tous les « nouveaux » cours d'eau délimités par Lidar
 - Voir notamment ici : <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/lits-decoulements-potentiels-issus-du-lidar>
- Rives : 1m en milieu agricole (haut de talus), insuffisant pour cultures annuelles, minimum 3m pour faire comme résidentiel. Au moins 10m pour être réaliste, 30m pour être idéal. Inclure bandes minimales sur tous fossés.
- Délimiter autant que les données existantes le permettent (photos, etc.) les « lignes des hautes eaux » dans les zones inondables cartographiées du territoire. Y appliquer les bandes riveraines à partir de ces LHE (tel que prévu par règlement). Ceci devrait inclure toutes les terres qui sont inondées à une récurrence de 2 ans et moins (ex : rivière Missisquoi, Sutton, etc.). Le labour et la fertilisation est interdit dans ces zones qui constituent le « littoral » des rivières et plans d'eau (voir PPLPI).
- Intégration des corridors de mobilité aux règlements; faire faire pour autres cours d'eau à risque
 - Cas ruisseau Cook, Dufour : érosion des berges, terrains à risque
 - Pl. Urb. P.76 8.1.2 : prévoir impact sur BV, en aval
 - Considérer des débits potentiels comme lors d'Irène en 2011 pour dimensionnements et aménagements routiers, résidentiels, etc.
- Mieux encadrer creusage et entretien des fossés afin de ralentir l'écoulement, favoriser son infiltration, et ainsi réduire l'érosion des fossés, chemins et l'apport de sédiments aux cours d'eau, lacs et étangs ?
 - Déconnecter fossés et cours d'eau, éviter d'ajouter connexions nouveaux fossés, drainer vers boisés, champs, loin des eaux
 - Éviter décapages excessifs en secteur à risque (montagne, pentes)
- Interdire l'usage des pesticides sur les terrains privés non dédiés à l'agriculture ?
- Mesures de contrôle des espèces exotiques envahissantes, surtout Renouée japonaise, aussi phragmite : voir réglementation Eastman. Travaux où affecté doivent prévoir mesures de contrôle. Propriétaires ET Excavateurs responsables.

- Mettre en conservation tous les terrains appartenant à la Ville et qui se trouvent en bordure des cours d'eau, milieux humides, zones inondables, etc.
 - Désigner « aires de conservation municipales »
 - S'assurer de ne pas les « perdre » au milieu privé
- Cartographier tous les nouveaux étangs du territoire, s'assurer de faire appliquer la réglementation en lien avec la création de nouveaux étangs et leur entretien.
 - Voir comment ils sont connectés aux eaux de surface.
 - Interdire l'ajout de poissons et plantes aux étangs pour éviter propagation d'espèces exotiques envahissantes (voir cas poissons rouges lac Kelly). Interdire l'ajout de « produits » supposer « assainir » les étangs lorsque ceux-ci sont connectés au réseau hydrique (même avec un trop plein uniquement).
 - Évaluer leur impact sur la ressource en eau et l'écosystème (actuellement peu ou pas connu/suivi).

Milieux humides

- S'assurer d'inclure tous les milieux humides cartographiés par Canards Illimités (2013) et Géomont (2019) et la MRC Brome-Missisquoi (en continu).
- Faire délimitation « indépendante » des milieux humides « cartographiés » du territoire, pas par promoteurs
- Recenser MH moins 0,3 hectares
- Recenser milieux humides « perdus » par drainage/remblayage par analyse des photos aériennes. Évaluer potentiels de restauration.
- Conserver (plus officiellement) et mettre en valeur (ex : rendre accessible par passerelles, etc.) les milieux humides protégés et/ou priorités pour la conservation

Habitats essentiels pour la biodiversité

- S'assurer de mettre à jour selon les données existantes et prendre en compte dans les processus de permis les éléments présentés dans le Plan de Conservation, notamment les « Aire écologique identifiée ». Les intégrer aux plans et règlements et y restreindre les aménagements et activités afin de protéger les espèces.
- Prévoir des mécanismes de contrôle des usages en milieu agricole pour prévenir mortalités accidentelles d'espèces fauniques à statut (tortue des bois, goglu des prés, etc.)
- Ajouter les « écosystèmes forestiers exceptionnels » confirmés et potentiels recensés.
- Considérer l'ajout de milieux priorités pour la conservation par des experts d'espèces à statut (salamandres de ruisseaux, etc.)

Pollution lumineuse

- Recenser les sites problématiques (généraux et particuliers), et appliquer réglementation
- Retirer droit acquis au règlement sur éclairage

Pollution sonore

Voitures et motos

- Réglementation existe, la faire appliquer par la SQ
 - Opération avec SQ en juin 2021, Sutton pas participé
- Ralentir circulation, réduire bruit dans le secteur village
- Envisager contrôle accru des véhicules à usage personnel émettant bruits excessifs

Tondeuses et autres outils motorisés

- Situation anarchique menant à des heures déraisonnables de passage de tondeuse (ex : heure du souper, heure du dodo des enfants, etc.)
- Pouvons-nous envisager de s'inspirer de nombreuses autres municipalités du Québec, pour régler un problème de nuisance dans le village, soit l'utilisation à outrance d'objets bruyants avec des moteurs comme les tondeuses, chain saw, etc. pourrions-nous limiter à 18h et interdire les dimanches? pour le secteur village?
- Interdire souffleur à feuilles. Inutile et excessivement bruyant.

Qualité de l'air et Lutte aux changements climatiques

- Étalement urbain en zone blanche en altitude nécessite davantage d'énergies fossiles
- Adopter règlement interdisant la marche au ralenti
- Contrôler vieux poêles à bois avec émissions élevées en particules, subvention pour remplacement
- Verdir entretien paysager : Encadrer/Subventionner le remplacement des tondeuses à essence par électrique
- Limiter superficie pouvant être tondue pour usage esthétique, notamment si effectué avec énergies fossiles
- Verdir construction : Privilégier usage du bois, capteur de carbone et renouvelable et local, etc.). Contrôler usage de matériaux polluants, notamment l'utilisation du béton (hors fondations) et du métal.
- Pl. Urb. P. 36 – que reste t il du Transport collectif ?

Occupation durable du territoire

- Réfléchir au principe, au nombre et à l'impact « cumulatif » des dérogations « mineures » pour superficies bâtiments, localisation des habitations, chemins d'accès + 100m, constructions en pentes fortes, etc.
- Limites de volumétrie/superficies occupées sur bâtiments, bâtiments secondaires?
 - Ex : Cas d'un garage bcp plus gros d'autorisé, maisons hypergrandes en forêt avec longues voies privées en hypergrands bâtiments accessoires.
 - ex. : « La demande vise à autoriser qu'une habitation unifamiliale isolée soit implantée à 225 mètres de la ligne avant alors qu'un maximum de 100 mètres est exigé à la grille des spécifications RUR-06 du Règlement de zonage numéro 115-2... »)

- ex. : La demande vise à autoriser qu'une habitation unifamiliale isolée et l'aire d'implantation n'ait aucun dégagement avec une zone de pentes fortes, malgré une distance minimale requise de 20 mètres (article 4.3 du chapitre 10) et que la construction principale n'ait aucun dégagement avec une zone de pentes fortes, malgré une distance minimale requise de 10 mètres (article 6.4 du chapitre 8), le tout contrairement au Règlement de zonage)
- SAD MRCBM interdit nouveaux chemins hors périmètre. Sutton permet par règlement sur usages conditionnels.
 - Données sur les nouveaux chemins/voies privées depuis 10 ans (longueur, pentes, etc.)?

Accès au logement pour les résidents et familles « permanentes », lits froids, école à risque

- Tableau 2 p. 10 du PU à mettre à jour
- Est-ce que la Ville sait combien de résidences secondaires, chalets et locations court terme (AirBnB, etc.) se trouvent dans le périmètre urbain de Sutton, notamment dans le secteur Village ?
 - Mécanismes de contrôle des « lits froids » dans le secteur village ?
 - Pl. Urb. 4.1.3 p.70 : Favoriser accès à propriété et logements abordables
 - Règlement sur AirBnB?
- Avons-nous portrait des lits froids, maisons inhabitées, abandonnées?
- Personnes vivant seul?
- Afin de préserver l'école, devrions nous envisager d'avoir un quota maximal de résidences secondaires?
- Dans les projets impliquant de multiples nouvelles constructions, la Ville devrait prévoir un minimum raisonnable de « logements abordables » ou du moins accessibles pour une « jeune famille moyenne »
- Des logements pour travailleurs saisonniers sont à prévoir dans tout nouveau développement « récréotouristique » incluant des immeubles résidentiels

Accès à la nature

- Offrir un meilleur accès piéton à la rivière Sutton actuellement « invisible » et peu accessible dans noyau villageois et ses environs
- La Ville doit-elle offrir et contrôler un accès public pour la rivière Missisquoi à Sutton ?
- Prévoir stationnements raisonnables pour sentiers (ex : village-montagne, etc.)
- Évaluer et contrôler la capacité de support des infrastructures récréotouristiques ? (ex : nb max sur sentiers, sur montagne, etc.)

Sécurité sur les routes et voies cyclables

- Zones à 30 km/h peu ou pas respectées
- Besoin de « barrières physiques » à la vitesse

- Installer bandes cyclables sécuritaires Sutton-Abercorn et puis vers Knowlton
- Aménager piste cyclable sécuritaire, avec barrières physiques, sur la 215 entre piste actuelle et village.
- Pl. Urb. P. 32 Corridors verts multifonctionnels : oui, abercorn, knowlton, frelighsburg, potton
- Pl. Urb p. 40, Équipements nécessaires à la vie collective
- Pl. Urb. 4.2.2 p. 71 Développer réseau cyclable aménagé

Noyau villageois

- Nécessité d’avoir un parc ou une place publique dans le noyaux villageois (prioriser élargissement de la trame incluant l’actuel stationnement derrière le Centre John Sleeth qui se trouve aussi justement à côté du marché public, curling, maison des jeunes, pétanque, biblio, galerie publique et en bordure de 2 axes achalandés)
 - Pl. Urb. 5.1.2 p. 72
- Filtext serait emplacement plus propice pour un stationnement (contaminé + à côté de la track + en arrière plan en milieu résidentiel)

Agriculture

- Tableau 15 p. 26 du PU à mettre à jour
- % superficie zone verte occupée par producteurs agricoles ?
- Nombre de logements non reliés à l’agriculture en zone agricole ?
- Est-ce que la Ville sait quel pourcentage de ses propriétés agricoles (zonées vertes) produisent réellement une quelconque denrée alimentaire, notamment celles qui bénéficient d'un remboursement de taxes ?
- Recenser les dézonages des 10 dernières années en zone verte...
- Pourrions nous « essayer » (Autoriser de manière exceptionnelle (PPCMOI? Usage conditionnel?) le compostage des feuilles et autres matières « peu problématiques » en milieu agricole (ex : nues mains aimeraient bien composter nos feuilles mortes pour leurs jardins)

**MÉMOIRE CONCERNANT LA POLITIQUE
DE LOCATION COURT TERME
DE LA VILLE DE SUTTON**

PAR :

Groupe de citoyens des rues Boright et Mudgett

Démarche de révision du plan d'urbanisme
Ville de Sutton

Déposé le 20 décembre 2022

Le présent mémoire est un concentré d'éléments de réflexions, de commentaires et de suggestions émanant d'un regroupement de citoyens des rues Boright et Mudgett très impliqués dans leur communauté.

Dans un premier temps, nous voudrions remercier le nouveau conseil de ville et l'administration municipale de permettre une consultation en personne sur des points pouvant faire l'objet du nouveau plan d'urbanisme de la ville de Sutton. Nous étions heureux de constater que nous pouvions nous exprimer sur un ordre du jour ouvert à différents sujets qui peuvent affecter notre vie de résidents de Sutton.

Notre mémoire porte sur la politique de la ville qui concerne les locations court terme de type Airbnb ou de tout autres plateformes.

Nous sommes bien au fait de la proposition du nouveau conseil de mettre sur pied, dans un avenir rapproché, un comité de citoyens qui verra à étudier la situation des locations court terme et possiblement proposer des pistes de solutions et cadres réglementaires. D'ailleurs, certaines personnes de notre secteur devraient proposer leur candidature pour participer activement à ce comité.

C'est dans un esprit de collaboration et de recherche de solutions que notre regroupement de citoyens s'est penché sur le phénomène. Il a réalisé cette réflexion à partir d'une expérience concrète qui a débouché sur le traitement d'une plainte en bonne et due forme.

Le mirage de l'économie de partage

Créée en 2008-2009 la plateforme Airbnb promet bien des choses à ceux qui s'inscrivent comme hôtes. Elle n'hésite pas à se vanter d'aider de nombreux résidents à arrondir leurs fins de mois. La ligne entre une activité commerciale et une activité de partage est bien mince. D'ailleurs, le phénomène UBER en a été le parfait exemple. Présenté au début comme une solution aux problèmes de circulation automobile par l'introduction d'une « économie de partage », il a rapidement montré ses vraies couleurs en faisant de ses chauffeurs, non pas des gens qui veulent partager leur véhicule, mais bien des employés, parfois à temps plein. La concurrence avec les chauffeurs de taxi traditionnels pris dans l'étau de leur réglementation beaucoup plus restrictive a fomenté de longs et douloureux débats.

Le phénomène des locations de type Airbnb ne concerne plus maintenant que la location de maisons/appartements pour gens qui voyagent et qui veulent rendre leur maison disponible durant leur séjour à l'extérieur avec en prime un moyen de rentabiliser l'opération. La réalité est que plusieurs villes sont plutôt aux prises avec des investisseurs flairant la bonne affaire et l'engouement des voyageurs pour les destinations touristiques. Selon nous, Sutton semble faire partie de ces municipalités. Ils achètent, rénovent ou font construire des maisons qu'ils louent pour du court terme. C'est beaucoup plus payant et beaucoup moins contraignant. Il suffit pour s'en convaincre de regarder les prix demandés pour une location de fin de semaine. En comparaison avec une location mensuelle (disons avec un bail), l'écart est stupéfiant. C'est une situation vécue notamment au centre-ville de Montréal... mais également à Sutton.

La location court terme évolue dans un contexte qui permet beaucoup d'exagérations dues à un certain laxisme et aux difficultés de faire respecter les réglementations (manque de moyens de contrôle). Il faut mentionner que depuis juin 2018, c'est Revenu Québec qui est responsable des

inspections en lien avec les annonces sur Airbnb. Aucune amende n'a semble-t-il été imposée en réponse à des infractions, seulement des avertissements. Il n'existe aucun registre centralisé pour des plaintes liées à la plateforme. La ministre Caroline Proulx avoue que la loi manque de clarté. Si un logement est loué pour moins de 31 jours et de façon régulière, l'exploitant doit obtenir une attestation. Sauf que son ministère est incapable d'indiquer concrètement ce que signifie « de façon régulière ».

Le phénomène des locations du type Airbnb n'est pas récent à Sutton. Dès 2011, le phénomène faisait déjà réagir notamment par ce qui semblait être une attaque directe à nos commerces hôteliers et de chambres. La ville de Sutton avait d'ailleurs proposé et adopté le 6 juin 2011 un premier projet du Règlement numéro 115-3, établissant les conditions relatives à l'exercice de la location d'une résidence de tourisme exercée sur une base périodique, à titre d'usage complémentaire (résolution numéro 2011-08-361). Une version révisée a été adoptée le 3 octobre 2013 (Résolution numéro 2013-10-469).

Impacts sur le voisinage et la communauté

Au cours de la dernière campagne électorale municipale, nous avons entendu des prises de positions très favorables de certains candidats relativement à la location Airbnb. Certains évoquaient les retombées économiques importantes pour Sutton. Mais avant de ne regarder la situation qu'avec les yeux de possibles retombées économiques, il serait intéressant de regarder les impacts sur le « vivre à Sutton », les impacts sur le voisinage et sur la communauté.

Le phénomène des locations court terme n'a cessé de prendre de l'ampleur depuis près de 10 ans. Nous avons vu à la réunion du dernier conseil de ville de l'ancienne administration (un témoignage émouvant d'un citoyen du secteur Hivernon qui était découragé des bruits et inconvénients liés aux locations court terme. La réponse de l'administration municipale était encore plus décourageante : « on ne peut rien faire, on n'a pas d'inspecteurs... » Avec ce genre de commentaire, il n'y a pas de quoi nous rassurer, mais surtout décourager les résidents permanents qui vivent à répétitions les désagréments de ces activités commerciales.

Comme nous le disions en préambule, nous vivons actuellement sur le chemin Boright (et Mudgett pour les voisins arrière) une situation où des propriétaires, après avoir acheté un terrain, ont fait bâtir une magnifique maison. Ce sont des gens de l'extérieur et ne viennent à Sutton que quelques jours par année. Depuis la fin de la construction en juin 2021, la maison a été louée presque que chaque fin de semaine. Nous documentons de manière assidue les activités où se déroulent les locations. Malgré notre plainte déposée à l'hôtel de ville et malgré, il semble que les interventions du service d'urbanisme auprès des propriétaires, la situation perdure de plus belle. Depuis le début de l'automne, c'est chaque fin de semaine que nous voyons débarquer plusieurs voitures et un nombre impressionnant de « locataires vacanciers ».

Les impacts sur notre qualité de vie sont importants. Il est peut-être difficile d'imaginer les problèmes causés au voisinage si nous ne sommes pas impliqués directement dans la situation. « Oh ce ne sont que des bruits normaux », « il faut vivre et laisser vivre », « je peux faire ce que je veux chez moi », voilà les commentaires souvent entendus.

Mais dans la vie de tous les jours, ces nuisances prennent des formes concrètes : va-et-vient » incessants, bruits nocturnes jusqu'aux petites heures de matin, agressions verbales envers les voisins qui veulent intervenir (commentaires du genre : on a payé pour être ici), circulation automobile augmentée due aux nombreux véhicules, fermeture de propriétaire concernant les commentaires des voisins face à l'impact des locations court terme sur notre milieu de vie, déchets laissés en bordure de route et contenants visités par la faune sauvage, lumières laissées ouvertes entre les locations illuminant les voisins.

Un constat est maintenant évident. Cette location, comme bien d'autres, a définitivement un caractère commercial.

Comme beaucoup de gens, nous sommes venus nous installer à Sutton pour vivre une vie de campagne et communautaire qui est reconnue un peu partout au Québec. C'est un milieu de vie qui est recherché par beaucoup de gens sur ces fondements importants. Nous y avons investi beaucoup de temps et d'argent. Mais voilà que nos projets et espérances sont mis à rude épreuve.

Nos réflexions

. Les locataires de passage via les locations court terme ne peuvent être une solution viable et durable au manque de logement abordable à Sutton. Ce genre d'habitation est en fait un obstacle majeur à des opportunités que nous pourrions offrir à des gens qui veulent vivre et s'intégrer de manière durable à notre communauté.

. Les locataires de passage ne se comportent pas comme des voisins habituels (capacité de faire contact, capacités d'interagir, capacité d'entraide et capacité de résolution de conflits). Dans le cas de locations, il faut s'adresser au propriétaire, qui lui est loin, difficile à rejoindre et incapable d'intervenir en temps réel.

. Les locataires de passage ne peuvent s'intégrer au tissu communautaire local (participation citoyenne, bénévolat, enfants à l'école du village ou de la région, etc.). C'est toute notre vie de quartier qui s'en trouve affectée.

. Ce sont les voisins qui vivent les conséquences de la location court terme. La seule option proposée en ce moment pour les citoyens qui vivent les inconvénients des locations court terme est de se plaindre à la police. C'est ce qui nous a été recommandé par le service d'urbanisme. Mais l'utilisation du 911 pourrait être perçue comme exagérée (notion d'urgence) et à la limite sanctionnée financièrement (contravention). Par ailleurs, la ville ne semble pas posséder les pouvoirs législatifs pour appliquer la politique de location court terme.

. Pour les retombées économiques, les locataires de passage ne sont pas des consommateurs qui s'approvisionnent toujours auprès des marchands locaux. Ils ne dépensent définitivement pas plus en consommation locale qu'un ménage qui vit à temps plein et même moins que les gens qui ont un chalet de fin de semaine. On sait que beaucoup de « weekenders » aspirent à venir s'établir à temps plein à Sutton. Pour les locataires de passage, c'est beaucoup moins évident.

. Hormis les revenus de taxation foncière pour la ville, les revenus de taxes (TPS et TVQ) ne reviennent pas dans les coffres de la ville.

. Les résidents de notre secteur ont fait le choix de s'installer dans une zone définie comme résidentielle. Nous respectons et nous nous conformons aux règlements et aux modalités prévus au plan d'urbanisme. Nous ne pouvons comprendre comment il est possible de réaliser des activités commerciales dans une zone dite résidentielle.

. Il est actuellement très facile pour un promoteur/investisseur de se construire ou d'acheter une habitation en zone résidentielle et de la louer à des fins commerciales (gîte touristique). Nous croyons que c'est en totale concurrence déloyale avec les commerces touristiques de Sutton qui eux, doivent vivre avec une réglementation autrement plus contraignante.

. Les droits à la tranquillité du voisinage doivent être priorités.

. À la lecture de l'actuelle politique de location court terme de la ville de Sutton, nous avons constaté qu'il y avait deux (2) « Considérant » qui traitaient de la rue Lacaille, et que le comité de suivi devait inclure un représentant du comité des résidents du secteur Boulanger-Maple. Nous nous demandions si la politique était uniquement ciblée sur ce secteur et non sur l'ensemble du territoire.

Conclusion et propositions:

Nous concevons qu'il est difficile pour les municipalités de régler à ce niveau. Nous voyons que beaucoup d'interrogations se posent sur la location court terme à Sutton. Mais sans être une raison pour nous consoler, il faut avouer que notre situation n'est pas singulière. Plusieurs villes touristiques sont aux prises avec le même genre de difficultés. On pourrait citer la ville de St-Donat ou plus près de nous celle de Knowlton, qui semble avoir un projet de règlement via un projet pilote. Il faut profiter de l'occasion, car il semble maintenant que le pouvoir de régler est entre les mains des municipalités.

Nous saluons l'initiative de la nouvelle administration de constituer un groupe de travail sur les locations court terme. À cet effet, des gens de notre groupe désirent soumettre leur candidature à faire partie du groupe de travail afin d'apporter une contribution positive à la résolution de cette problématique. Mais considérant le caractère dérangeant depuis des années que vivent les citoyens de Sutton de divers secteurs, nous croyons qu'il est important d'agir rapidement et de manière organisée. **C'est pourquoi nous recommandons au conseil de ville :**

. De constituer **au plus tard** à la **mi-janvier 2022**, le groupe de travail sur les locations court terme.

. De fixer ses objectifs et mandats, avec un **échancier de livrables** (recommandations) **au plus tard** au mois de **juin 2022**. Nous croyons que ce groupe de travail devrait pouvoir établir le cadre général de la politique, étudier les aspects légaux, rechercher des situations comparables auprès d'autres municipalités aux prises avec les mêmes enjeux, fixer les modalités de délivrance des permis, définir les moyens de contrôle et d'évaluation en plus naturellement, de fixer des moyens concrets et viables de faire respecter ladite réglementation et le cas échéant retirer le

permis (ça ne donne rien d'avoir un règlement sans avoir les moyens et les ambitions de le faire respecter).

. D'utiliser les éléments contenus dans la politique de location court terme adopté en 2013 afin de créer un règlement **légalement** intégré au plan d'urbanisme qui permettra de baliser les activités de location court terme.

. Concernant le règlement, nous considérons qu'il est impératif qu'il intègre la possibilité de perte du permis, par exemple, révoquez le permis après 2 ou 3 plaintes.

. D'ici la mise en place d'un règlement adopté en conseil, **d'établir un moratoire** sur l'émission de tout nouveau permis pour de nouvelles demandes de location court terme. Parallèlement, que la ville contacte les propriétaires qui ont actuellement un permis afin de les informer des règles actuelles et des démarches en cours sur ce dossier.

Nous souhaitons que le conseil de ville considère nos réflexions et que notre mémoire soit remis au groupe de travail bientôt formé, afin de trouver un équilibre dans la réglementation qui offre aux résidents de Sutton un milieu de vie agréable correspondant à leurs besoins et valeurs.

Sutton, 20 décembre 2021

Monsieur le maire,
Conseillères et conseillers municipaux,
Directeur général,
Directeur de l'urbanisme
Président du CCUDD

Objet : Révision du plan d'urbanisme de la Ville de Sutton

La présente s'inscrit dans votre démarche de consultation visant la révision du plan d'urbanisme de la Ville de Sutton, notamment pour le secteur montagne.

D'entrée de jeu, nous croyons qu'une communauté dynamique, attractive et en santé à Sutton passe par :

- une croissance réfléchie de sa population;
- des commerces et services de qualité;
- une qualité de vie (infrastructures et services municipaux, environnement et offre d'activités de proximité);
- des revenus suffisants pour la municipalité, générés par les taxes foncières;
- une valorisation respectueuse de la nature, notamment par les activités de plein air à la montagne.

Le Mont SUTTON est au cœur de la communauté de Sutton, de son histoire et de son développement économique depuis 1960. Principal employeur sur le territoire de la municipalité, la station est également un pilier central sur lequel repose l'économie de la ville.

Le Mont SUTTON en bref:

- station majeure au Québec, fondée par la famille Boulanger et en opération depuis 1960;
- reconnue pour ses sous-bois exceptionnels, sa diversité de pistes et la proximité avec la nature;
- plusieurs prix et reconnaissances pour ses sous-bois et ses efforts en développement durable;
- 60 pistes, 9 remontées (dont 3 quadruples) et un tapis magique, 4 chalets en montagne;
- 125 jours d'opérations en moyenne pour le ski au cours des 20 dernières années;
- introduction du vélo de montagne en 2017 (près de 22 000 visiteurs en 2021);
- introduction d'une nouvelle tyrolienne en 2021 (plus de 4 000 visiteurs);
- achalandage diversifié tout au long de l'année: 180 000 visiteurs Ski, 60 000 visiteurs Festival d'automne (le plus long au Québec, 5 fins de semaines, favorisant les commerces et hébergements), 8 000 visiteurs (XMan, XTrail, Fête Suisse, Défi Sclérose en plaque, Sutton en blues, démos vélos/animation), 3 000 visiteurs de randonnée à la station.

L'impact et les retombées de la station :

- retombées économiques de 44 M \$ au Québec et dans la région (Archambault 2017);
- Plan de réinvestissements majeur de plus de 10 millions entamé depuis 2016, en développement et amélioration des infrastructures;
- plus de 750 000\$ investis annuellement dans le marketing pour la station et la destination (7.5M\$ sur 10 ans) – sans compter les plans de visibilité avec les partenaires et effets de levier qui y sont liés et les retombées médias. Il n'y a pas une entreprise manufacturière ou autre dans la région qui investit autant pour faire venir du monde et qui favorise le rayonnement, la notoriété et l'attractivité de Sutton;
- 3.5 M \$ de masse salariale;
- 320 employés et 125 bénévoles;
- près de 65 employés permanents;
- 34 nouveaux emplois et emplois annualisés au cours des dernières années;
- contribue à la qualité de vie et à l'attractivité pour les résidents, familles et entreprises (Huttopia, cœur du village);
- contribue à la valeur foncière et aux revenus de la municipalité de Sutton;
- c'est un actif à long terme qui supporte le développement de Sutton et qui ne se délocalise pas vs commerces, usines , etc.

Les stations de ski doivent investir massivement dans leurs infrastructures. Elles sont par ailleurs soumises aux aléas de températures plus fréquents. Cela a une incidence sur la stabilité des revenus et la capacité à financer des projets. Les principaux revenus au Mont SUTTON sont actuellement générés sur 4-5 mois. Par ailleurs, les coûts d'opérations, d'infrastructures et de main-d'œuvre augmentent rapidement.

Les défis sont nombreux pour le Mont SUTTON:

- maintenir l'ADN, l'esprit et l'âme de la station;
- maintenir un positionnement fort pour Sutton et la destination;
- consolider les opérations et les emplois;
- réinvestir de façon importante dans les infrastructures (opérations, système d'enneigement, remontées, nouvelles activités et accueil);
- pérenniser la station par une bonification de l'offre sur quatre saisons et diversifier les sources de revenus;
- améliorer la capacité d'amortissement des investissements sur l'ensemble de l'année;
- combler le manque d'hébergement au pied de la montagne qui est une lacune très importante dans le contexte actuel, pour la station et la destination;
- réaliser un développement immobilier équilibré permettant de supporter le réinvestissement dans la station, de consolider et soutenir la croissance de la base de clientèle et combler le manque d'unités en location court terme/lits chauds (perte de part de marché).

En plus des investissements récents qui atteindront 10M\$, la station doit s'engager dans un plan d'investissement majeur au cours des prochaines années. Mont SUTTON a besoin d'avoir un horizon à long terme, de la prévisibilité, afin de planifier et mettre en œuvre les projets pouvant soutenir ce plan et assurer sa viabilité financière à long terme. Le contexte actuel le permet difficilement et cette situation ne peut plus être maintenue.

À cet égard, nous sommes en faveur et nous croyons à un développement harmonieux du secteur montagne, intégrant une offre hôtelière et des projets immobiliers de qualité, favorisant un accroissement du noyau de résidents et donc de la base de la clientèle primordiale de la montagne. Un réinvestissement important dans les infrastructures de la station dépend principalement de ces projets.

Il est essentiel que ceux-ci soient élaborés en collaboration avec la municipalité, les élus et la communauté et puissent favoriser l'adhésion. À partir du moment où la vision est établie, il sera également beaucoup plus aisé de définir les balises claires en matière de desserte en eau potable et de réglementation d'urbanisme devant encadrer la mise en œuvre de ce plan.

La réflexion en cours et les changements à venir doivent également tenir compte de la nécessité de favoriser et faciliter la diversification des activités récréotouristiques et de plein air à la station et pour la destination.

En effet, le Mont SUTTON doit non seulement moderniser l'ensemble de ses infrastructures liées à l'accueil et au ski, mais doit également développer de nouvelles activités sur une base d'opérations quatre saisons. Ces investissements essentiels nécessitent également des capitaux importants, bien au-delà des revenus actuels générés par la station. Ils permettront cependant, à terme, de générer de nouveaux revenus et sécuriser la santé financière de la station, les emplois et l'économie de Sutton.

Il est important de comprendre que nous avons soulevé, depuis plusieurs années, les principales contraintes limitant la capacité de la station de réinvestir dans ses infrastructures :

- capacité de développement immobilier lié à la capacité d'approvisionnement en eau;
- incertitude sur le zonage et la faisabilité de projets vs principe des plans d'aménagement d'ensemble (PAE);
- manque d'hébergements au pied de la station (ski in/ski out, ride in/ride out, pour les groupes et le corporatif, notamment) et zonage déficient à cet égard.

La capacité d'approvisionnement en eau est liée, à notre avis, à une question d'infrastructures davantage qu'à une question de capacité. Cet enjeu crucial aurait dû être pris en charge il y a plusieurs années. Les revenus fonciers futurs permettront de financer ces infrastructures.

Malheureusement, la situation qui perdure ne permet pas de mettre des projets immobiliers de qualité de l'avant et a pour conséquence d'exacerber la pénurie de logements/habitations, dorénavant critique. Nous sommes fortement préoccupés par l'incapacité de jeunes familles de venir s'installer à Sutton dans le contexte actuel, incluant le secteur de la montagne.

À cela s'ajoute aujourd'hui, la pénurie de main-d'œuvre qui prend davantage d'ampleur par le manque criant de logements et résidences abordables. Cette situation n'affecte pas uniquement le Mont SUTTON, mais également les commerces et hébergements de Sutton.

Les projets de développement immobiliers futurs de la station sont donc essentiels pour assurer sa consolidation, son développement et sa pérennité. Ils devront toutefois être bien réfléchis et s'inscrire dans l'ADN et la qualité de vie recherchée à Sutton. L'ajout d'unités permettra de:

- réduire la pression sur le marché immobilier sur le territoire;
- donner davantage d'accès aux jeunes familles et à la main-d'œuvre pour nos opérations et pour les hébergements et commerces de Sutton;
- d'éviter une érosion possible des parts de marché au profit des autres stations majeures qui ont une offre suffisante ou qui développent davantage d'unités;
- consolider sa clientèle détentrice de passes de saison (protection des revenus de base);
- supporter les commerces et services du cœur villageois;
- d'injecter des capitaux dans les infrastructures de la station qui sont évalués à 25M\$ pour préserver son positionnement de choix comme destination;
- générer de nouveaux revenus fonciers importants pour la municipalité lui permettant de soutenir les projets d'infrastructures et améliorer les services offerts à la population.

Il est par ailleurs très important de pouvoir proposer plusieurs variétés d'hébergement à la montagne, incluant l'hébergement expérientiel. Cela permettra d'améliorer l'expérience des visiteurs et des groupes qui souhaitent profiter d'un hébergement à même la station avec accès direct aux activités de plein air. Combiné à l'introduction de nouvelles activités, cela permettra d'allonger les séjours et les dépenses à la destination. L'ajout d'une offre d'hébergement au pied de la montagne, au cœur de la nature et en montagne est dorénavant essentiel pour la destination. Le zonage doit clairement le prévoir sur les terrains de la station.

La station est reconnue parmi ses adeptes. Ses skieurs sont loyaux et apprécient les attributs actuels et le positionnement du Mont SUTTON. Ils souhaiteraient néanmoins pouvoir profiter de davantage d'activités à proximité sur une base annuelle. En s'appuyant sur les forces de la destination et en respectant l'ADN de la région, le Mont SUTTON a amorcé un virage et développe de nouvelles activités originales, créatrices de valeur pour le Mont SUTTON et pour la région.

Nos efforts et investissements des dernières années pour développer des activités 4 saisons permettront de stabiliser les revenus et de créer davantage d'emplois annuels pour tous. Nous avons créé ou annualisé 34 emplois au cours des dernières années, incluant plus de 20 nouveaux emplois cet été, dont plusieurs seront éventuellement annualisés au fil des investissements.

Sutton bénéficie d'un actif extraordinaire avec le Mont SUTTON. Mais nous le répétons, des investissements majeurs sont nécessaires pour assurer la mise à jour des infrastructures et la compétitivité de la station de ski en hiver, mais également assurer la diversification des activités à la montagne sur quatre saisons.

Cette diversification favorisera davantage la stabilisation de l'économie locale, des commerces, hébergements et des emplois, et la pérennité de la station et de la destination à long terme et favorisera également Sutton comme milieu de vie exceptionnel.

Au-delà d'un besoin d'une offre diversifiée par de nouvelles activités, la destination et la station font face à un manque d'unités résidentielles, d'hébergement au pied des pistes, d'unités de location court terme/lits chauds (zonage restrictif et manque d'unités) et d'hébergement abordable pour les jeunes familles et notre personnel. En plus d'accroître les difficultés de recrutement, un recul de part de marché dans les périodes critiques et les pertes de revenus qui y sont liées sont en jeu dans un contexte hautement compétitif entre les stations, destinations et régions. Ce manque a également un impact sur la capacité de la station à améliorer la base de sa clientèle détentrice de passes de saison et donc de sa base de revenus stables. C'est donc un enjeu majeur pour le futur de la station et de la destination.

Le conseil municipal, la direction générale de la ville et la communauté doivent être pleinement conscients que le plan de développement avec les nouvelles phases d'investissement ne pourra s'exécuter sans la réalisation du volet hébergement / location court terme et développement

résidentiel. Il est urgent de pouvoir aller de l'avant avec le support et la collaboration de la ville de Sutton.

Enfin, il est important de souligner que nous croyons en un développement équilibré et nous croyons à la protection des paysages et de la biodiversité. C'est pourquoi nous avons fait un partenariat avec Conservation de la nature Canada et la cession, en 2016, du Dos de l'original à l'organisme. Ce secteur est maintenant voué à la conservation, en plus du Sommet Rond (Round Top) qui avait été cédé par la famille Boulanger. C'est un énorme secteur qui est dorénavant protégé, au plus grand bénéfice de tous.

Nous comptons sur la ville et la communauté pour supporter un de ses actifs les plus importants, qui génère une grande activité économique. Il faut être conscient que peu d'entreprises investissent autant d'argent dans la région. Nous avons à cœur la pérennité de la station et la qualité de vie de la communauté. Nous souhaitons continuer à participer au succès de Sutton, au maintien de la vigueur économique qui assure des emplois locaux, directs et indirects,, mais également une offre de services et commerces auxquels d'autres villes et villages, avec une population similaire, n'ont pas accès.

Le Mont SUTTON est également un contributeur majeur à l'attractivité territoriale. Les activités offertes et la qualité de vie sont indéniablement des critères de décision pour de futurs résidents, de futures familles et de futures entreprises voulant s'implanter dans la région.

Le futur cadre de réglementation du zonage de la ville de Sutton doit avoir pour objectif d'être clair, simple et rigoureux afin de permettre et favoriser des projets réfléchis et porteurs dont tous bénéficieront à long terme, qui assureront la pérennité du Mont SUTTON et la santé financière de la Ville de Sutton et une communauté vivante et dynamique pour les prochaines décennies. Travaillons ensemble, en partenariat, pour y arriver.

En complément, ce qu'il faut retenir :

Le Mont SUTTON a un besoin majeur de développer ses terrains pour réinjecter des capitaux dans les infrastructures et activités de la station et il y a un grand besoin d'unités pour le secteur montagne.

Hôtel

Un hôtel au pied de la montagne est essentiel et incontournable au plan de développement futur pour notamment soutenir l'achalandage sur quatre saisons et améliorer l'achalandage en semaine. Pour également vraiment être positionné comme une destination et capter des parts de marché perdues.

L'hôtel n'ajouterait pas de pression sur la capacité de Maple car :

- l'objectif est de générer de plus longs séjours à la montagne réduisant le trafic aux heures de pointe de l'achalandage;
- les gens arrivent généralement en fin de journée (sens contraire du trafic de la station en hiver).

La venue d'un hôtel permet d'accueillir une clientèle touristique (nuitée) vs une clientèle excursionniste (aller-retour dans la même journée), qui peut alors faire plusieurs activités durant le séjour et dépenser davantage à la destination (village, montagne et région).

La location court terme

La location court terme permet d'améliorer l'équilibre entre les lits chauds et lits froids. Les lits chauds favorisent une meilleure utilisation des unités construites pour répondre au besoin des visiteurs et vacanciers et contribuent davantage à une clientèle de plus long séjour qui tout comme l'hôtel favorisent plusieurs activités et davantage de dépenses à la destination (village, montagne et région).

Au fil des années, suite à une réglementation plus restrictive et à la pénurie d'habitations, l'inventaire disponible et donc l'offre de location court terme a grandement diminué. Les lits inoccupés ne contribuent pas. La perte de lits chauds affecte directement l'achalandage et les revenus de la station et l'économie locale.

Le fait d'avoir presque exclusivement des lits froids est un enjeu de taille. Les destinations cherchent à rééquilibrer la situation. Les projets de diversification des activités de la station sur 4 saisons devront être soutenus par une offre locative court terme suffisante sur quatre saisons également avec l'impact positif sur la stabilité et la santé économique de Sutton.

La location court terme doit être permise et favorisée dans le secteur montagne et dans les nouveaux développements dans le nouveau cadre réglementaire.

Lits chauds :

Faute d'une **définition** officielle, on considère généralement qu'un **lit** est dit « froid » lorsqu'il est occupé moins de 4 semaines par an, et qualifié de « **chaud** » s'il est occupé au moins 12 semaines par an. Les lits occupés entre 1 et 3 mois par an sont qualifiés de tièdes.

Often occupied beds / Sometimes occupied beds / Rarely occupied beds

Immobilier

La pénurie d'habitations favorise la spéculation et les gains des particuliers. Ces profits ne retournent pas à la station et donc ne contribuent pas à la pérennité de celle-ci.

L'ajout d'unités augmentera les revenus récurrents de la ville et favorisera l'amélioration de la base des détenteurs de passes de saison.

Quelques centaines d'unités ne devraient également pas ajouter beaucoup plus de pression sur Maple. C'est l'achalandage de la station, en hiver, par conditions exceptionnelles qui génèrent le plus de pression. Donc des situations ponctuelles.

Il est important de rappeler que la station a déjà connu un plus fort achalandage hivernal de près de 60 000 visites skieurs de plus que la moyenne des années récentes.

MÉMOIRE SUR LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME

Par Louise Gratton, biologiste et résidente de Sutton depuis 1997, co-fondatrice et secrétaire du Corridor appalachien et présidente de Nature-Québec

Préambule

Suite à l'exercice de participation citoyenne du 26 mai 2021, il me fait plaisir de vous soumettre un mémoire relatif au remplacement du plan d'urbanismes datant de 2009.

J'aimerais d'abord signifier à la ville, aux élus et aux consultants chargés de réaliser le plan d'urbanisme, ma grande déception face au déroulement de cette première rencontre avec les citoyennes et citoyens de Sutton. En voulant précipiter les démarches visant l'adoption d'un nouveau plan d'urbanisme avant les élections de novembre, la ville a certainement voulu bien faire. Que la proposition vienne ou non d'un conseil davantage en lien avec les valeurs de sa population n'aurait pas fait de différence. Je crois que la ville et les élus ont grandement sous-estimé la sensibilité de leurs citoyennes et citoyens les plus engagés dans l'aménagement de leur milieu de vie. Il aurait été préférable que la rencontre initiale ait permis de discuter plus librement des grands enjeux de la municipalité, d'expliquer en quoi consiste un plan d'urbanisme, de proposer des modalités de participation et de l'échéance¹. Vous vous seriez épargnés les échanges allant de la plus totale, mais légitime, méconnaissance de ce qu'est un plan d'urbanisme pour certains citoyens à l'attitude acrimonieuse des personnes les mieux informées. Dans le dernier cas, je ne les blâme cependant pas. Comme moi, elles ont mis des heures incalculables pour faire du plan d'urbanisme adopté en 2009 un plan qui correspondait à leurs valeurs. Elles l'ont défendu bec et ongles lorsque le conseil municipal a voulu le modifier substantiellement obtenant gains de cause en 2018 en Cour d'appel.

Commentaires

Pour en faciliter la lecture, mes commentaires suivent grosso modo l'ordre des diapos de présentation de Stantec du 26 mai dernier.

¹ Mercier et al. 2009. *Participation citoyenne et développement des communautés au Québec : enjeux, défis et conditions d'actualisation*, Revue Développement social, No. 8.
Site de l'Institut du Nouveau Monde. <http://inm.qc.ca/blog/la-participation-citoyenne/>

1. Lecture du territoire

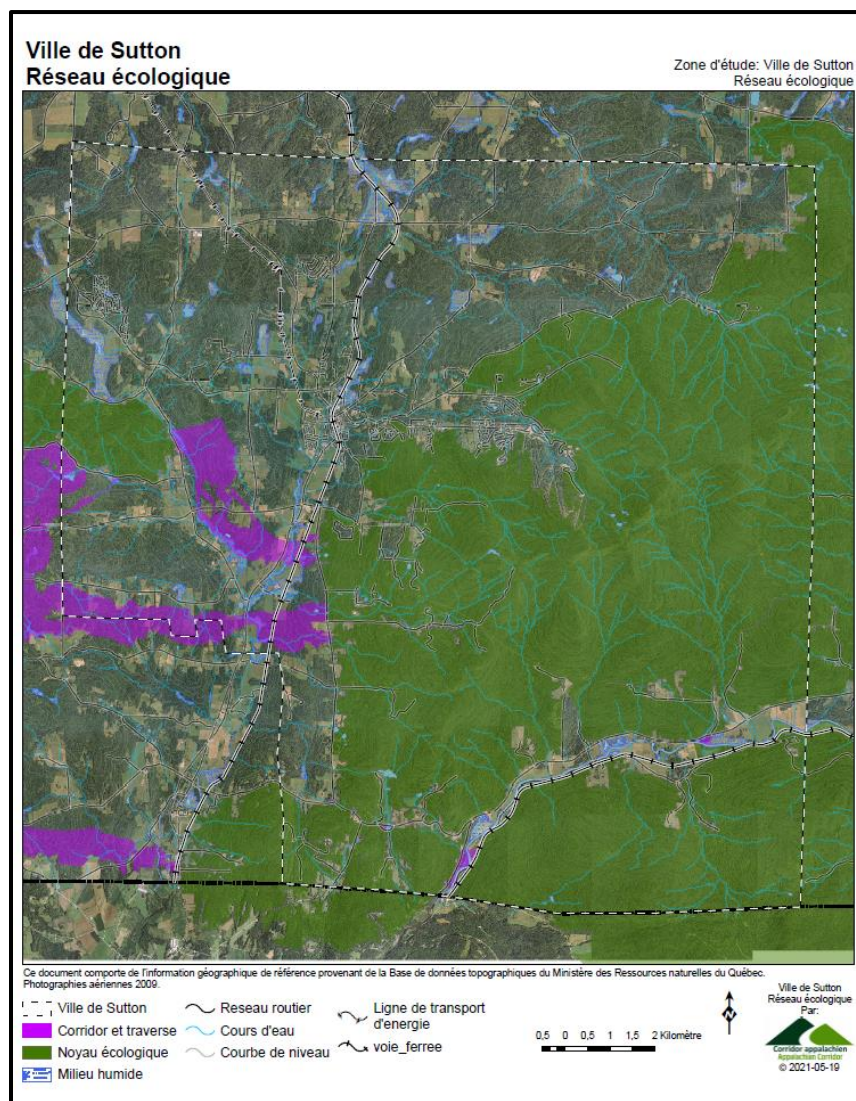
a) Profil environnemental, plusieurs omissions

Il y a plusieurs omissions dans le profil environnemental me préoccupe d'autant plus que certaines d'entre elles apparaissent au plan actuel. Elles sont listées ci-après et les sources pour les intégrer au profil sont précisées. Il me fera plaisir d'échanger avec vous si jamais vous encouriez des difficultés à les obtenir.

- Seules les aires protégées incluses dans la Réserve naturelle des Montagnes-Vertes et appartenant à Conservation de la Nature Canada sont cartographiées. J'en conclus que vous n'avez consulté que le Registre (incomplet) des aires protégées du Québec. Près d'une vingtaine d'autres aires protégées privées (et légalement constituées pleins titres, servitudes de conservation et réserves naturelles) appartenant ou gérées par l'Association de conservation du mont Écho (pleins titres ou servitudes), la Fiducie foncière du mont Pinnacle, la Fiducie foncière du Marais Alderbrooke et la Fiducie foncière de la vallée Ruitter sont omises. Les informations cartographiques sont disponibles soient auprès de Corridor appalachien <https://www.corridorappalachien.ca/> ou le Répertoire du Réseau de milieux naturels protégés (carte interactive) <https://www.rmnat.org/>.
- Tous les milieux sont illustrés et c'est parfait. Les 38 milieux humides d'intérêts identifiés en 2009 et intégrés au plan d'urbanisme de la ville de Sutton devraient se distinguer. Seul le marais Alderbrooke est identifié (en rose) comme zone de conservation. Indépendamment des futurs résultats du Plan régional sur les milieux humides et hydriques en voie de réalisation par la MRC de Brome-Missisquoi, ces milieux humides devraient continués d'être soustraits à toutes modifications et protégés par une bande tampon de 15 m.
- Les écosystèmes forestiers exceptionnels identifiés en 2009 et intégrés au plan d'urbanisme de la ville de Sutton. Les informations cartographiques sont disponibles soient auprès de Corridor appalachien <https://www.corridorappalachien.ca/>
- Les habitats de la tortue des bois, une espèce menacée en vertu de la Loi sur les espèces menacées et vulnérables du Québec, identifiés en 2009 sur la rivière Sutton et la rivière Missisquoi Nord et intégrés au plan d'urbanisme de la ville de Sutton. Dans son récent plan d'urbanisme, la municipalité de Bolton-Est a inclus dans sa réglementation une bande de protection riveraine de 100 m de part et d'autre des rivières où se trouve cette espèce. Les informations cartographiques sont disponibles soient auprès de Corridor appalachien <https://www.corridorappalachien.ca/>

Compte tenu de l'état des connaissances plus avancées en 2021 qu'elles ne l'étaient en 2009, les ajouts suivants dans le profil environnemental seraient souhaitables.

- Au même titre que la tortue des bois, les habitats de la salamandre pourpre une espèce menacée en vertu de la Loi sur les espèces menacées et vulnérables du Québec devraient être cartographiés et des mesures de protection adéquate inscrites dans la réglementation. La municipalité de Bolton-Est a inclus dans sa réglementation une bande de protection riveraine de 60 m de part et d'autre des ruisseaux où l'espèce est confirmée (ex. ruisseau Jackson). Les informations cartographiques sont disponibles soit auprès de Corridor appalachien <https://www.corridorappalachien.ca/>
- Il est question un peu plus loin dans la présentation, dans l'identification des potentiels et contraintes (diapo 19) de CORRIDOR VERT. Les corridors écologiques permettant à la faune de se déplacer d'un grand massif forestier à un autre ont été identifiés sur le territoire d'action de Corridor appalachien dont fait partie la ville de Sutton. La carte suivante illustre ces corridors (en mauve). Les informations cartographiques sont disponibles soit auprès de Corridor appalachien <https://www.corridorappalachien.ca/>



b) Zones de contraintes

Il semble qu'on ait voulu faire en sorte que le profil environnemental à la diapo 15 comporte à la fois les milieux d'intérêts pour la conservation de la biodiversité et les zones de contraintes. Nous croyons qu'une carte distincte pour les zones de contraintes pour permettre à la population de Sutton de bien visualiser à l'état de la situation. Celle-ci devrait être comprendre :

- Tous les milieux humides.
- Les zones à risque de crue devraient inclure la zone de mobilité des rivières pour la rivière Sutton (étude réalisée par la MRC) et la rivière Missisquoi (consulter le MRC pour savoir si elle a été définie pour ce cours d'eau).
- Les pentes en 3 catégories, pentes fortes (16 à 30%), très fortes (31 à 45%) et extrêmes (45% et plus) reconnues par le Système canadien de classification des sols. Bien que la légende de la carte du profil environnemental mentionne FORTE PENTE, il nous a été impossible de les distinguer des milieux boisés. Celle-ci est aussi difficilement visible sur la carte du profil des infrastructures.
- Pour la protection des paysage montagneux, les zones de protection d'altitude moyenne (350 à 500 m) et les zones de haute altitude (500 m et +)
- J'ajouterais à cette carte des contraintes pour la protection des prises d'eau potable.

c) Demande en eau potable dans le secteur de la montagne

L'enjeu d'approvisionnement de l'eau potable du secteur de la montagne en est un important. Des études réalisées dans le passé le soulignent. Cette situation risque de s'aggraver avec les périodes de sécheresses estivales et les plus faibles accumulations de neige occasionnées par les changements climatiques. Il existe de nombreuses solutions que peut mettre en place une municipalité, à commencer par la protection des milieux naturels dans les bassins versants des prises d'eau potable. La stratégie sur l'économie d'eau potable du Québec² propose diverses alternatives que peut mettre en place une municipalité. Par ailleurs, toutes nouvelles constructions dans le secteur de la montagne devraient être encadrées par des mesures visant préserver l'eau potable.

d) Prix moyen des maisons

Vous présentez le prix moyen des résidences à Sutton. Pour mieux contextualiser la situation, il me semble qu'il serait préférable d'utiliser le prix médian plutôt que la moyenne.

² https://www.reseau-environnement.com/wp-content/uploads/2018/05/leconomie_deau_dans_les_municipalites_volume2-4eedition.pdf

2. Énoncé de vision

L'énoncé de vision est plutôt générique et je comprends mal le lien fait entre l'identité villageoise, d'une part, et les milieux naturels, l'agriculture et les paysages, d'autre part.

3. Concept d'organisation spatiale

Je suis en général d'accord avec les pôles d'activités mais pas avec les libellés proposés. Deux commentaires :

- Mon premier commentaire concerne zone identifiée pour la mise en valeur des activités récréotouristiques 4 saisons des monts Sutton, tout en protégeant les milieux naturels. Puisque que ce sont des terrains privés, dois-je comprendre que vous visez les aires protégées par les organismes de conservation dont plus particulièrement celles de Conservation de la Nature Canada (CNC)? Tout en acceptant d'accorder l'accès à leurs propriétés, le libellé devrait donner la primauté à la mission première de CNC soit : Protéger les milieux naturels tout en y favorisant des activités de plein air extensives³ sur 4 saisons. (randonnées pédestre, raquettes ou ski de fond).
- Pour le pôle récréotouristique, je reformulerais : Pôle récréotouristique et zone privilégiée pour les activités sportives et de plein air intensives et développement de résidences secondaires et de la villégiature.

4. Organisation du territoire

Les zones d'altitude moyenne et de haute altitude sont disparues pour être converties en **zone de conservation** et **milieux naturels**. Il est difficile de savoir les conséquences de cette réaffectation pour des affectations qui expriment clairement dans le plan de 2009 des objectifs spécifiques de protection des paysages, ce que ne fait pas les désignations de votre proposition. Deux questions :

- Les zone d'altitude moyenne du versant sud-est du massif des monts Sutton et des monts Brock et Brûlé seront-elles protégées et soustraites au développement au même titre que les anciennes zones de haute altitude?
- Les milieux naturels feront-ils l'objet de normes d'implantation tel que préconiser dans l'ancienne affectation d'altitude moyenne pour protéger la qualité des paysages ou souhaite-t-on y faire un assouplissement des normes?

³ Par opposition aux activités intensives qui requièrent des aménagements spécifiques et incompatibles avec d'autres activités récréotouristiques (ex. ski alpin, vélo de montagne, fat bike)

Cette réorganisation des deux zones (haute altitude et altitude moyenne) a fait école au Québec pour la protection des paysages. Je suis très préoccupée par la possible perte des acquis fait en 2009 à ce titre et votre proposition nécessite d'être clarifiée.

Mon autre question est relative aux deux **aires récréatives**. À quoi sont-elles destinées? Je doute fort que le golf soit repris. Comme ailleurs partout au Québec, ce sport n'a plus la cote. Le risque est de le voir acheté par un promoteur à un prix dérisoire en raison du zonage récréatif pour ensuite faire l'objet d'une demande de changement de zonage pour y construire des résidences haut de gamme.

Bien que je sois tout à fait d'accord avec la consolidation du noyau villageois, entre autres par la diversification de l'offre de logements, je me demande si ces deux zones ne devraient pas avoir une affectation élargie rendant compatible éventuellement un développement mixte. Je pense, en autres à un modèle d'écoquartier jouxtant des résidences multigénérationnelles, des sentiers de randonnées et de ski de fond, des salles et jardins communautaires, etc. La ville pourrait même les acquérir et conserver un droit superficiaire pour préserver la nature du développement souhaité. Plusieurs jeunes entrepreneurs de la ville seraient certainement intéressés.

Voici un exemple : <https://www.designboom.com/architecture/effekt-naturbyen-nature-village-venice-architecture-biennale-05-11-2021/>

5. Orientations

Mes commentaires portent sur les orientations 3, 4, 5 et 7.

a) 3. Protéger et mettre en valeur les bâtiments et secteurs d'intérêt, les milieux naturels et les paysages de Sutton

En ce qui a trait à l'objectif « limiter le développement en zone de flanc de montagne », il serait important de préciser physiquement sur le territoire de la ville ce que vous entendez par « **flanc de montagne** ».

Je suis d'accord en principe avec le premier énoncé de moyens de mise en œuvre : *Adapter les normes de lotissement en fonction du caractère des milieux d'insertion et de la topographie*. Pour le compte de Corridor appalachien, je viens de terminer une liste des outils d'urbanisme permettant d'atteindre cet objectif en fonction de diverses situations documentées dans des municipalités au Québec. Il me fera plaisir, avec le consentement de l'organisme, de le partager avec vous.

Le second moyen de mise en œuvre : *Intégrer les zones en flanc de montagne à l'aire de paysage dédiée aux milieux naturels* me laisse perplexe en fonction de ce qui précède et dans la mesure où cette décision semble déjà avoir été prise dans l'organisation du territoire. Ma première impression est d'une révision des normes d'implantation dans la zone de milieux naturels (ancienne zone de protection d'altitude moyenne). Une clarification s'impose.

Enfin en ce qui a trait au troisième moyen de mise en œuvre visant à : *Renforcer les normes d'abattage d'arbres*, il serait important de bien distinguer pour les activités strictement sylvicoles ou d'acéricoles de la coupe d'arbres dans la zone urbaine et périurbaine.

Des normes pour l'implantation de résidences ou de projets de développement résidentiel dans des secteurs d'intérêt paysager (vue panoramique) ou des milieux sensibles (rives des cours d'eau, habitats d'espèces menacées, etc.)

b) 4. Diversifier l'offre de logements pour répondre aux besoins des citoyens à différentes étapes de leur vie

Tel que suggéré plus haut nous croyons que la ville doit s'investir davantage dans la nature des développements résidentiels pour en diversifier l'offre. Outre l'exemple de développement mixte présenté plus haut, il est important de mentionner plus clairement le problème de logements abordables. Celui-ci concerne non seulement les jeunes résidents et les familles qui veulent s'établir en permanence à Sutton, et les travailleurs qui y occupent des emplois saisonniers ou revenus modestes mais aussi, les résidents âgés qui aimeraient se rapprocher des services qu'offre le noyau villageois.

Il existe des terrains actuellement vacants dans le périmètre urbain de la ville qui permettrait de satisfaire cette demande. Cette vocation devrait se traduire clairement dans le règlement de zonage. Le problème reste entier si l'encadrement par la ville n'est pas fait pour offrir ce type de développement pour offrir malgré les objectifs d'accessibilité des milieux de vie de qualité. Encore une fois, je verrais très bien la ville acquérir ces terrains et collaborer avec les jeunes entrepreneurs pour trouver des solutions à ce problème criant.

Par ailleurs, voici une autre avenue à explorer pour solutionner cette problématique. La société immobilière solidaire Vivacité basée à Montréal examine l'implantation à Lac-Mégantic des propriétés perpétuellement abordables, un concept encore méconnu au Québec. Ce concept des propriétés perpétuellement abordable (PPA) est un modèle qui existe depuis plusieurs années aux États-Unis et qui est surtout proposé à des endroits où le prix des maisons est très élevé ce qui est le cas à Sutton.

c) 5. Promouvoir des mesures d'adaptation et de résilience face aux changements climatiques et au contexte environnemental

Les moyens de mise en œuvre des deux objectifs poursuivis m'apparaissent adéquats. Il sera intéressant de voir comment vous comptez : *limiter l'autorisation de projets de développement à proximité de plans d'eau d'intérêt afin d'éviter toute perturbation sur l'environnement naturel*. Je suggère que cette mesure s'applique à tous les cours d'eau permanents du territoire de Sutton et à tous les milieux humides de plus de 0,5 ha.

Par ailleurs, les pluies torrentielles de plus en plus fréquentes en été occasionnent de graves problèmes d'érosion sur les chemins de terre. La préservation d'une bande végétation adéquate en bordure des routes et un entretien des fossés par la méthode du dernier tiers est suggéré à la ville depuis des années pour limiter cette problématique.

Par ailleurs, pour minimiser la création d'îlots de chaleur dans le périmètre urbain, la municipalité devrait exiger le maintien d'un couvert forestier minimale lorsqu'une construction se fait en milieu boisé et une obligation de planter des arbres en milieu ouvert.

d) 7. Faciliter l'accès et la diversification de l'agriculture de manière à assurer une plus grande autonomie alimentaire

La population de Sutton est très ouverte à une plus grande autonomie alimentaire et la possibilité d'y adopter le concept de ville nourricière est tout à fait envisageable. La promotion de l'agriculture urbaine incluant les jardins communautaires, la possibilité de faire des potagers en arrière comme en avant cours pour profiter des conditions optimales de croissance et même de petites entreprises agricoles dans la zone urbaine nous semble des mesures faciles à adopter.

Par ailleurs, en zone préurbaine, que soit en milieu agricole ou non, les entreprises agricoles de proximité devraient être soutenue par des normes facilitant leur implantation de mêmes que des infrastructures requises pour les rendre opérationnelles et rentables. Ceci concerne tous bâtiments incluant les serres, les abris pour la machinerie et l'entreposage des produits récoltés de même que tous logements temporaires pour accueillir les travailleurs saisonniers dans la mesure où les conditions sanitaires sont respectées.



Louise Gratton
Le 13 juin 2021

Démarche de révision du plan d'urbanisme ville de Sutton

Sujet :

Coopérative de propriétaires pour acquisition abordable

À qui de droit,

Un des buts de la révision du plan d'urbanisme est de minimiser les dérogations, cependant celui-ci devra être assez flexible afin que des projets innovateurs telles les coopératives de propriétaires puissent être mis en œuvre et ce sans délai indu. Les coopératives de propriétaires répondent à un besoin des jeunes familles et des aînés de la ville de Sutton soit l'acquisition de propriété à prix abordable et hors spéculation. Le plan d'urbanisme devra favoriser la densification du village afin d'inciter la mobilité active qui peut être une des actions de la ville de Sutton pour la protection de l'environnement.

Le projet existant la Coopérative d'habitation La vie au boisé est un de ces projets innovateurs qui est aidé par la Fédération des coopératives d'habitation de l'Estrie. Une présentation de notre projet a déjà faite au directeur général et au directeur de l'urbanisme. Un premier plan d'implantation a été étudié par le département de l'urbanisme. Nous remercions la collaboration démontrée et future à notre projet.

Au plaisir de continuer à travailler ensemble

Nicole Fafard

Présidente du CA La vie au boisé

Mémoire sur la révision des règlements d'urbanisme

Ville de Sutton

par : Sébastien Landry

date : 13 janvier

Sujet : Gentrification, spéculation et solidarité social

Maire de Gatineau, Maxime Pedneaud-Jobin : « lors du choix d'actions à entreprendre, c'est rarement celles qui font consensus qui sont les meilleures pour un réel changement »

Introduction-mise en contexte

Le présent mémoire repose sur une implication et un intérêt pour l'urbanisme de Sutton qui a démarré il y a plus de 15 ans.

Le choix de m'établir à Sutton en 2004 était basé sur une analyse des potentiels de cette ville en comparaison avec les autres municipalités de montagne au Québec, celles dont l'attrait est de permettre de pratiquer tous les sports de plein air ou presque. Je cherchais aussi une communauté où je pourrais mettre l'épaule à la roue, et participer à la création et l'innovation en matière d'écologie urbaine. Je ne m'étais pas trompé. Sutton a su innover pendant toutes ses années dans la protection de son territoire autant écologique que paysager. Au plan social par contre, peu ou pas a été fait pour contrer les effets de la gentrification et la diminution de la biodiversité sociale qui permet une richesse culturelle et un dynamisme communautaire.

Il y a 15 ans, le défi de planification à Sutton était de protéger les zones écologiques sensible sans pour autant limiter le sacro-saint droit de développer auquel on se confrontait. L'énergie a été mise à encadrer la construction en montagne, limiter l'ouverture de nouvelles rues, proposer de nouveaux modèles comme le Growing Greener. À ce moment, personne croyait qu'il y avait un intérêt à habiter le village, qu'il y avait de la demande pour des projets plus dense au village. 15 ans plus tard, les terrains vacants se remplissent de nouvelles résidences, les multiplex poussent partout. Disons que c'est quand même un heureux problème. On réalise par contre, que peu d'énergie avait été mise à encadrer le développement du village. Il en résulte quelques irritants esthétiques surtout pour les nostalgiques qui ne jurent que par l'architecture Victorienne.

L'augmentation de l'offre de logement locatif au village, est bienvenue, mais ne répond qu'à une partie du problème. En ce qui a trait à l'accès à la propriété, c'est tout autre chose. Victime de son succès, Sutton subit les pressions du marché. La valeur des habitations avait déjà augmentées de 200% entre 2001 et 20110. quand est-il en 2022? Acquérir une habitation à Sutton constitue de plus en plus le privilège des plus fortunés. Dans ce contexte, comment s'assurer d'avoir les employés essentiels aux maintien des activités économiques du village et de pouvoir accueillir des familles?

Et cette croissance de la demande pour s'établir à Sutton n'est pas prête d'arrêter.

Et, à moins d'un cataclysme d'envergure, Sutton sera là encore dans 100 ans, mille ans, peut être plus. Le besoin essentiel d'accéder à la nature des populations urbaines de Montréal et des banlieues (qui se rapprochent chaque année), ne va qu'augmenter. Il faut donc agir, innover et oser pour des résultats à

court terme, mais aussi à long terme. Sutton se doit d'être plus qu'une belle carte postale disponible que pour une minorité de personne aisée.

L'attrait pour Sutton se fait aussi sentir sur l'accès au territoire et aux activités de plein air. La pandémie n'aidant pas, on atteint actuellement les limites de la capacité portante des offres de plein air et pire, les rares accès à l'eau, par exemple, sont maintenant fermés (accès vernaculaire-privée).

Dans un contexte de réflexion collective sur les enjeux d'urbanisme de Sutton, je soumet donc ma réflexion et mes propositions. Vous comprendrez que l'enjeu qui me concerne avant tout est celui de la gentrification et la spéculation, mais aussi celui de créer un cadre de développement harmonieux et solidaire dans un contexte d'enjeux planétaire.

En fait, je crois que la réponse à ces enjeux ne peut se limiter qu'à une révision du cadre règlementaire. Il faut aussi se doter de politique et d'investissement qui supporteront le développement souhaité.

Rapidement, je pense qu'il faut miser sur la création de fiducie immobilière, extraire des portions du bassins immobiliers de la spéculation foncière. S'inspirer de l'expérience de Sutton dans la protection des milieux naturels par la création de fiducie de milieu naturel et faire la même chose pour la protection de la biodiversité sociale essentielle au maintien du dynamisme de Sutton. Il serait important d'étudier toute les avenues où la règlementation municipale peut aider en se sens.

Faire les choses dans l'ordre

Je pense qu'il est essentiel de se doter d'orientations de développement (plan d'urbanisme) avant de travailler sur les outils d'encadrements (règlements d'urbanisme): Accessibilité au logement et à la propriété pour tous, accès à la nature, protection de l'environnement local et global, protection de la biodiversité biologique et culturelle. En se sens, je pense qu'il faut faire attention à l'adoption de règlements dont l'intention est noble mais au fond basé sur le «Pas dans ma cour». À la lecture des règlements, il faut pouvoir se rapporter à des objectifs; « quelle étaient les intentions du législateur en écrivant le règlement. »

Je soumet aussi des idées pour l'énoncé de vision de Sutton à retrouver dans le plan d'urbanisme. L'énoncé antérieur ou celui proposé en juin dernier aurait pu faire pour n'importe quelle municipalité.

Énoncé de juin 2021 :

« Souligner l'identité villageoise de la municipalité en priorisant la mise en valeur et la protection des milieux naturels, de l'agriculture, de la culture et des arts, des paysages pittoresques et des secteurs d'intérêt, tout en consolidant le développement de manière à créer des milieux de vie conviviaux et durables, en plus de favoriser la diversification de ses activités économiques pour y attirer des entreprises innovantes. »

L'énoncé proposé pourrait s'appliquer à n'importe quelle municipalité de la planète. Il manque franchement de singularité et d'engagement. Je pense que l'énoncé devrait adopter un ton et un message plus clair afin de mieux encadrer les orientations à prendre et les règlements qui vont suivre.

Je suggère d'y intégrer des éléments tel que ceux-ci :

« Victime de son succès et de ses atouts, Sutton est une destination prisée de par la qualité de vie qu'on y trouve. Sutton souhaite encadrer le développement futur de façon solidaire pour toute la communauté sans laisser personne derrière. Elle s'engage aussi à trouver les stratégies pour éviter la banalisation de son identité inhérente à l'influence des forces du marché.

« Pour la survie de son âme, elle choisie de confronter les inconvénients causés par la spéculation et la gentrification. »

« Consciente que l'identité de la municipalité provient des citoyens qui la compose, elle s'engage à favoriser un développement solidaire de toutes les communautés qui y vive et y travaille, qui lui donne son identité et la font vivre »

Approche Scientifique

Aussi, je salue le souhait de la municipalité de vouloir faire des choix de développement basé sur la science, tel que mentionné par le maire R. Benoît. Dans ce sens, je pense qu'il faut se doter de l'information nécessaire pour faire des choix de développement éclairés.

Par exemple, afin de supporter le non-développement en altitude (zone Pam) ou l'ouverture de nouveau chemin, la ville devrait se doter d'une base de donnée de la voirie municipale qui reflète les dépenses de façon très détaillées; chemin par chemin, kilomètre par kilomètre (GPS sur les camions). Ainsi démontrer les surcoûts associés au mauvais choix de développement.

S'inspirer des meilleurs exemples

Il serait essentiel aussi de faire une revue des meilleures exemples d'action entreprises par d'autres municipalités ici comme ailleurs. Il n'est pas nécessaire de réinventer la roue. La problématique dans laquelle Sutton se trouve a été vécue par d'autre municipalités avant. En se sens, il serait intéressant de mobiliser la population et des firmes d'urbanisme à nous fournir tous les innovations possibles dans le contexte que nous pourrions adoptées.

Éducation

Un volet éducatif est aussi à introduire dans les mandats municipaux, c'est-à-dire, de toujours mieux informer la population sur les enjeux qui les concernent afin de les impliquer dans les choix de développement durable. Par exemple partager avec les citoyens les dépenses en voirie de façon plus détaillée chemin par chemin, secteur par secteur. Le plan d'urbanisme devrait aussi être rédigé pour en faire un guide pédagogique de planification accessible pour tous.

Un autre enjeu pédagogique sera celui de construire l'acceptabilité social autour de la notion de densification. Dans un contexte de rareté de ressources foncière (terrain) et l'accroissement des contraintes de développement, je pense qu'il va de soit que nous acceptions un cadre bâti plus dense, des volumétrie plus imposantes.

Un nouveau cadre règlementaire pour Sutton

Planifier c'est imaginer. Transposer une vision futur du paysage de notre communauté en cadre règlementaire est un beau défi. Il est temps de réviser les critères de construction en particulier sur les routes d'intérêts, les zones et terrains visuellement sensibles. Je crois qu'il est essentiel que le cadre normatif (zonage, lotissement) soit amélioré. Une liste de suggestions se trouve plus bas. C'est aussi important d'améliorer les projets à travers un processus discrétionnaire (PIIA), mais cette étape a ses limites. En se sens, il faut ramener l'énergie du CCU sur des dossiers d'intérêts publics plutôt que les maisons isolées en forêt. Aussi, je pense que le processus d'analyse des dossiers d'importance devrait être revu pour se donner le temps et les ressources pour arriver à la meilleure proposition.

Parmi les critères de base d'analyse (PIIA), je suggère qu'on mettent l'emphase sur l'intégration paysagère, le milieu naturel plutôt que sur le cadre bâti. En clair, faire en sorte que les constructions puissent être cachées par un écran végétal existant ou à venir. Ce que nous ne voyons pas fait pas mal.

Au delà des préoccupations esthétiques, je pense qu'il faut s'outiller pour favoriser les projets plus novateurs, accessibles ou générateurs de retombés économiques:

- favoriser les lits chauds vs lits froids (on doit être à plus de 60% de résidences secondaires à Sutton)
- Favoriser les projets hôteliers vs projet résidentiels.
- Pouvoir offrir des bonus de densité lors de lotissement en échange de rétrocession de terrain à mettre en fiducie.

Je crois aussi qu'il faut aussi se doter de PPU pour certains secteurs urbains afin d'encourager le logement social ou l'agrandissement des zones commerciales (Filtex, Cemetary, Golf Rocher Bleu). (Entre autres, se doter d'outils qui permettent l'expropriation pour projets publics).

Est-ce que la ville pourra accueillir de nouveaux projets indéfiniment? Sûrement pas. Le secteur montagne semble déjà atteindre sa limite. Le village lui? L'espace développable se raréfie aussi. Sommes-nous à évaluer la capacité portante de la municipalité? Quelle est cette limite?

Enfin, La municipalité est en bonne position pour négocier chaque projet en faveur de l'intérêt collectif. Un cadre règlementaire sévère a profité au développement de Sutton. De plus, on ne fait pas d'erreur à prendre son temps. La stratégie adoptée par la municipalité depuis des années, celle d'avoir un service d'urbanisme tellement lent qu'il réduit le développement, était quand même un bon choix, volontaire ou non.

Par contre, il serait important que les projets à caractère social puissent bénéficier d'un service privilégié afin d'assurer leur succès. Ici je pense au projet du Vieux Verger, projet qui méritait d'être supporté.

Révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme de Sutton 2021

Données statistiques que je crois utiles à voir au plan d'urbanisme:

(à obtenir avant les prochaines étapes de consultation)

1. Nombre de nouvelles constructions par zone depuis 10 ans, valeur des constructions et type de propriété (locative ou non) (tableau et cartes)
2. Localisation des nouvelles rue et leur longueur depuis 10 ans (carte)
3. Augmentation du rôle foncier total depuis 10 ans et par secteur
4. État du réseau hydrographique (capacité actuelle ou accroissement depuis 10 ans (rivière Sutton)
5. Carte des terrains développable, potentiel de développement (périmètre d'urb, zone blanche)

Rapport interne du service d'urbanisme:

1. sur les «irritants» au sein des règlements
2. Résumé des dossiers (problématiques ou non) traités au CCU (dérogations mineures, PIIA, Usages conditionnels, etc)
3. Extraire les bons articles règlementaires de la défunte version 254 (zonage, lotissement, etc)

Suggestions de modifications au plan et aux règlements d'urbanisme de Sutton

Problématique ou défis prioritaires à Sutton (identifiés lors de la consultation de juin 2021)

1. Promotion de l'agriculture durable - souveraineté alimentaire

2. Logement, abordabilité, équité et mixité sociale
3. Mobilité active – extension des réseaux de sentiers
4. Crise climatique, Étalement rural, Érosion et gestion des eaux de surface
5. Paysage
6. Diversification économique
7. Consolidation activité récréo-touristique

8. Art et culture

1. Promotion de l'agriculture durable- souveraineté alimentaire

- Permettre les conteneurs (pour tous les usages, même résidentiel, régir la finition extérieure)
- Permettre des usages non-agricoles en soutien à l'agriculture durable (camping-Trois-Pistoles)
- Limiter la gentrification en terre agricole...grandeur maximale des habitations, coût max des maisons?
- Permettre les projets intégrés d'habitation en zone verte

2. Habitation, abordabilité, équité et mixité sociale

- Offrir des bonus de densité en échange de don de terrain à extraire du marché spéculatif (lotissement)
- Introduire un 10% pour logement abordable (règlement de lotissement) en rétro-cession de terrain à mettre sous fiducie.
- Élargir les options de logements d'appoint.
 - Permettre les logements dans les bâtiments accessoires partout sur le territoire
 - permettre les micro-maisons (bâtiments temporaires sur roues) raccordée ou non
- Réviser à la hausse les densités d'occupation au Village et périphérie (diminution des frontages?)
- Mieux contrôler la location à court terme
- Encourager les grosses habitations unifamiliales à être dessinées pour devenir bi-générationnel (zonage, crédit de taxe, permis et certificat)

3. mobilité active – extension des réseaux de sentiers

- Intégrer au plan d'urbanisme une carte de tous les sentiers existants, corridors d'intérêts (oléoduc), vieux chemins (Westwood, Priest, etc) et projection futur de développement (sur 100 ans!) pour aider à l'administration des 10% pour fin de parc et essayer d'inter-relier les développements résidentiels et secteurs de Sutton.
- limiter la construction le long du pipeline pour conserver le corridor vert pour activité de plein air.

4. Crise climatique, Étalement rural, Érosion et gestion des eaux de surface

- Étalement et sécurité: introduire une carte de zonage représentant la distance de 8km de la caserne de pompier (polygone de sécurité pour compagnie d'assurances)
- contrôle de l'extension des infrastructures routières (surtout en PAM et CONS). Interdire les routes, surtout en développement conventionnel. Encourager les Projets intégrés d'habitation
- Permettre les constructions sans frontage (cas JP Demers sur chemin Bowright), favoriser les mini-développement et permettre entrée de cour partagée si moins de 4-5 maisons (à réfléchir)

-Permettre le multi-familial en zone rural en respectant les densités d'occupation (si 1 maison/5 acres, permettre 3-plex sur 15 acres) genre de projet intégré d'habitation (form based zoning code)

-Permettre les activités commerciales secteur montagne (dépanneur et service de proximité) afin de diminuer les aller-retour avec le village sur Maple.

-Ajouter des normes de construction afin d'exiger de hautes normes d'efficacité énergétique pour les constructions de hautes valeurs foncières (Passive House ou autre normes).

5. PIIA et Paysage

À repenser afin de mettre l'énergie du CCU au bon endroit. Entre autre mettre plus d'énergie sur les routes d'intérêts que les maisons isolées en forêt.

-Monster house et paysage route d'intérêt: encadrer les maisons situées en prairie, introduire une superficie maximale des maisons

-Limiter « l'ostentatoire »