

# 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'échéance<sup>1</sup>. 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.

---

<sup>1</sup> 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

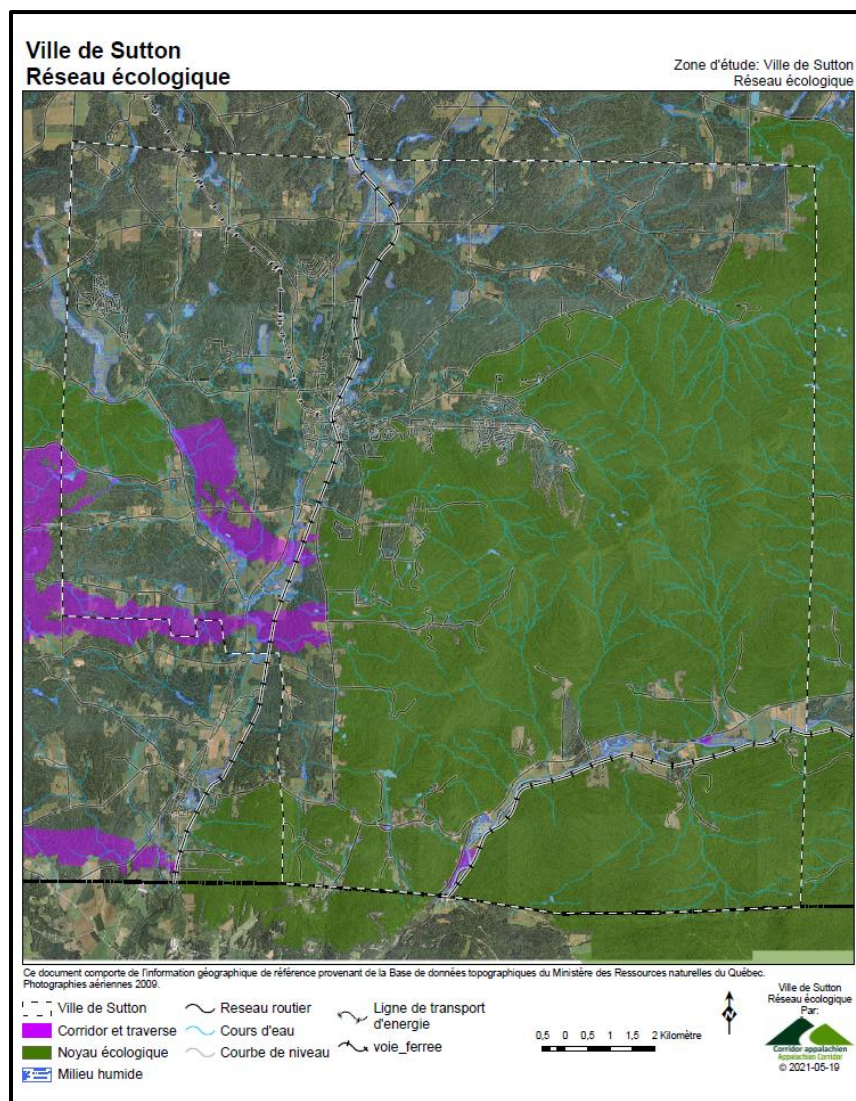
### a) Profil environnemental, plusieurs omissions

**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 Québec<sup>2</sup> 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.

---

<sup>2</sup> [https://www.reseau-environnement.com/wp-content/uploads/2018/05/leconomie\\_deau\\_dans\\_les\\_municipalites\\_volume2-4eedition.pdf](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 extensives<sup>3</sup> 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?

---

<sup>3</sup> 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