

# 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 réseau 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 habitation, coût max des maisons?
- Permette 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 grosse habitations unifamiliales à être dessinées pour devenir bi-générationnel (zonage, crédit de taxe, permis et certificat)

### **3.mobilité active – extension des réseau 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 infrastructure 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 »