



# **DÉMARCHE DE RÉVISION DU PLAN D'URBANISME**

---

## **PLANNING PROGRAM REVISION PROCESS**

1

**RAPPORT DES  
SÉANCES PUBLIQUES**

**PUBLIC SESSIONS  
REPORT**



**SYNTHÈSE DES PARTICIPATIONS  
À L'OCCASION DES SÉANCES PUBLIQUES DU 20 DÉCEMBRE 2021 ET DU 13 JANVIER 2022**

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
<b>Catherine Chagnon</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Protection des aires écologiques sur le chemin Judd.</li> <li>○ Appréhensions quant à la construction d'une habitation dans une zone humide.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un atelier portera sur le plan régional des milieux naturels et comment les protéger dans tout le territoire de Sutton.</li> </ul>
<b>Claude Perreault</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Préoccupation quant à l'entretien et à la propreté des terrains. Présence de conteneurs sur des terrains résidentiels. De plus, les plaintes ne sont pas confidentielles.</li> <li>○ Limiter le nombre de remorques à 2 par résidence.</li> <li>○ Ne pas permettre des conteneurs qui servent de poulaillers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les conteneurs sont interdits sur le territoire, mais pourraient être acceptés pour des fins agricoles.</li> <li>➤ Une politique de traitement des plaintes sera bientôt déposée.</li> </ul>
<b>Gilles Lavoie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Importance de protéger les milieux humides.</li> <li>○ Constatation d'une augmentation anormale de dérogations mineures au cours des dernières années.</li> <li>○ Demande que les mémoires déposés en 2015 soient réactivés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les milieux humides seront identifiés dans le plan régional des milieux humides de la MRC et feront partie prenante du Plan d'urbanisme.</li> <li>➤ La nouvelle orientation de l'administration est de privilégier le normatif au détriment du discrétionnaire.</li> <li>➤ Les mémoires de 2015 seront inclus dans la documentation disponible.</li> </ul>
<b>Dana Cooper</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Développement immobilier en montagne entraîne augmentation de la circulation automobile</li> <li>○ Une seule entrée et sortie : rue Maple</li> <li>○ Propose de changer le sens unique de la rue Highland</li> <li>○ Construire trottoirs sur Highland et Maple</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Toutes ces questions seront discutées au sein du comité sur la mobilité que la Ville mettra sur pied.</li> </ul>
<b>Denis Bergeron</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Demande d'interdire les projets intégrés d'habitation (PIH) à l'extérieur du périmètre urbain, mais par contre, ces projets devraient être favorisés dans la zone urbaine.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La localisation des PIH est un des thèmes prioritaires retenus pour la discussion sur le Plan d'urbanisme.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
<b>Jean-Michel Ryan</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Enjeux du développement de Mont Sutton : 25 millions \$ à investir, qui requiert de la prévisibilité à long terme pour assurer sa viabilité financière.</li> <li>○ Il faut définir des balises claires en matière de desserte d'eau potable et de réglementation d'urbanisme pour assurer la réalisation du plan d'investissement.</li> <li>○ Faciliter la diversification des activités récréotouristiques et de plein air à la station et pour la destination comme de l'hébergement expérientiel.</li> <li>○ Il existe un manque d'hébergement au pied de la station ainsi que des logements et résidences abordables qui a pour effet d'accentuer la pénurie de main-d'œuvre.</li> <li>○ La réalisation des volets hébergement/location court terme et développement résidentiel doit se faire en collaboration avec la municipalité.</li> <li>○ Un hôtel au pied de la montagne est essentiel et incontournable pour le développement futur de Mont Sutton.</li> <li>○ La location à court terme doit être permise et favorisée dans le secteur montagne et dans de nouveaux développements.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Ville collabore actuellement avec la direction des actionnaires de Mont Sutton et est pleinement consciente des impératifs économiques de l'entreprise.</li> <li>➤ La collaboration est déjà démarrée dans la recherche de solutions à court terme à la pénurie d'eau potable en montagne en période d'étiage. À moyen et long terme, la disponibilité supplémentaire d'eau potable est également à l'étude de façon conjointe.</li> <li>➤ Les projets et les modifications au règlement de zonage et de lotissements feront l'objet d'un examen rigoureux le plus rapidement possible dans le cadre de la révision des règlements à l'échelle de tout le territoire.</li> <li>➤ La question de la location à court terme est une priorité pour le nouveau conseil. Un groupe de travail a été mis sur pied pour étudier cet enjeu et pour consulter la population en milieu d'année 2022.</li> </ul>
<b>Élizabeth Bouchard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) devrait être appliqué sur tout le territoire de Sutton.</li> <li>○ Une attention toute particulière devrait être apportée aux trois entrées de village.</li> <li>○ Un plan d'aménagement paysager devrait être exigé pour tout nouveau projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le PIIA a été amendé pour couvrir tout le territoire pour les bâtiments de 4 logements et plus ainsi que pour les projets intégrés d'habitation (PIH).</li> <li>➤ Un plan d'aménagement paysager est de plus en plus demandé par le Comité</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Un comité permanent sur le patrimoine devrait être formé pour assurer la qualité architecturale du village.</li> <li>○ Des critères d'analyse des demandes de dérogations mineures devraient être formulés.</li> <li>○ La qualité du service pour les demandes de permis devrait être améliorée.</li> <li>○ Un délai de réponse aux demandes de permis devrait être inscrit aux règlements.</li> <li>○ La Ville devrait s'assurer d'être en mesure d'appliquer et de faire respecter les règlements municipaux, provinciaux, le Code national du bâtiment et la <i>Loi sur les architectes</i>.</li> <li>○ Les constructions non conformes et sans permis devraient être sanctionnées.</li> <li>○ Les plaintes des citoyens devraient être analysées, suivies et vérifiées.</li> <li>○ Sutton pourrait devenir leader nord-américain en qualité d'aménagement.</li> </ul>	<p>consultatif d'urbanisme et de développement durable (CCUDD).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La question des dérogations mineures fera l'objet d'un atelier au cours des prochains mois.</li> <li>➤ Un processus d'accompagnement des demandes de permis sera proposé et mis en place le plus rapidement possible.</li> <li>➤ Un projet de traitement des plaintes sera présenté prochainement pour discussion et adoption par le conseil municipal.</li> </ul>
<b>Dominique Poncelet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ La taille des bâtiments accessoires devrait être modulée en fonction de la grandeur du terrain. Par exemple, 1 500 pieds carrés maximum pour les terres de 20 à 40 acres et 2 000 pieds carrés pour les terres de 40 acres et plus.</li> <li>○ Il serait intéressant de permettre l'implantation d'une maison à condition que celle-ci soit <i>off grid</i> et accessible seulement par sentier. Aux risques et périls des propriétaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un dossier d'analyse comparative a déjà été produit par la Ville de Sutton. La réglementation des villes de Bromont, Granby, Lac-Brome, Magog et Shefford a été étudiée. Toutes ont des normes d'implantation distinctes pour les bâtiments accessoires en fonction de la grandeur des superficies. À la lumière de ces informations, la Ville de Sutton va amender ses règlements dans ce sens.</li> <li>➤ La densification à l'extérieur du périmètre urbain sera une question assurément</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les maisons <i>off grid</i> ne sont pas actuellement permises. Pourrait-on en faire un projet-pilote ?</li> <li>○ Il devrait être possible de densifier le long des chemins municipaux. Par exemple, en zone de conservation, une terre de 35 acres pourrait 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.</li> <li>○ À l'instar de la ville de Lanthier, pourrait-on réduire la superficie minimale d'une habitation dans une zone écorésidentielle à 350 pieds carrés alors qu'ailleurs dans le village, la barre est à 621 pieds carrés ?</li> </ul>	<p>débatte en atelier au cours des prochains mois.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le dossier des mini-maisons le sera également.</li> </ul>
<b>Hélène Lauzière</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Des activités commerciales de location à court terme (Airbnb) ne devraient pas être autorisées dans des zones résidentielles.</li> <li>○ Le droit à la tranquillité doit être priorisé.</li> <li>○ Un règlement sur la location à court terme devrait être intégré dans le Plan d'urbanisme.</li> <li>○ Un moratoire sur l'émission de nouveaux permis devrait être adopté jusqu'à la mise en place d'un nouveau règlement.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un groupe de travail de la Ville a été mis sur pied.</li> </ul>
<b>Sophie Gironnay</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'esthétique du cadre bâti et le patrimoine paysager doivent être mis en valeur.</li> <li>○ Le règlement sur les PIIA devrait avoir des critères le plus précis possible.</li> <li>○ La Ville devrait favoriser des concours d'architecture.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une réflexion sur les critères architecturaux propres à Sutton se tiendra dans le cadre de la définition d'une vision de développement.</li> </ul>
<b>Frédéric Chouinard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Devrait-on adopter un moratoire pour empêcher la construction domiciliaire en</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La pénurie d'eau en montagne est une priorité pour l'administration.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>montagne en raison de la pénurie d'eau potable ?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tout au moins, il devrait y avoir obligation d'avoir des mesures d'économie d'eau potable dans tout nouveau projet de construction.</li> <li>○ Il faut contrôler tout projet d'imperméabilisation et/ou drainage des eaux dans les zones de recharge de la nappe phréatique.</li> <li>○ Ajouter à la cartographie tous les nouveaux cours d'eau délimités par Lidar.</li> <li>○ Dégagement des rives : au moins 10 mètres pour être réaliste, 30 mètres pour être idéal. Inclure des bandes minimales sur tout fossé.</li> <li>○ Intégrer les corridors de mobilité aux règlements.</li> <li>○ Mieux encadrer creusage et entretien des fossés afin de ralentir l'écoulement, favoriser son infiltration et ainsi réduire l'érosion des fossés.</li> <li>○ Mettre en conservation tous les terrains appartenant à la Ville qui se trouvent en bordure des cours d'eau, milieux humides, zones inondables.</li> <li>○ Cartographier tous les nouveaux étangs du territoire et s'assurer d'inclure tous les milieux humides cartographiés.</li> <li>○ Mettre en valeur et rendre accessible au moyen de passerelles les milieux humides protégés.</li> <li>○ Dans les aires écologiques identifiées, les aménagements et les activités devraient être restreints afin de protéger les espèces.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des mesures incitatives et obligatoires seront instaurées pour diminuer la consommation d'eau dans toutes les résidences et spécifiquement dans les nouvelles constructions.</li> <li>➤ La recharge de la nappe phréatique dans le village fait l'objet d'études afin d'assurer sa pérennité.</li> <li>➤ Les dégagements des rives, des cours d'eau et des milieux humides seront revus à la lumière des consensus scientifiques.</li> <li>➤ Les corridors de mobilité et les corridors écologiques seront étudiés et feront partie intégrante du plan d'urbanisme.</li> <li>➤ Les données de la MRC sur les milieux humides seront intégrées dans le plan d'urbanisme.</li> <li>➤ Le Règlement sur les usages conditionnels sera revu, précisé et amélioré.</li> <li>➤ Les modifications proposées par les règlements 254 et 256 seront réévaluées à la lumière des orientations retenues.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le schéma d'aménagement de la MRC Brome Missisquoi interdit l'ouverture de nouveaux chemins hors périmètre, mais Sutton le permet par règlement d'usages conditionnels ; les infrastructures routières surtout en zones PAM et CONS devraient être interdites.</li> <li>○ Il faudrait extraire les articles toujours pertinents des règlements 254 et 256.</li> </ul>	
<b>Lucie Durocher</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le revêtement en acier et les nouvelles technologies devraient être privilégiés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'efficacité énergétique sera une priorité pour les nouvelles constructions.</li> </ul>
<b>Louise Gratton</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Faisant référence à son mémoire déposé le 13 juin 2021, plusieurs préoccupations et recommandations sont formulées :</li> <li>○ Toutes les aires protégées du territoire devraient être identifiées dans le prochain plan d'urbanisme.</li> <li>○ Les milieux humides devraient continuer d'être soustraits à toutes modifications et protégés par une bande riveraine tampon de 15 mètres.</li> <li>○ Comme Bolton-Est, une bande de protection de 100 mètres de part et d'autre des rivières où se trouve la tortue des bois devrait être instaurée.</li> <li>○ Pour protéger les habitats de la salamande pourpre, une bande de protection riveraine de 60 mètres de part et d'autre des ruisseaux où l'espèce est confirmée, devrait être créée.</li> <li>○ Des corridors écologiques pour faciliter le déplacement de la faune devraient être identifiés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les normes pour les bandes riveraines et de protection des espèces menacées seront revues pour assurer une protection maximale.</li> <li>➤ Les zones de crue et de mobilité des rivières feront l'objet d'une attention spéciale.</li> <li>➤ Les zones PAM (Protection d'altitude moyenne) seront maintenues.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Les zones à risque de crue devraient inclure l'espace de mobilité ou de liberté des rivières Sutton et Missisquoi.</li> <li>○ Les zones de Protection d'altitude moyenne (PAM) devraient être conservées.</li> <li>○ Les contraintes pour la protection des prises d'eau potable devraient être clairement identifiées.</li> <li>○ Toutes nouvelles constructions dans le secteur montagne devraient être encadrées par des mesures visant à préserver l'eau potable.</li> <li>○ Dans le périmètre urbain, la Ville devrait exiger le maintien d'un couvert forestier minimal et/ou une obligation de planter des arbres.</li> </ul>	
<b>Jean-Roch Leduc &amp; Louise Graveline</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Demande que les dispositions de la section 5.3 du Règlement de zonage soient modifiées pour que les normes de bâtiments accessoires soient adaptées à la superficie du terrain. La norme de 75 mètres carrés devrait être adaptée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Ville s'est déjà engagée à revoir cette norme et à l'adapter en fonction de la superficie du terrain visé, à l'instar de plusieurs municipalités environnantes.</li> </ul>
<b>Daniel Reid</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Porte-parole de Solidarité pour l'environnement à Sutton (SES), plusieurs recommandations sont formulées dont les suivantes liées plus spécifiquement aux règlements d'urbanisme :</li> <li>○ Des cibles transitoires des émissions de gaz à effet de serre (GES) devraient être identifiées, comptabilisées et faire l'objet d'un suivi périodique.</li> <li>○ Des mesures d'efficacité énergétique devraient être exigées pour les nouvelles constructions et rénovations.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des mesures d'efficacité énergétique seront proposées dans le cadre de cette révision des règlements d'urbanisme.</li> <li>➤ L'accès à la rivière Missisquoi fera l'objet de discussions avec les riverains.</li> </ul>



Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'accès à des plans d'eau devrait être aménagé et prévu dans le Plan d'urbanisme.</li> </ul>	
<b>William Murray</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Évoquant les nombreux problèmes vécus depuis 10 ans pour le développement du projet du Vieux Verger, la recommandation principale est d'instaurer un système d'accompagnement pour les projets résidentiels d'importance.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Ville se dotera d'un processus pour faciliter le cheminement de projets majeurs à travers les différentes phases d'approbation règlementaire.</li> </ul>
<b>Sébastien Landry</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Compte tenu de la gentrification et de la spéculation foncière immobilière, des modèles d'affaires innovants doivent être développés comme, à titre d'exemple, des coopératives d'habitation ou sur le modèle Habitations abordables Sutton (HAS).</li> <li>○ La Ville et le privé devraient s'impliquer pour développer du logement social et abordable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Ville exercera un leadership auprès des intervenants pour favoriser le développement de nouveaux modèles pour la construction de logements abordables.</li> </ul>
<b>Rébecca Bourque</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le site internet devrait être plus <i>user friendly</i> pour faciliter les recherches et le travail des citoyens et des professionnels en aménagement afin de connaître les contraintes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une réorganisation des sections du site consacrées à l'urbanisme sera réalisée une fois les règlements adoptés.</li> </ul>
<b>Luce Goerlach</b>	<p>Que la Ville de Sutton :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Saisisse l'occasion de la révision du plan d'urbanisme et de son actualisation pour plaider la nécessité de prioriser l'accession à la propriété et à « l'abordabilité » du logement locatif et de logements sociaux.</li> <li>○ Adopte dans sa démarche une approche qui participe de la singularité de la communauté de Sutton et alimentée d'une implication des citoyens et citoyennes.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'enjeu des logements abordables est en une priorité pour l'administration.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Se dote d'un plan d'action qui marque sa volonté d'agir en matière d'habitation abordable pour les familles et les personnes âgées, sa détermination à assurer un leadership fort et qui détaillera comment elle abordera les aspects qui y seront certainement inclus, notamment le potentiel de développement sur le territoire et le cadre réglementaire.</li> <li>○ Précise dans le prélude du plan d'action, sa vision de l'habitation abordable en lien avec la mixité sociale, la densification du territoire, la diversification du marché, la transition écologique et le développement durable.</li> <li>○ Réalise à court terme un partenariat avec les acteurs de l'industrie immobilière pour contrer l'augmentation abusive des coûts des propriétés et avec les propriétaires des ensembles résidentiels locatifs en vue de bloquer la hausse excessive des coûts des loyers.</li> <li>○ Prévoit les façons d'accompagner les initiateurs de projets d'habitation abordable, les promoteurs et les investisseurs dans leur arrimage avec la sortie prochaine de nouveaux programmes de subvention gouvernementale.</li> <li>○ Soutienne à court terme les projets en cours vers leur réussite certaine et tire avantage des apprentissages réalisés et de leur avancement pour stimuler le développement d'autres projets d'habitation abordable.</li> <li>○ Par ailleurs, quant au développement de La Villa des Monts, il est recommandé de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un plan d'action à plusieurs volets sera élaboré et réalisé pour augmenter le nombre et la qualité des logements abordables.</li> <li>➤ Les critères de mixité sociale, densification du territoire, diversification du marché, transition écologique et développement durable feront assurément partie de la réflexion et des objectifs du plan d'action.</li> <li>➤ Le partenariat avec les acteurs de l'industrie immobilière est une stratégie que la Ville compte instituer pour atteindre ses objectifs.</li> <li>➤ L'accompagnement des promoteurs est une priorité pour accélérer la réalisation de projets.</li> <li>➤ Les scénarios de développement pour la Villa des Monts seront discutés dans le cadre des projets d'infrastructures pour le noyau villageois.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>modifier le scénario d'agrandissement, car il n'est plus indiqué. Il faut plutôt envisager une adaptation, un reconditionnement du cadre bâti actuel avec la même perspective qui présidait au projet d'agrandissement, soit un habitat évolutif, adaptable, visant à prolonger l'autonomie des personnes âgées dans leur milieu de vie en améliorant l'offre de services. Un tel scénario suppose notamment que soient ajoutés au bâtiment actuel une salle communautaire et des espaces destinés au personnel soignant et autres.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il y a aussi lieu de lancer dès à présent une coopérative d'habitation dédiée aux jeunes âgés dans la cinquantaine et qui serait établie sur les terrains adjacents à la résidence Les Villas des Monts. Cela aurait l'avantage d'influencer de manière structurante la mixité entre deux générations d'ânés et de stimuler l'entraide et la solidarité. C'est du moins ce qu'il faudra privilégier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Différents modèles d'affaires seront étudiés pour faciliter la réalisation de projets innovants en habitation.</li> </ul>
<p><b>Lili de Grandpré</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Toute nouvelle construction devrait être accompagnée d'un résultat préalable positif quant à la disponibilité de l'eau et de l'impact sur la nappe phréatique.</li> <li>○ Le PIIA devrait s'appliquer à l'ensemble du territoire. Il devrait également contenir des critères clairs quant à l'architecture que l'on veut privilégier à Sutton. Des éléments comme la préservation des paysages, la marge entre les bâtiments et les routes et les chemins, la couleur et le revêtement, la hauteur, etc., devraient être clairement énoncés. Les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des critères pour l'architecture des bâtiments soumis au PIIA seront inventoriés et discutés au cours de la révision des règlements.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>habitations devraient se fondre dans la nature (<i>blend into nature</i>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ De nouveaux règlements quant à la location à court terme doivent être adoptés le plus rapidement possible pour éviter les débordements qui ont été décriés récemment. Il est suggéré une location à court terme d'au moins 3 mois.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un comité se penche déjà sur la location à court terme.</li> </ul>
<p><b>Jacques Legault</b> <b>Charles Weldon</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sutton, milieu de vie, ville de nature, de culture et de loisir. C'est précisément ce qui l'a toujours caractérisée et ce qui doit désormais définir son avenir.</li> <li>○ En conjuguant intelligence et croissance, les principes « Smart-Growth » proposent un modèle de croissance qui a le mérite de ralentir la destruction des ressources, en l'occurrence les milieux naturels et la perte inévitable des services inestimables qu'ils nous rendent.</li> <li>○ Maintenir les normes incluses dans le Règlement sur les usages conditionnels (RUC) concernant l'ouverture de nouveaux chemins à l'extérieur du périmètre d'urbanisation ainsi que le maintien des normes et critères concernant le lotissement et les constructions résidentielles en zone CONS.</li> <li>○ Assurer l'application stricte des exigences réglementaires pour la construction de plans d'eau artificiels comme stipulé dans le chapitre 8 du Règlement de zonage.</li> <li>○ Limiter par des mesures réglementaires les nouvelles constructions dans certaines zones jugées à risque élevé de pénurie d'eau.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le Règlement sur les usages conditionnels sera revu notamment pour assurer la protection des zones fragiles en zones Conservation.</li> <li>➤ Le critère de la pénurie d'eau sera intégré dans l'évaluation de projets résidentiels.</li> <li>➤ Des mesures incitatives et obligatoires seront étudiées et implantées à court terme.</li> <li>➤ Les zones PAM conserveront leurs mesures de protection.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Considérer la possibilité d'exiger l'installation d'hydromètre dans les nouvelles constructions en zones desservies.</li> <li>○ Maintenir les basses densités d'occupation en Zone PAM afin de protéger les paysages d'intérêt, les sources de nos cours d'eau et la biodiversité.</li> <li>○ Un des modèles les plus acceptés en conservation consiste à préserver un noyau de conservation dite dure en l'entourant d'une zone tampon interne à densité d'occupation très basse entourée elle-même par une zone tampon externe à densité d'occupation restreinte.</li> <li>○ Des mesures de protection particulières doivent être renforcées, comme le fait d'éviter tout aménagement dans les zones riveraines (élargies ou non) et dans les pentes fortes ou à proximité des zones pentues.</li> <li>○ Nous recommandons de resserrer la réglementation normative en limitant le recours aux décisions discrétionnaires.</li> <li>○ Lorsqu'une demande de subdivision est envisagée, nous pourrions faire en sorte que les projets intégrés d'habitation (PIH) soient privilégiés à l'extérieur du périmètre urbain pour des raisons sociales et environnementales. Conçus pour son empreinte écologique moindre et la possibilité d'offrir des terrains plus abordables, les PIH minimiseraient ainsi la fragmentation du territoire en densifiant l'implantation des résidences tout en produisant un hameau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les projets intégrés d'habitation feront l'objet de discussions quant à leurs avantages et quant à leur localisation optimale.</li> <li>➤ Corridor appalachien sera appelé à présenter le résultat de ses recherches.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>convivial et social avec possibilité d'accès à un espace naturel.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Le Plan d'urbanisme de la Ville de Sutton devrait prendre en compte les cartes des zones de contraintes produits avec les données LIDAR de Géomont pour les pentes et l'inventaire des milieux naturels produits par Corridor appalachien. L'accès à ces données objectives facilite la prise de décisions et contribue à éviter les conflits entre citoyens et experts.</li> <li>○ Mettre à jour la cartographie et la caractérisation des milieux humides et des zones naturelles sensibles en collaboration avec les organismes de conservation de la région.</li> <li>○ Élaborer une véritable politique de préservation des milieux naturels et de la biodiversité, accompagnée d'une réglementation appropriée.</li> <li>○ Mettre en place des normes et des standards visant l'excellence en matière de protection des milieux naturels et de la biodiversité comme proposé par le Programme d'excellence pour la Biodiversité (PEXBD) du Réseau Environnement.</li> <li>○ Réviser les articles normatifs des PIH afin que l'espace commun non réparti soit obligatoirement greffé d'une servitude assurant sa pérennité. L'espace commun ainsi créé et protégé, accessible par sentier aux occupants du hameau, offrira de précieux services écologiques.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La servitude sur l'espace commun non réparti sera discutée dans le cadre de la réflexion sur les PIH.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Mettre sur pied un Comité consultatif en environnement chargé notamment de proposer les assises d'une Politique de préservation des milieux naturels et de la biodiversité et de conseiller la municipalité sur une réglementation appropriée.</li> </ul>	
<b>Kenneth Hill</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Recommandation de privilégier la transformation de bâtiments existants pour favoriser la création de logements abordables. Il faudra modifier la réglementation pour permettre ces transformations.</li> <li>○ Il faut inventorier les terrains disponibles pour le logement abordable dans le noyau villageois.</li> <li>○ Il faut s'inspirer de ce qui se fait au Vermont qui transforme des bâtiments secondaires en « loft » pour favoriser la création de logements abordables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La Ville fera l'inventaire des terrains disponibles pour la construction de logements abordables et s'inspirera des meilleures pratiques réalisées dans d'autres municipalités.</li> </ul>
<b>Jean Gaudet</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ « Mettre en place un cadre réglementaire visant les eaux de surfaces et le contrôle de l'érosion est en accord avec la vision stratégique de la Ville de Sutton. En effet, le développement du territoire, surtout en secteur montagneux, a un impact certain sur l'écoulement des eaux de surface, l'érosion des sols et le transport de sédiments. » (Plan d'urbanisme, Orientation 5)</li> <li>○ Pour amoindrir le problème, il faudrait se référer au Guide technique sur la gestion environnementale des fossés.</li> <li>○ Comment peut-on inscrire dans notre Plan d'urbanisme, l'obligation de mettre en œuvre</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le contrôle de l'érosion est une priorité pour la Ville et la MRC. Toutes les méthodes de travail ainsi que le type d'aménagement à réaliser seront inventoriés.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>les dernières techniques d'aménagement et d'entretien de nos chemins de terre?</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Comment y inscrire un engagement ferme de participation avec les municipalités environnantes sur ce problème récurrent?</li> </ul>	
<p><b>Patricia Lefebvre</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'absence, dans le Plan d'urbanisme, d'objectif priorisant l'accès à l'habitation pour ceux et celles qui ont façonné et font vivre Sutton, et qui contribuent à son caractère et à sa viabilité sociale et économique, constitue sa principale lacune.</li> <li>○ Le gîte du passant doit être un usage complémentaire à l'habitation et doit être exercé seulement à l'intérieur d'une résidence unifamiliale isolée par l'occupant.</li> <li>○ Un autre point faible de notre actuel cadre réglementaire me semble être l'apparente contradiction entre le nécessaire respect de la capacité de support du milieu et la possibilité de densifier des secteurs où cette capacité apparaît clairement dépassée. Il découle de la définition des périmètres urbains, mais aussi de celle des secteurs où le raccordement au système d'aqueduc-égout est obligatoire. Le règlement sur les permis et certificats pourrait être amendé à cet effet (et l'a d'ailleurs récemment été, mais inadéquatement) en amont de la révision du Plan d'urbanisme.</li> <li>○ Un autre irritant majeur découle des critères extrêmement flous du Règlement sur les usages conditionnels, qui permettent en pratique de faire très exactement ce qui est interdit par les règlements de zonage et de</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'accès à l'habitation, la location à court terme, la capacité de support du milieu et le Règlement sur les usages conditionnels (RUC) sont des thèmes qui seront abordés au cours de cette révision des règlements d'urbanisme.</li> <li>➤ Un atelier spécifique portera sur les activités agricoles.</li> </ul>



Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>lotissement, et contraire à l'orientation générale de développement durable du plan d'urbanisme et du schéma directeur d'aménagement de la MRC. La construction en zones de conservation et l'ouverture de chemins et de nouveaux lotissements hors du périmètre urbain ne devraient être possibles que de façon exceptionnelle, suivant des critères stricts et très clairement définis, et ce, quelle que soit l'orientation politique du conseil en place.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Dans le dossier des Nues Mains, un PPCMOI adopté en amont de la révision du plan d'urbanisme pourrait aider à clarifier les adaptations plus largement requises en zone agricole permanente pour favoriser la revitalisation et l'occupation agricole du territoire.</li> </ul>	
<p><b>Jacques Veys</b></p>	<p>Dans le dossier des PIH (projet intégré d'habitation) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Si l'intention du conseil est de changer ladite grille (dans la zone H-03) pour la concordance avec le reste du règlement, que ce processus soit inclus dans le processus de révision du plan d'urbanisme. Que soient consultés les résidents de l'ensemble de la ville. Et surtout, que ce processus soit transparent et réalisé sans que les consignes sanitaires actuelles empêchent un débat en personne et en direct avec les élus. Une consultation de cette importance ne peut se faire seulement par écrit et sans véritable débat.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le dossier des PIH (projet intégré d'habitation) est un enjeu important pour la conservation de la ruralité de Sutton et fera l'objet de discussions de fond sur les avantages/inconvénients de ce type d'habitation. La localisation optimale des PIH sera notamment discutée.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Que si un projet de PIH était déposé dans l'intervalle, que le conseil ne puisse accepter aucune demande tant que les discussions sur le fond ne sont pas conclues dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme.</li> </ul>	
<b>Ann Dyer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ma soumission est une demande de refus d'un tel changement à nos lois d'urbanisme concernant les conteneurs. Le coût, l'empreinte carbone, la main-d'œuvre, l'impact environnemental et les risques pour la santé sont autant de facteurs qui font que les conteneurs doivent rester sur les océans et non dans nos quartiers ou sur nos terres agricoles.</li> <li>○ La maison-conteneur sur Wilson Road était appelée un "projet pilote". Je ne vois aucune trace de suivi, d'évaluation ou de révision.</li> <li>○ L'utilisation de conteneurs d'expédition pour créer une sorte d'espace agricole viable ou fonctionnel n'est pas le meilleur choix pour l'environnement ou l'économie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'utilisation de conteneurs sera abordée.</li> </ul>
<b>Diane Duchesne</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Si nous voulons des industries légères, il faudrait agrandir ou créer une nouvelle zone industrielle.</li> <li>○ Densifier les quartiers « Domaine Gagné » et « Cœur du village », car ces quartiers sont à distance de marche du village et sont desservis par l'aqueduc et l'égout.</li> <li>○ Pour accroître l'offre de logements abordables, des terrains desservis ou adjacents à ceux-ci devraient être ciblés et affectés à la construction de ce type d'habitation. Il serait également permis la</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La question d'une zone industrielle sera étudiée pour déterminer le type d'entreprises recherchées et les emplacements potentiels.</li> <li>➤ Les possibilités de densifier les quartiers « Domaine Gagné » et « Cœur du village » seront étudiées dans le cadre de la densification du noyau villageois.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>construction de plus d'une résidence principale sur un lot dans un territoire desservi.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Lorsqu'un lot chevauche deux zones, je suggère que la disposition la plus restrictive ne s'applique que si 50 % ou plus de la superficie du terrain s'y trouve. Voir chapitre 1, section 3.1 du règlement de zonage.</li> <li>○ Il faudrait que la façade principale de la maison fasse face à la rue.</li> <li>○ Retirer le besoin d'un PIIA pour l'installation d'une remise, ce qui diminuerait la charge de travail pour le département d'urbanisme.</li> <li>○ Il n'y a qu'une route desservant la montagne, devrait-on pour des raisons de sécurité prévoir la construction d'une autre route de sortie. Une étude d'achalandage serait utile.</li> <li>○ Pour le secteur Glen Sutton, nous devrions étudier l'utilisation de la rivière Missisquoi, prévoir un débarcadère pour les citoyens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'option proposée concernant le cas d'un lot chevauchant deux zones sera étudiée.</li> <li>➤ L'achalandage sur la rue Maple fera l'objet d'études par le comité sur la mobilité dans le but de faire des représentations au ministère des Transport.</li> <li>➤ Le conseil se penche actuellement sur un projet avec l'Organisme de bassin versant de la baie Missisquoi.</li> </ul>
<p><b>Diana Dyer</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ J'aimerais demander à la ville d'envisager d'étendre le zonage de la zone située entre la route 139 et le chemin Woodard et à l'ouest de la 139, y compris l'ensemble de l'ancien terrain de golf, pour en faire une zone de conservation et de loisirs. La ville devrait également envisager l'achat de cette zone pour en faire une acquisition permanente interdite à la construction de logements à perpétuité afin de respecter ses obligations en matière de changement climatique, de préserver les petites zones humides qu'elle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Le terrain des Rochers Bleus/Golf fera partie intégrante de la consultation "Rêvons Sutton".</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	contient et d'améliorer la protection de notre nappe phréatique.	
Catherine Zellweger	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Une partie de nos règlements d'urbanisme est dépassée, inadaptée à encadrer les réalités des agriculteurs d'aujourd'hui.</li> <li>○ Plus spécifiquement, mais de façon non exhaustive, 4 dispositions du règlement de zonage 115-2 méritent d'être examinées en fonction des réalités des entreprises agricoles : les usages, les éléments prohibés, les logements pour travailleurs agricoles (saisonniers ou non) et les normes d'implantation.</li> <li>○ Usages (Section 1 : Classification des usages). Les usages agricoles et leurs usages accessoires ne sont pas clairement définis et laisse place à l'interprétation. La notion d'usage principal unique et celle de bâtiment principal unique sont définies sans proposer d'exceptions en zone agricole. À examiner pour fins de comparaison les règlements de Frelighsburg et Dunham. De plus, la classe d'usage 101 prévoit la résidence pour producteur agricole, mais pas les résidences pour les travailleurs agricoles.</li> <li>○ Éléments prohibés (Section 1 Dispositions générales, 1,2 Formes et éléments prohibés). Pour certains types d'exploitation agricole, comme les fermes maraîchères ou les érablières, l'utilisation de conteneurs, de remorques réfrigérées est la seule façon de créer des espaces d'entreposage, de culture ou encore des ateliers sans investir beaucoup</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tous ces points seront discutés en atelier au cours des prochaines semaines avec les agriculteurs du territoire.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>d'argent avec une empreinte très légère sur le milieu (pas de fondations) et un potentiel de mobilité. À examiner également pour fins de comparaison les règlements de Frelighsburg et Dunham. Par ailleurs, certaines constructions ou installations agricoles peuvent ne pas être esthétiques. Ça peut être une préoccupation. Des conditions relatives à l'intégration des conteneurs par exemple pourraient être incluses dans le règlement. Par exemple, l'obligation de revêtir un conteneur de bois ou de l'associer à un bâtiment comme une serre.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Logements pour travailleurs agricoles. De manière générale, le règlement de zonage ne prévoit pas de dispositions autorisant les résidences pour travailleurs agricoles. Elles sont pourtant autorisées, à certaines conditions (article 40 dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec [LPTAAQ]). L'article 40 prévoit notamment : l'installation de roulottes et de maisons mobiles et la création d'un logement dans un bâtiment agricole existant. À cet égard, les règlements de Frelighsburg, Dunham et Mont-Saint-Grégoire devraient nous inspirer.</li> <li>○ Normes d'implantation. Ces normes pour les bâtiments agricoles devraient être révisées. On voit dans les grilles de spécification des zones « A » que la marge avant pour un usage agricole est de 30 mètres. Il n'y a pas de nuances entre différents usages agricoles. Ces normes sont très contraignantes. Plusieurs</li> </ul>	

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<p>municipalités différencient les usages agricoles, notamment en fonction des nuisances associées et modulent les normes d'implantation en fonction.</p>	
<p><b>Caroline Gosselin</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Nous encourageons la Ville de Sutton à faire preuve d'un leadership exemplaire et à se doter d'un cadre réglementaire audacieux qui ouvre grandes les portes de l'agriculture urbaine et de proximité offrant ainsi à chaque citoyen de Sutton la plus grande autonomie alimentaire possible et l'accès à des producteurs de proximité.</li> <li>○ En zone résidentielle, les bâtiments destinés à la production ou à l'entreposage de la production de nourriture du ménage, tels poulailler, serre, caveau à légumes, miellerie, etc., ne devraient pas compter comme des bâtiments accessoires.</li> <li>○ La production de petits élevages, tels œufs, poules, lapins, abeilles et même chèvres laitières serait permise même en zone urbaine.</li> <li>○ Chaque propriété devrait pouvoir se doter de systèmes de captation d'eau de pluie conséquents, tels des réservoirs grandes capacités ou des citernes souterraines.</li> <li>○ L'installation de systèmes de filtration des eaux grises à l'échelle domestique pourrait permettre la réutilisation de cette eau pour la chasse d'eau des toilettes et ainsi réduire la consommation d'eau potable.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'un des premiers ateliers portera sur les activités agricoles.</li> <li>➤ Un comité consultatif sur l'environnement est en voie de formation et l'un de ses premiers mandats est de proposer un plan de réduction de la consommation d'eau potable.</li> <li>➤ L'enjeu de logements abordables est une priorité pour la Ville de Sutton.</li> <li>➤ Le Service de l'urbanisme travaille actuellement sur plusieurs projets pour faciliter la consultation des informations urbanistiques par les citoyens et citoyennes de Sutton.</li> </ul>

Participants	Avis, commentaires et recommandations	Approche actuelle
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Il faudrait viser au moins 20 % de logement social ou abordable. Prioriser la densification douce plutôt que la construction de nouveaux développements résidentiels, notamment par la construction d'une <b>Unité d'habitation accessoire (UHA)</b> sur la majorité des propriétés et la possibilité d'aménager un ou plusieurs logements dans la majorité des maisons unifamiliales.</li> <li>○ Si la construction d'un nouveau développement résidentiel s'avère nécessaire, celui-ci devrait alors répondre à des critères élevés, non seulement esthétiques, mais aussi en termes de qualité du milieu de vie qu'il aspire à offrir. Par exemple : qualité du design et des matériaux, espaces verts collectifs, mobilité active, respect des paysages et milieux naturels.</li> <li>○ Le plan d'urbanisme devrait permettre une grande diversité d'activités professionnelles à domicile sur l'ensemble du territoire. Cette ouverture favoriserait la création d'une grande diversité de micro-entreprises à domicile et, du même coup, l'attraction de nouveaux ménages à Sutton.</li> <li>○ Il serait fort utile de rendre la grille des usages facilement accessible à tout citoyen désirant connaître les spécificités de son zonage.</li> </ul>	