

**A**



---

Préparé le  
31 Juillet 2025

Révision du Plan et des règlements  
d'urbanisme de Sutton

---

# *mon* Sutton

**Synthèse | Portes ouvertes**  
Activité de participation sur la  
version préliminaire du Plan  
d'urbanisme



# Table des matières

|                                        |    |
|----------------------------------------|----|
| Mise en contexte                       | 03 |
| Les thématiques proposées              | 06 |
| Les affectations                       | 07 |
| Les milieux sensibles                  | 08 |
| L'habitation                           | 09 |
| La mobilité active et durable          | 09 |
| Les entrées de ville                   | 09 |
| Les secteurs stratégiques et distincts | 10 |

## PAGE TITRE

La rue Principale Nord  
Arpent, 2025

## BAS

Retour en images sur la  
soirée portes ouvertes  
Arpent, 2025



---

# Mise en contexte

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

## Introduction

### Construire le plan d'urbanisme avec la population suttonnaise

La Ville de Sutton a organisé une soirée portes ouvertes le 26 juin 2025 pour présenter à la population les versions préliminaires de son nouveau Plan d'urbanisme. L'objectif de cette activité était double : d'une part, partager l'état d'avancement du plan de façon claire et vulgarisée ; d'autre part, recueillir les réactions des citoyen.ne.s afin d'identifier ce qui fait consensus et ce qui soulève des préoccupations.

Sur place, plusieurs kiosques thématiques ont permis d'explorer les grandes orientations du plan, les affectations du territoire, le développement du noyau villageois, les milieux ruraux et agroforestiers ainsi que les milieux d'intérêt particulier. Les équipes de la Ville et de l'Arpent étaient présentes pour répondre aux questions et alimenter les échanges.

Les citoyen.ne.s ont pu partager leurs commentaires et suggestions. Les échanges ont permis de faire ressortir certains enjeux, des propositions constructives ainsi que plusieurs points de convergence sur les grandes orientations du développement du territoire. Les commentaires recueillis ont permis de bonifier le Plan d'urbanisme préliminaire en l'ancrant plus solidement dans les réalités locales et en tenant compte des préoccupations exprimées par la population.

Ce document présente une synthèse des commentaires recueillis lors de cette activité. Il vise à donner un aperçu fidèle de ce qui a été entendu, dans l'esprit d'un processus ouvert et collaboratif.

#### DROITE

Retour en images sur la soirée portes ouvertes Arpent, 2025

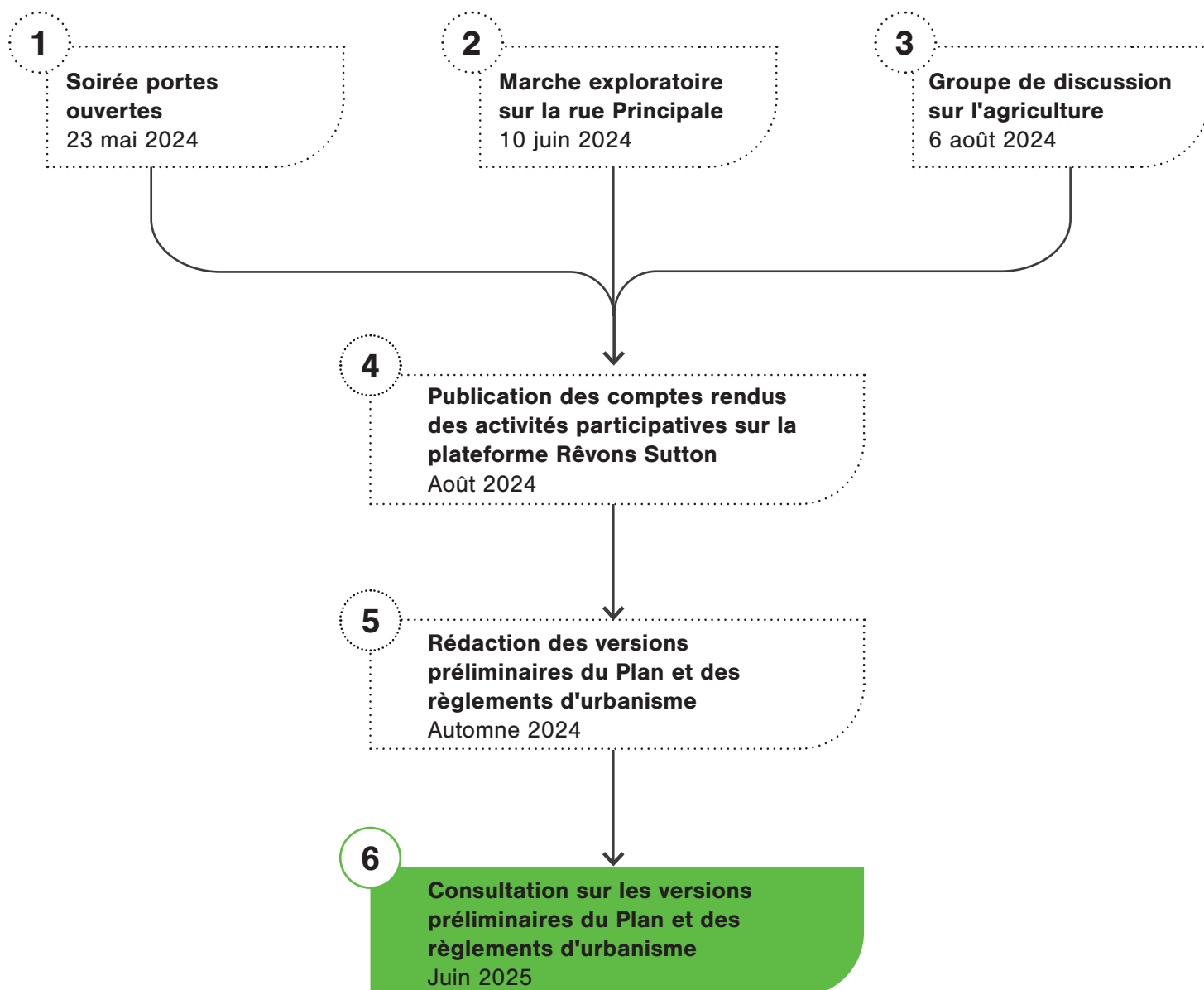


## La démarche participative

La révision du Plan et des règlements d'urbanisme est associée à un exercice de consultation publique permettant d'offrir à l'ensemble des citoyen.ne.s., des acteur.trice.s clé du développement territorial, des employé.e.s de l'administration municipale et des élu.e.s des occasions de se prononcer sur l'avenir de l'aménagement du territoire de Sutton.

La démarche de consultation poursuit trois objectifs principaux à savoir :

1. Mettre en place et cultiver un dialogue constructif entre les citoyen.ne.s, les élu.e.s, le personnel de l'administration municipale autour de la démarche de révision des outils d'urbanisme.
2. Réaliser un état des lieux des aspirations et des préoccupations des citoyen.ne.s en lien avec l'aménagement du territoire de Sutton.
3. Faire émerger l'intelligence collective et co-construire les connaissances qui alimentent le travail de révision et les contenus mis de l'avant dans le Plan d'urbanisme et les modifications réglementaires qui suivront.



---

# Synthèse des commentaires formulés par la population

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

### **PAM : «paysages» ou «protection» d'altitude moyenne?**

#### **Le changement d'appellation**

- Cet élément a généré plusieurs commentaires de la part de la population. Un certain nombre de citoyen.ne.s s'inquiète du changement proposé de terminologie, de «protection» à «paysage», perçu comme un affaiblissement de l'intention de protection. Ils demandent des explications claires sur cette modification et ses raisons.
- Il a été suggéré par des participant.e.s d'adopter un système de cotation pour reconnaître la valeur variable des paysages et ainsi, guider les interventions.

#### **Les activités autorisées**

- Des résident.e.s ont soulevé des questionnements face aux activités autorisées dans cette affectation, notamment celle de type «cabane à sucre» et «érablière», concernant le fait qu'elles deviennent encore plus limitées que ce qu'elles sont actuellement.

#### **Le redécoupage**

- Certains commentaires formulés par les participant.e.s concernaient l'harmonisation des limites des zones PAM avec les limites des lots. Ce redécoupage est perçu par certain.e.s comme une mesure de simplification administrative et par d'autres comme un moyen d'étendre les superficies comprises dans cette affectation. Quelques personnes ont exprimé leur préoccupation par rapport au fait que leur terrain soit désormais entièrement inclus dans cette affectation.

#### **Un cadre réglementaire questionné**

- De façon générale, les gens souhaitent avoir plus de visibilité sur l'encadrement réglementaire en zone PAM.
- De plus, des inquiétudes ont été formulées concernant l'interprétation future des règlements par les membres du CCU.
- Des citoyen.ne.s veulent une certaine prévisibilité sur les normes qui seront applicables afin de prévoir ce qu'ils seront en mesure de faire sur leur terrain.
- L'approche normative est généralement préférée à l'approche discrétionnaire pour le cadre réglementaire.

### **Intérêt écologique et conservation**

#### **La connectivité écologique**

- Des préoccupations ont été partagées quant aux impacts du développement en zone PAM sur les corridors écologiques et les terres agricoles. À ce sujet, des participant.e.s mentionnent qu'il serait important que le plan d'urbanisme soit cohérent face aux nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire, notamment en matière de connectivité écologique, de sorte à les protéger davantage en limitant le développement résidentiel à l'intérieur et aux abords de ceux-ci. Par exemple, il a été suggéré d'identifier les corridors écologiques reliant le village à la montagne et d'y interdire toute densité.
- Des participant.e.s œuvrant dans le milieu agricole ont fait part de préoccupations quant aux restrictions près des cours d'eau.

---

## Les affectations (suite)

### Industrielle de réserve projetée

#### La dégradation du paysage d'entrée de ville

- Des résident.e.s ont exprimé des inquiétudes au sujet de l'introduction d'une zone industrielle de réserve à proximité du parc industriel, craignant une obstruction de la vue vers les montagnes et la dégradation du paysage. Dans cette visée, certain.e.s souhaitent préserver les friches paysagères.

### Pôle de création et d'innovation

#### Ouverture et intérêt

- Les participant.e.s se montrent généralement ouvert.e.s à l'idée de la requalification de l'ancien golf Les Rochers Bleus vers une vocation liée à l'innovation dans les secteurs de l'environnement, de l'agriculture ou des technologies.

### Récréotouristique

#### L'encadrement des activités sur la Rivière Missisquoi

- Un certain nombre de citoyen.ne.s ont questionné l'encadrement des activités récréotouristiques sur la rivière Missisquoi, mentionnant des problématiques telles que le stationnement, les descentes d'embarcation mal encadrées et la faible utilisation des stations de lavage. Le besoin d'un encadrement plus strict a été mentionné.

#### L'accès à la rivière sur le site du Diable vert

- Des commentaires ont été formulés concernant la descente de la rivière en tube, perçue comme une activité nuisible pour l'environnement. Il a été proposé que la Ville négocie une entente avec le propriétaire du site afin de permettre aux résident.e.s un accès public à la rivière.

---

## Les milieux sensibles

### Les activités agricoles

#### Le cadre réglementaire

- Plusieurs personnes ont exprimé le souhait d'assouplir la réglementation relative aux bâtiments accessoires et aux usages agricoles et agroalimentaires. Certains ont affirmé que l'une des priorités du plan d'urbanisme devrait être d'accompagner les agriculteurs notamment par le biais d'allègements réglementaires.

### Les milieux naturels et hydriques

#### La qualité de l'environnement

- Des commentaires ont été formulés concernant la dégradation des berges et la présence de la renouée du Japon.
- Une perte de tranquillité dans le secteur de Glen Sutton a également été mentionnée.

---

## L'habitation

### La densification du périmètre d'urbanisation

#### Les réactions face à la densification projetée

- Certains citoyen.ne.s ont exprimé leur opposition à la densification, soulevant le fait que le village risque de devenir similaire à bien d'autres en forte croissance. De façon générale, il est toutefois bien vu que l'intention soit de limiter la densification au village à des insertions discrètes à des bâtiments existants. Le travail réalisé par l'Ensemble a été utile et bien reçu.

#### La densification à l'intérieur du village

- Des participant.e.s. ont mentionné que le plan d'urbanisme devrait, dans la mesure du possible, préciser à qui est destinée la densification envisagée.

#### Les objectifs et la vision de la planification

- Des citoyen.ne.s font valoir que pour bien planifier le développement de Sutton, un objectif/seuil de nouveaux résidents à long terme devrait être mentionné dans le plan d'urbanisme. Certains.es. ont suggéré d'intégrer au plan une fourchette de nouveaux résidents visée ou attendue selon la capacité d'accueil, les projets en planification, les terrains à consolider et à redévelopper.
- Il a été suggéré de formuler la vision de la densification du périmètre d'urbanisation à partir des aspirations et des besoins de la communauté plutôt qu'en fonction des contraintes d'infrastructures.

### L'accessibilité et l'abordabilité du parc résidentiel

#### L'alignement entre la vision et les enjeux d'habitation

- Certaines personnes font valoir que la vision et les orientations ne mentionnent aucunement les notions d'accessibilité résidentielle et d'abordabilité. Ils ont exprimé leur inquiétude face à l'explosion des coûts d'accès à la propriété et à la difficulté pour les travailleurs locaux de trouver un logement à Sutton.
- Une cible de 20% de logements abordables a été proposée.

---

## La mobilité active et durable

#### L'intégration des enjeux de mobilité active

- Des participant.e.s estiment que la vision devrait inclure davantage la mobilité durable et active et qu'il devrait y avoir une orientation sur la planification intégrée des réseaux des transports actifs et du développement.
- Un plan directeur de la mobilité durable et active est souhaité par des citoyen.ne.s.

---

## Les entrées de ville

#### La cohérence des actions de protection et de mise en valeur

- Certaines personnes perçoivent que les entrées du village sont davantage protégées que le noyau villageois lui-même. Aussi, plusieurs personnes estiment que c'est plutôt le village qui doit être protégé et mis en valeur. Des citoyen.ne.s ont aussi exprimé leur désaccord face à la construction de multilogements sur la route 139, au sud du village.

## Les secteurs distincts et stratégiques

### Le secteur de la Montagne

#### Un élément de tension

- Une tension importante est ressentie à propos du développement dans le secteur de la Montagne. Alors que certain.e.s souhaitent une interdiction complète, d'autres souhaitent y construire. Dans tous les cas, il est généralement reconnu que le secteur de la Montagne devrait faire l'objet d'un encadrement d'ensemble.

#### Les enjeux potentiels perçus

- La mise à niveau des infrastructures pour permettre le développement du secteur n'est pas souhaitée par plusieurs personnes qui disent ne pas vouloir «ramasser» la facture des travaux.
- De plus, le développement du secteur de la Montagne suscite des préoccupations par rapport à la capacité d'accueil du réseau routier déjà saturé, ou pour l'éventuelle perte de couvert forestier.

### Le parc de maisons mobiles

#### Le maintien du secteur

- Le parc de maisons mobiles est perçu comme un espace essentiel au maintien du logement abordable à Sutton. Plusieurs craignent qu'un redéveloppement y force les résident.e.s à quitter. L'idée que la Ville acquiert le terrain a été formulée, consistant en une occasion de limiter la spéculation et contrôler l'avenir du site.

### Le Plan particulier d'urbanisme (PPU) du Vieux-Verger

#### L'accès à l'information et la transparence

- Un certain nombre de citoyen.ne.s ignoraient l'existence du projet et souhaiteraient en être mieux informés. Le fait que le promoteur mène la planification sans présence municipale a été critiqué.

#### DROITE

Retour en images sur la soirée portes ouvertes Arpent, 2025

