

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.