

La démarche de révision

Révision du plan d'urbanisme

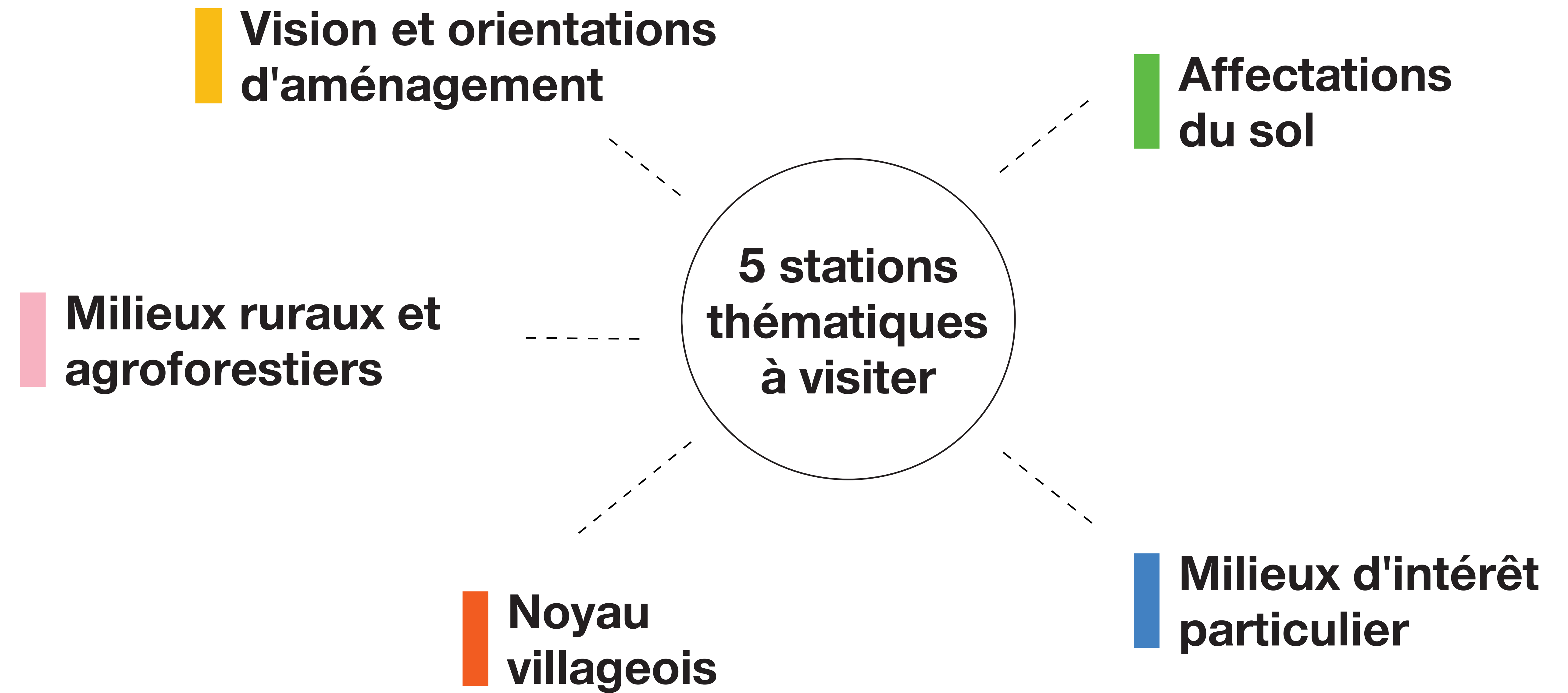


Pourquoi réviser le plan d'urbanisme?

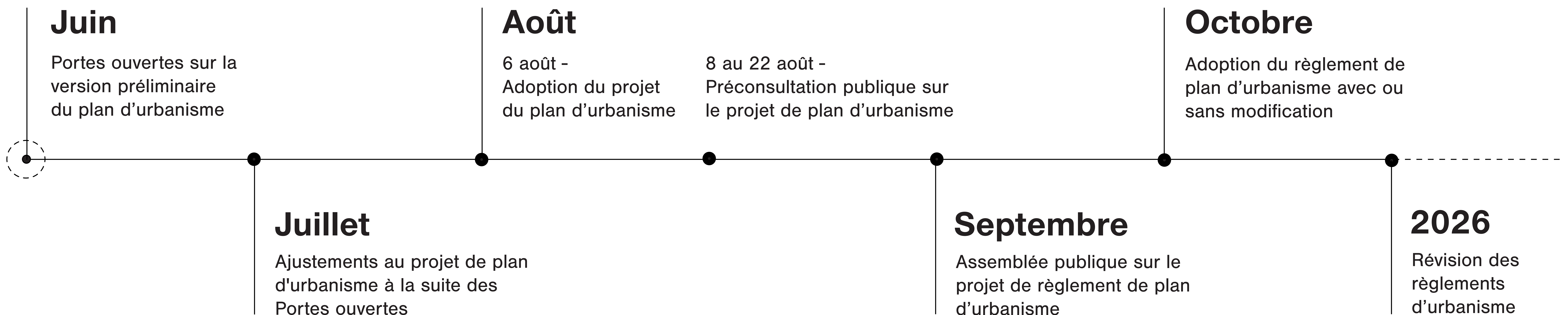
Le plan d'urbanisme adopté en 2009 avait pour objectifs principaux la protection des milieux naturels et la concentration du développement dans le périmètre urbain. Ces orientations ont permis de préserver les richesses écologiques de Sutton tout en renforçant la qualité de vie dans les milieux habités.

La révision actuelle s'inscrit dans la continuité des efforts de planification territoriale menés depuis 15 ans. Elle vise à répondre concrètement aux nouvelles dynamiques et enjeux qui touchent le territoire, notamment en matière de logement, d'environnement, d'adaptation aux changements climatiques et de vitalité agricole.

Les portes ouvertes



Prochaines étapes de la démarche



Vision et orientations d'aménagement

Révision du plan d'urbanisme



En 2035...

Sutton se distingue par un territoire naturel exceptionnel, où la biodiversité prospère et cohabite avec une communauté engagée dans sa préservation. Ce patrimoine naturel et ces paysages riches font la renommée de la ville comme un lieu privilégié où il fait bon vivre et s'établir, tout en faisant d'elle une destination récréotouristique d'exception. L'agriculture de proximité de Sutton façonne les paysages tout en contribuant à l'occupation dynamique du territoire.

Un esprit villageois anime les milieux de vie de Sutton. Grâce à une offre en habitation et en services diversifiée, des équipements collectifs adaptés et un accès privilégié à la nature, les citoyens peuvent grandir, apprendre, travailler et vieillir sur le territoire. Un réseau de mobilité durable relie les milieux de vie et renforce les liens entre les habitants. Accueillante et engagée, la collectivité bilingue de Sutton vibre au rythme de son cœur villageois qui, avec son patrimoine architectural, ses activités culturelles, commerciales et communautaires, est un pilier de l'identité territoriale locale.

En conciliant l'aménagement de ses milieux de vie avec la préservation de la biodiversité, Sutton s'illustre comme un modèle de gestion territoriale équilibrée et durable.

Orientations d'aménagement

- 01** Protéger, conserver et mettre en valeur la biodiversité, les paysages et les bâtiments patrimoniaux.
- 02** Stimuler la vitalité des pôles d'activités locaux, en mettant l'accent sur le noyau villageois et sur l'activité récréotouristique quatre saisons.
- 03** Mettre en place des mesures d'adaptation aux changements climatiques.
- 04** Consolider les milieux de vie existants au sein des périmètres d'urbanisation tout en respectant leur identité et leur capacité d'accueil.
- 05** Soutenir le développement et la diversification de l'agriculture locale de manière à assurer l'occupation dynamique du territoire agricole.

Concept d'organisation spatiale

Occupation dynamique du territoire agroforestier conjuguant fonctions productives, paysagères et écologiques

Un cœur villageois dynamique, porté par le commerce de proximité, une offre culturelle riche et des équipements collectifs et communautaires

Les monts Sutton, les milieux agroforestiers, ainsi que les milieux humides et hydriques forment un patrimoine naturel d'exception

Mise en valeur des entrées du village

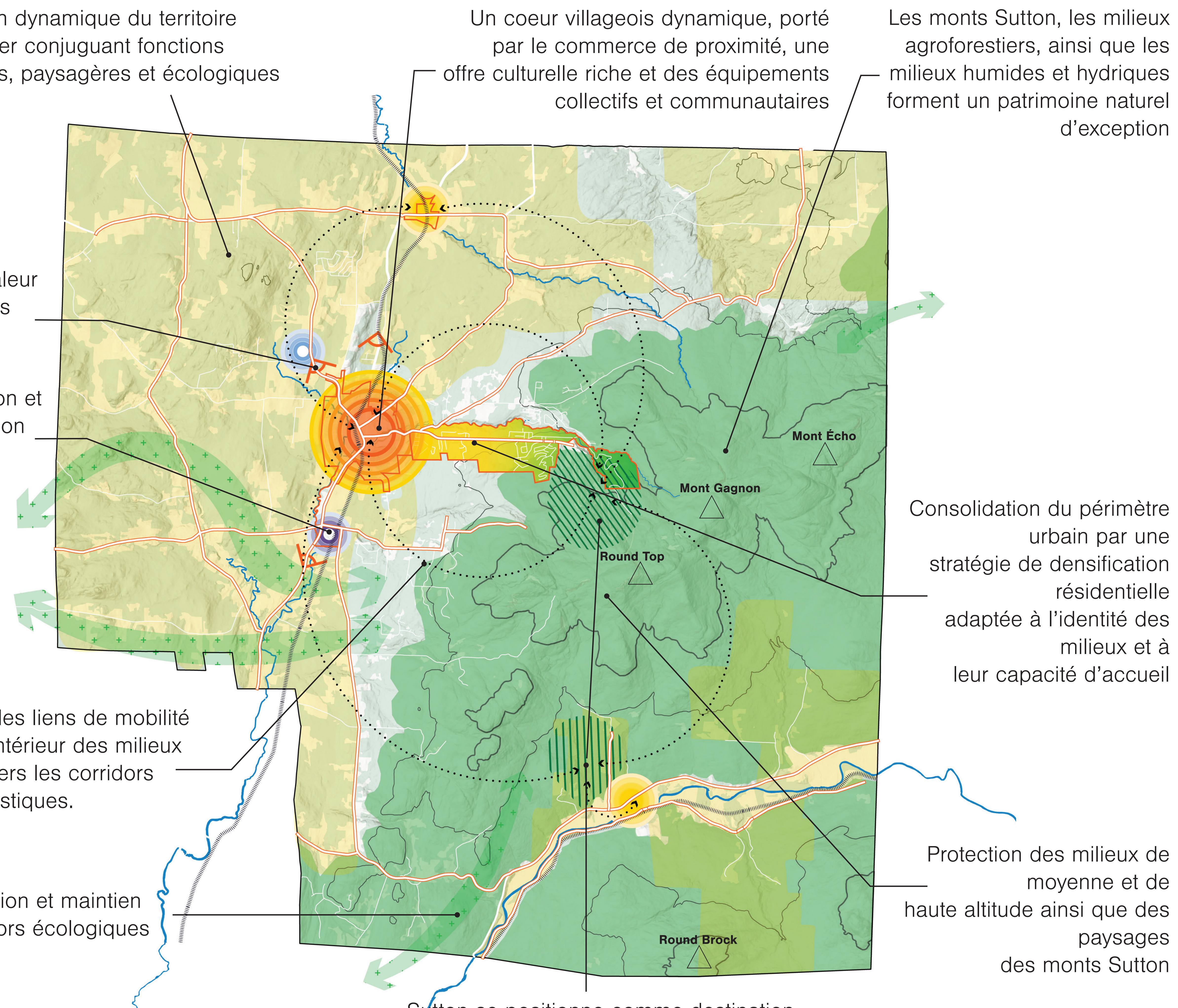
Optimisation et consolidation du pôle industriel

Renforcer les liens de mobilité active à l'intérieur des milieux de vie et vers les corridors récréotouristiques.

Consolidation et maintien des corridors écologiques

Consolidation du périmètre urbain par une stratégie de densification résidentielle adaptée à l'identité des milieux et à leur capacité d'accueil

Protection des milieux de moyenne et de haute altitude ainsi que des paysages des monts Sutton



Sutton se positionne comme destination récréotouristique quatre saisons en veillant à un juste équilibre entre le développement des infrastructures et la préservation des milieux naturels

Le noyau villageois

Révision du plan d'urbanisme



Un noyau villageois authentique et vivant

Le noyau villageois est un **élément fondamental de l'identité territoriale locale**. Il a été identifié comme un secteur prioritaire du périmètre urbain à consolider :

- Présence d'infrastructures municipales;
- Densité d'occupation du sol plus élevée;
- Proximité avec les services et les activités;
- Présence de terrains à fort potentiel de développement.

Les stratégies adaptées au noyau



- Réviser le cadre réglementaire visant la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti et des entrées du village.
- Réviser les normes liées à l'entretien et au contrôle des démolitions des bâtiments patrimoniaux identifiés.
- Mobiliser les outils de maîtrise foncière et consolider les périmètres d'urbanisation pour encourager le développement résidentiel diversifié et abordable à proximité des commerces, services et équipements.

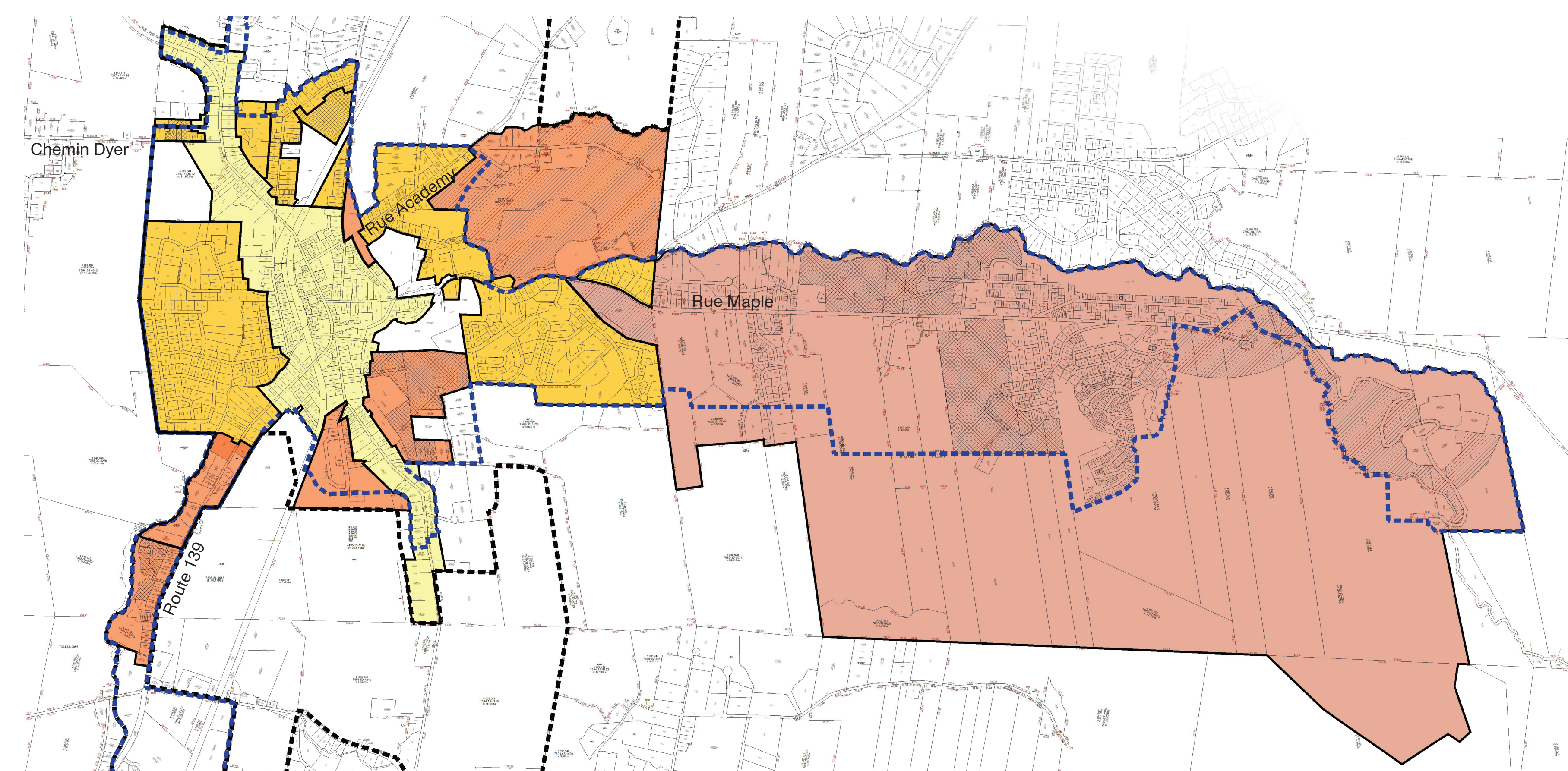


- Revoir les stratégies de verdissement et de gestion durable afin de préserver le couvert végétal, limiter l'imperméabilisation et mieux gérer les eaux pluviales.
- Réviser le cadre réglementaire pour soutenir le commerce local, encadrer la signalétique et renforcer l'identité.
- Améliorer l'accès aux places publiques et à la rivière Sutton.

Encadrer la densité

Des **gradients de densité** ont été définis pour orienter les futurs projets résidentiels, choisis en fonction de facteurs comme :

- la capacité des infrastructures (aqueduc, égouts);
- la proximité et l'accès aux services et commerces;
- la présence de terrains vacants ou à requalifier.



Densification discrète

Interventions subtiles qui s'intègrent harmonieusement au cadre bâti existant et à sa volumétrie.

Densité résidentielle brute
10 à 35 logements à l'hectare / 3 étages maximum

Exemple : ajout d'une unité d'habitation accessoire dans un bâtiment résidentiel existant ou par agrandissement



Densification douce

Augmentation de la densité par des formes bâties adaptées, préservant le caractère résidentiel des secteurs.

Densité résidentielle brute
10 à 35 logements à l'hectare / 3 étages maximum

Exemple : insertion de duplex, de triplex ou de maisons en rangée



Densification modérée

Intensification afin de répondre aux besoins en logement tout en maintenant un cadre de vie exemplaire.

Densité résidentielle brute
20+ logements à l'hectare / 4 étages maximum

Exemple : Ajout d'immeubles multirésidentiels avec une typologie et une architecture adaptée au milieu

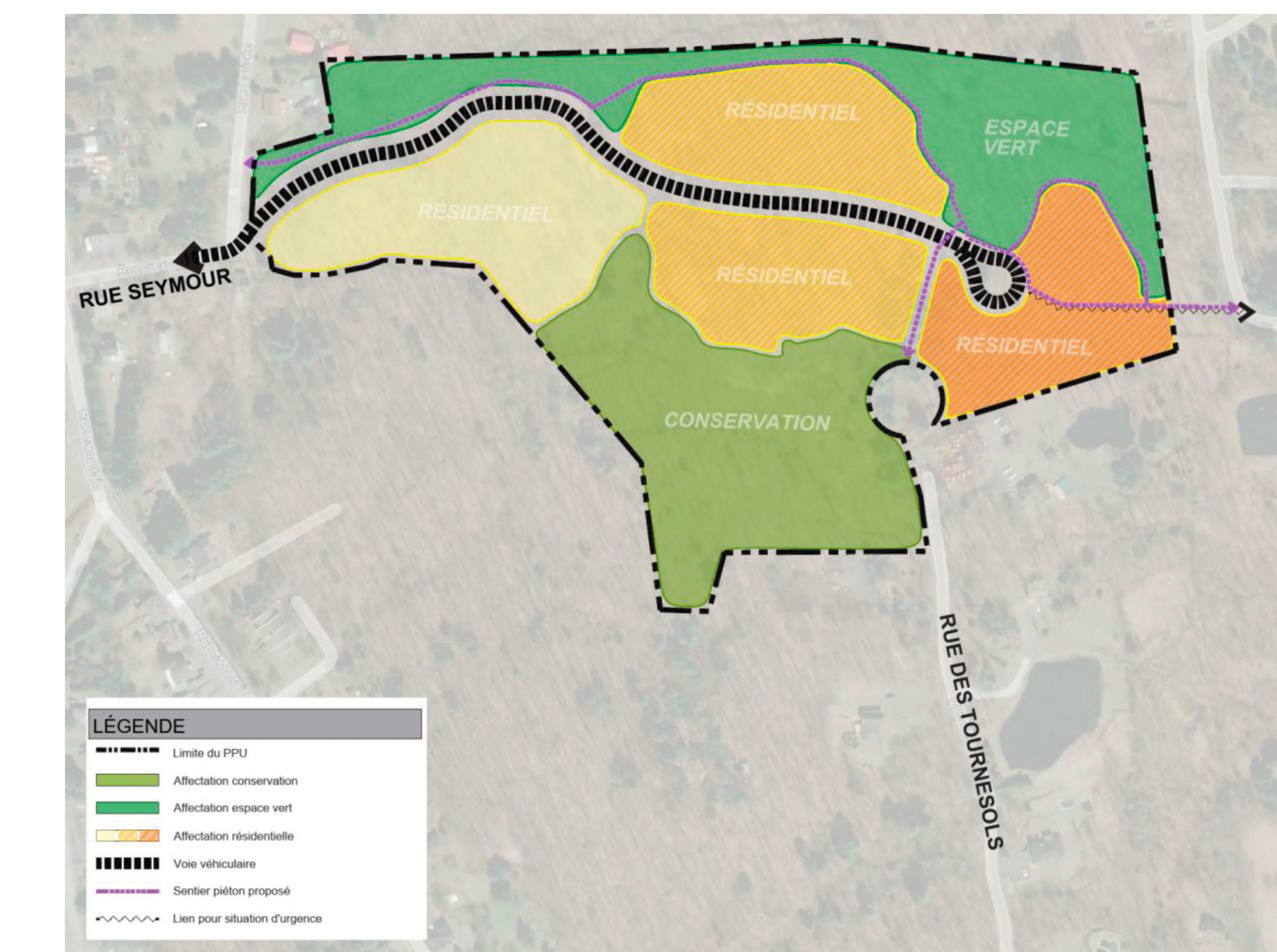


Densification différée

Planification future du secteur de la Montagne via un plan particulier d'urbanisme. Elle vise à pérenniser et à sécuriser la ressource en eau, et à prévoir les infrastructures en accord avec les évolutions potentielles du mont Sutton.



PPU du Vieux-Verger



Les affectations du sol

Révision du plan d'urbanisme

Les affectations du sol tracent un portrait des grands ensembles du territoire et déterminent leurs principales fonctions et vocations.

Chaque grande affectation est détaillée dans le règlement de zonage qui prévoit une gamme d'usages et de constructions autorisés par zone, en fonction de leurs particularités respectives.

Les affectations du sol constituent donc le premier moyen de mise en œuvre de la vision et des orientations en matière d'aménagement et de mise en valeur du territoire.

Industrielle de réserve projetée

Dans l'attente de la révision du Schéma d'aménagement et de développement, ces nominations et délimitations demeureront inscrites aux grandes affectations du sol, mais conserveront le même encadrement que l'affectation Récréative 1 (REC-1) présente au plan d'urbanisme en vigueur.

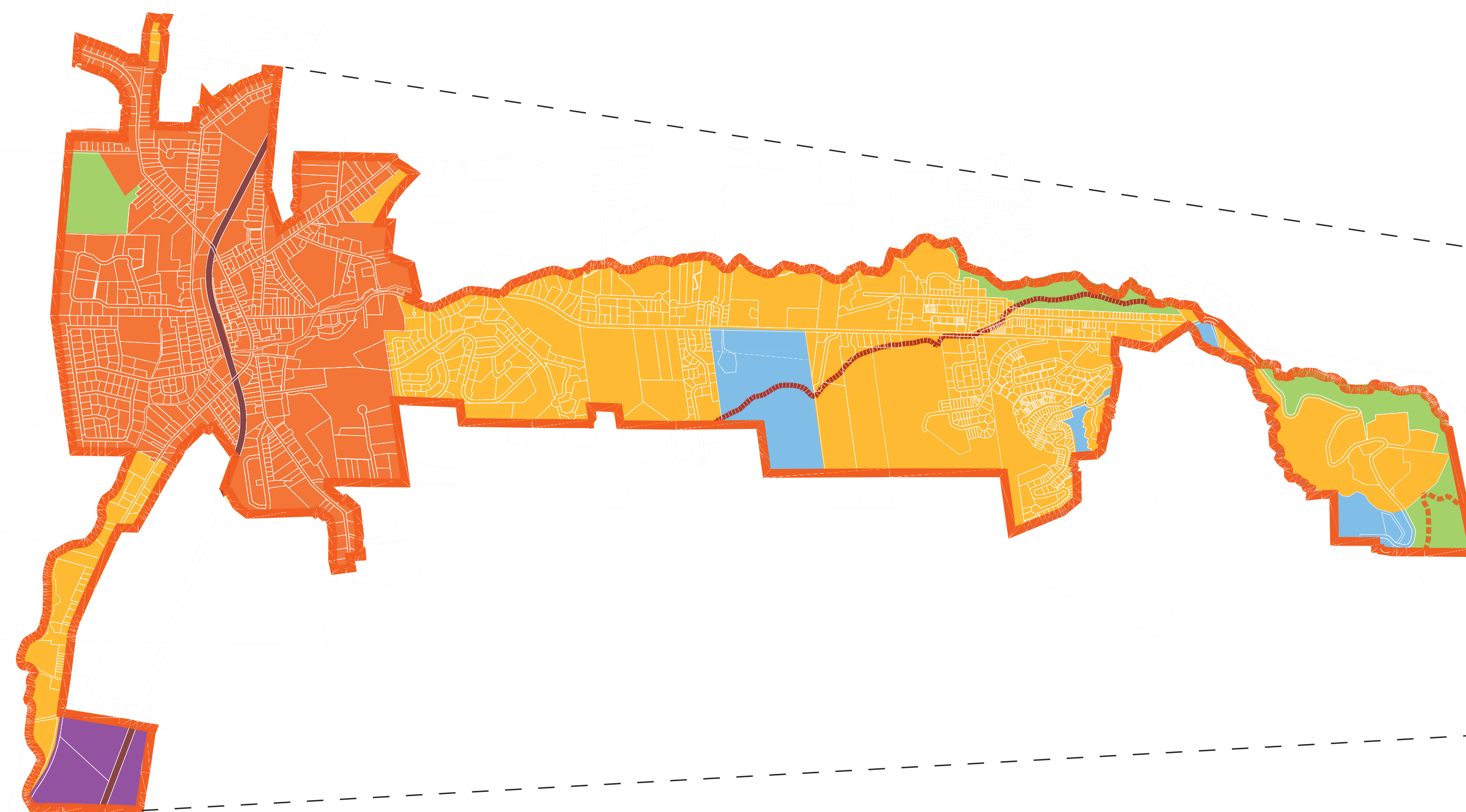
Pôle de création et d'innovation projeté

Dans l'attente de la révision du Schéma d'aménagement et de développement, ces nomination et délimitation demeureront inscrites aux grandes affectations du sol du plan d'urbanisme projeté mais conserveront le même encadrement que l'affectation Récréative 2 (REC-2) présente au plan d'urbanisme en vigueur.

Noyau villageois

Elle favorise une densification résidentielle et commerciale dans les secteurs Village et Maple, particulièrement les usages publics et institutionnels pour ce premier et les commerces de biens courants pour ce dernier. À Sutton Junction et Glen Sutton, elle favorise une faible densité résidentielle et l'implantation de commerces de proximité, ou en lien avec l'écotourisme dans le cas du premier secteur.

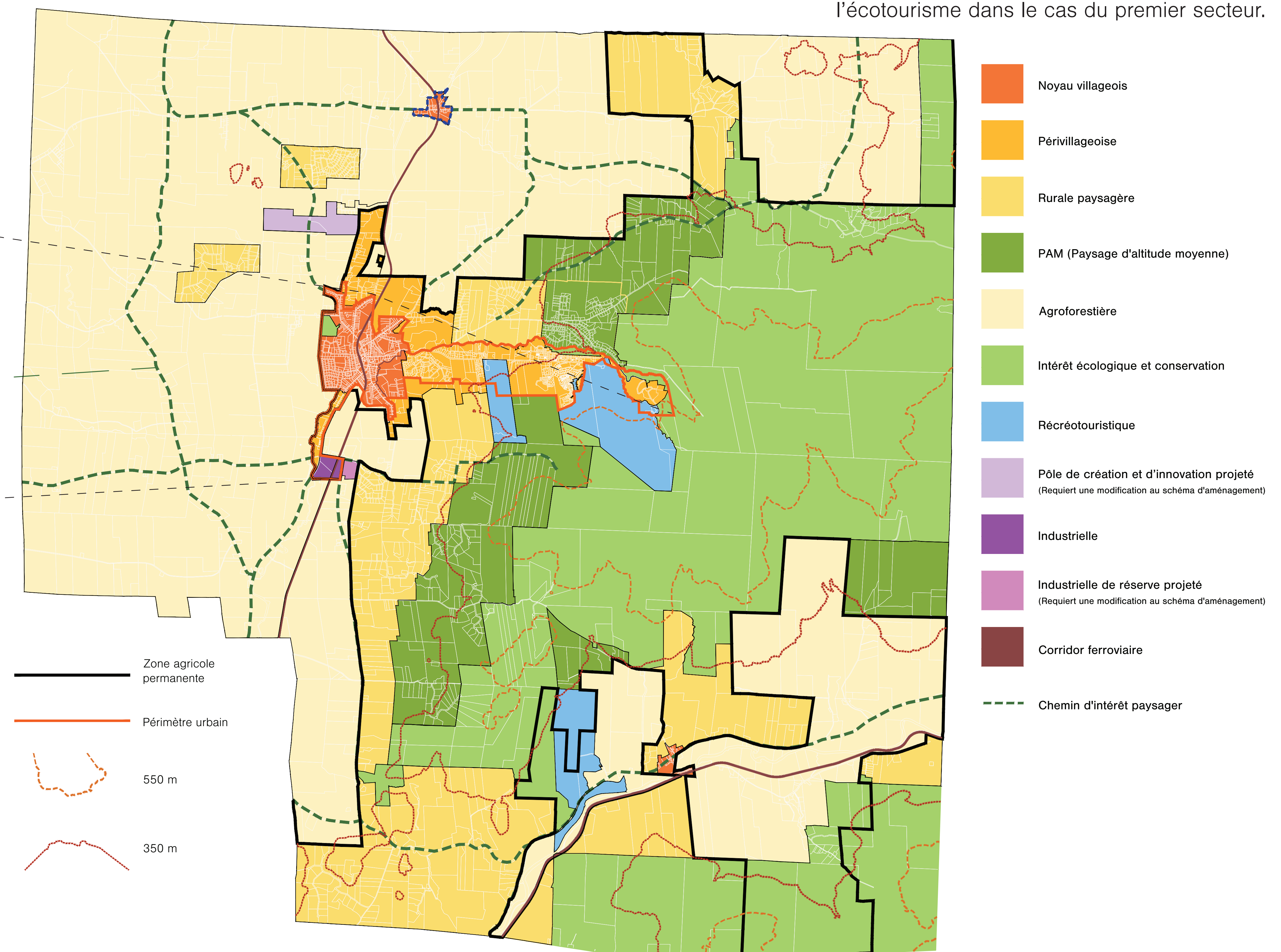
Limites du périmètre d'urbanisation



Quelques précisions

01 PAM : Le plan d'urbanisme en vigueur identifie l'affectation PAM comme étant un environnement de « protection altitude moyenne ». Le projet de plan d'urbanisme identifie l'affectation PAM comme un ensemble « **paysage d'altitude moyenne** » qui correspond davantage à la notion de grande affectation du sol où **la délimitation correspond aux limites de propriété**. Outre le libellé, **aucune modification aux orientations ni aux objectifs du plan d'urbanisme actuellement en vigueur** n'est apportée.

02 Le projet de plan d'urbanisme innove en créant les « **secteurs de protection de moyenne et de haute altitude** ». Dans le plan actuel, seules les affectations PAM et Conservation étaient soumises à des mesures de protection et de restriction selon l'altitude. Les **nouveaux secteurs élargissent cette approche à toute portion du territoire située au-delà de 350 mètres, peu importe son affectation**.



Les milieux ruraux et agroforestiers

Révision du plan d'urbanisme



L'accès aux terres, les pressions exercées par l'activité résidentielle et les défis liés à l'hébergement de la main-d'œuvre font partie des principaux enjeux liés au territoire et aux activités agricoles de Sutton.

La reconnaissance du rôle fondamental de l'agriculture dans la valorisation des paysages, notamment par le maintien de percées visuelles, dans la protection des milieux naturels et le dynamisme de l'économie locale, est essentielle afin d'assurer la mise en place d'actions structurantes pour le milieu agricole de Sutton.

Zone agricole vaste
124 km², soit environ 50 % de la superficie de la municipalité



Contributions aux paysages et au récréotourisme
Exploitations aux abords de chemins paysagers d'intérêt

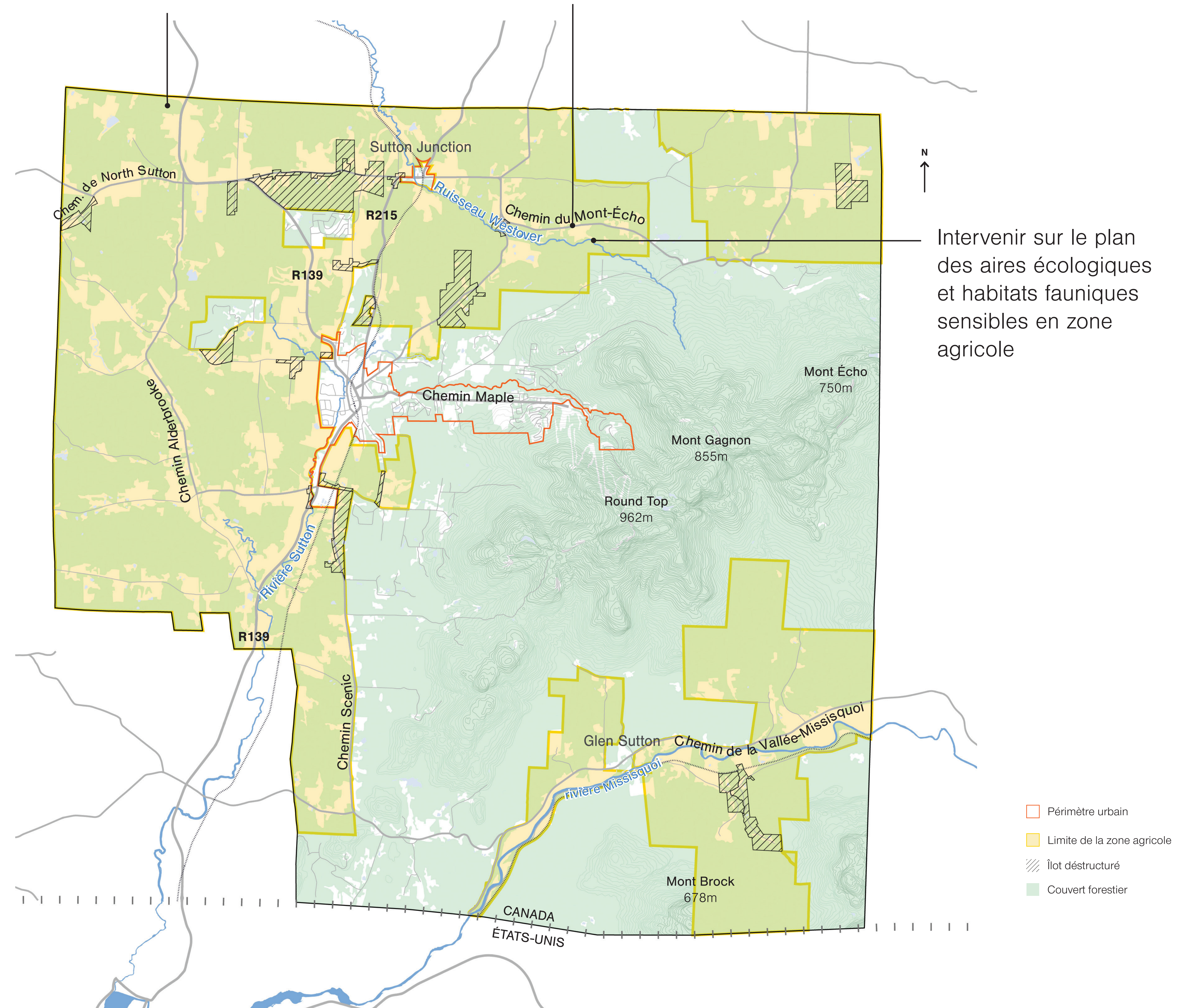


Secteur diversifié
48 exploitations agricoles en production animale et végétale (2021)



Assurer une plus grande flexibilité sur le plan des usages accessoires, complémentaires ou additionnels à l'agriculture
(ex : Kiosques à la ferme)

Assurer des normes relatives à la protection des paysages agricoles, en particulier aux abords de chemins d'intérêt paysager

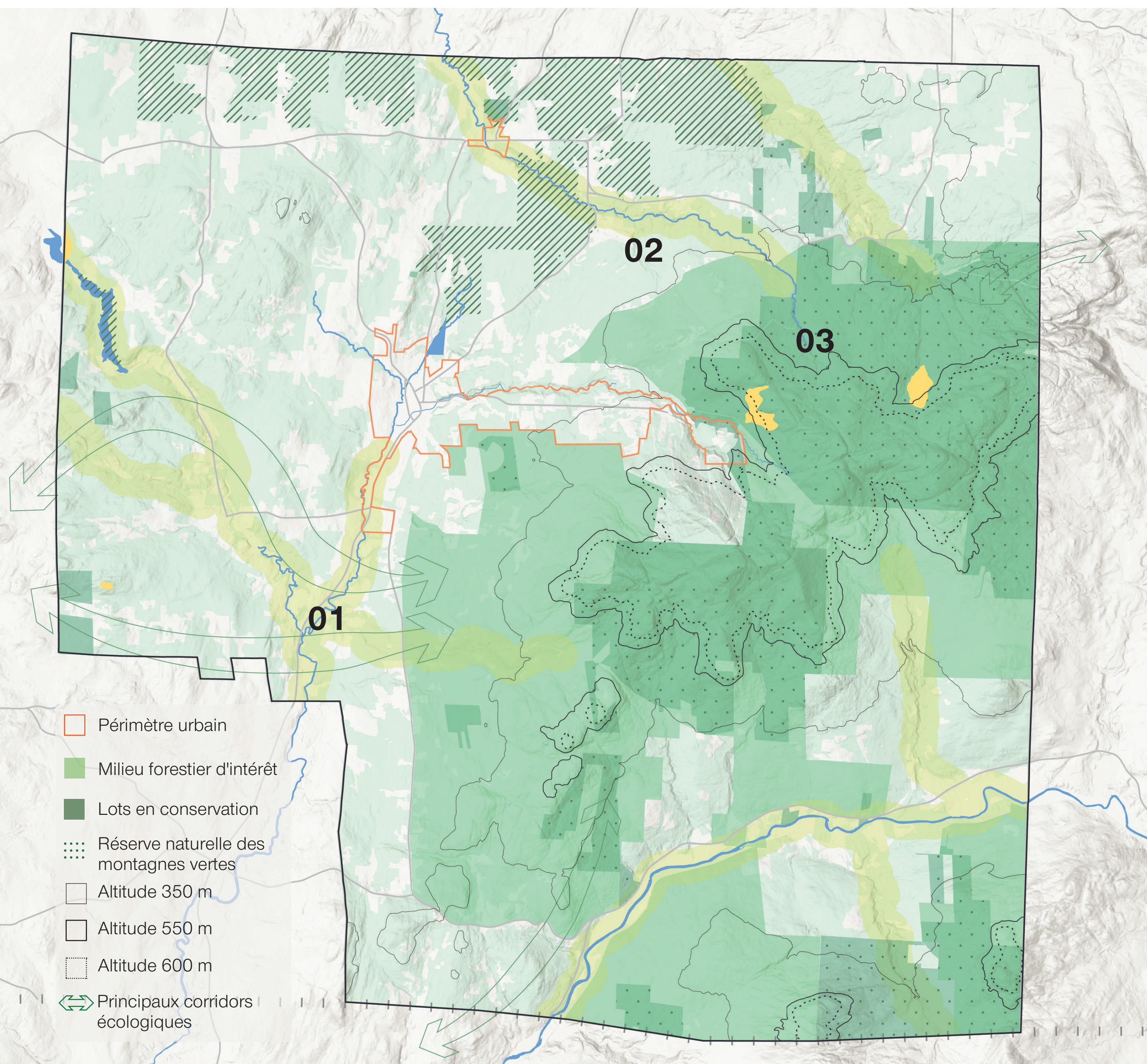


Les milieux d'intérêt particulier

Révision du plan d'urbanisme

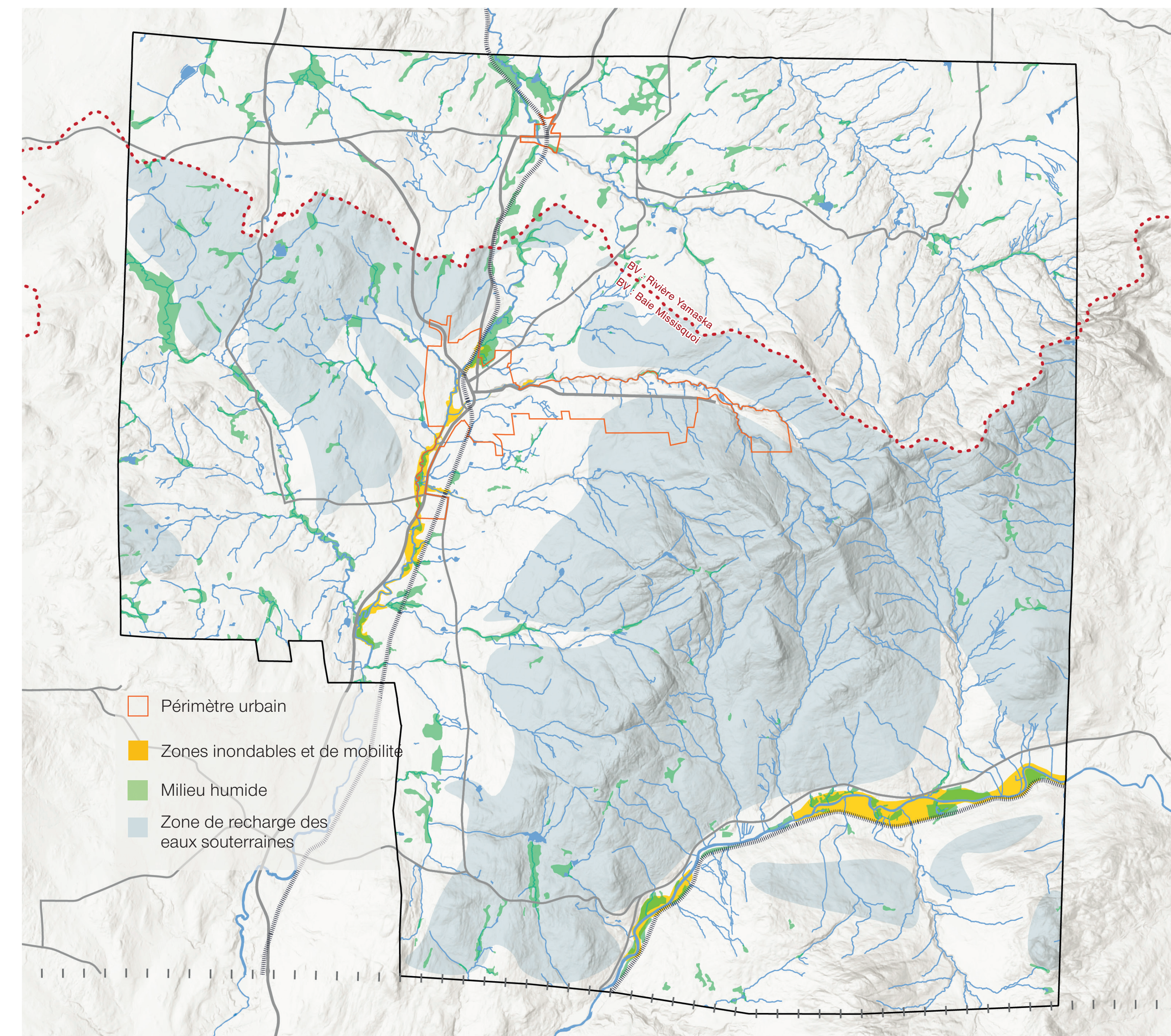


Milieux naturels et conservation



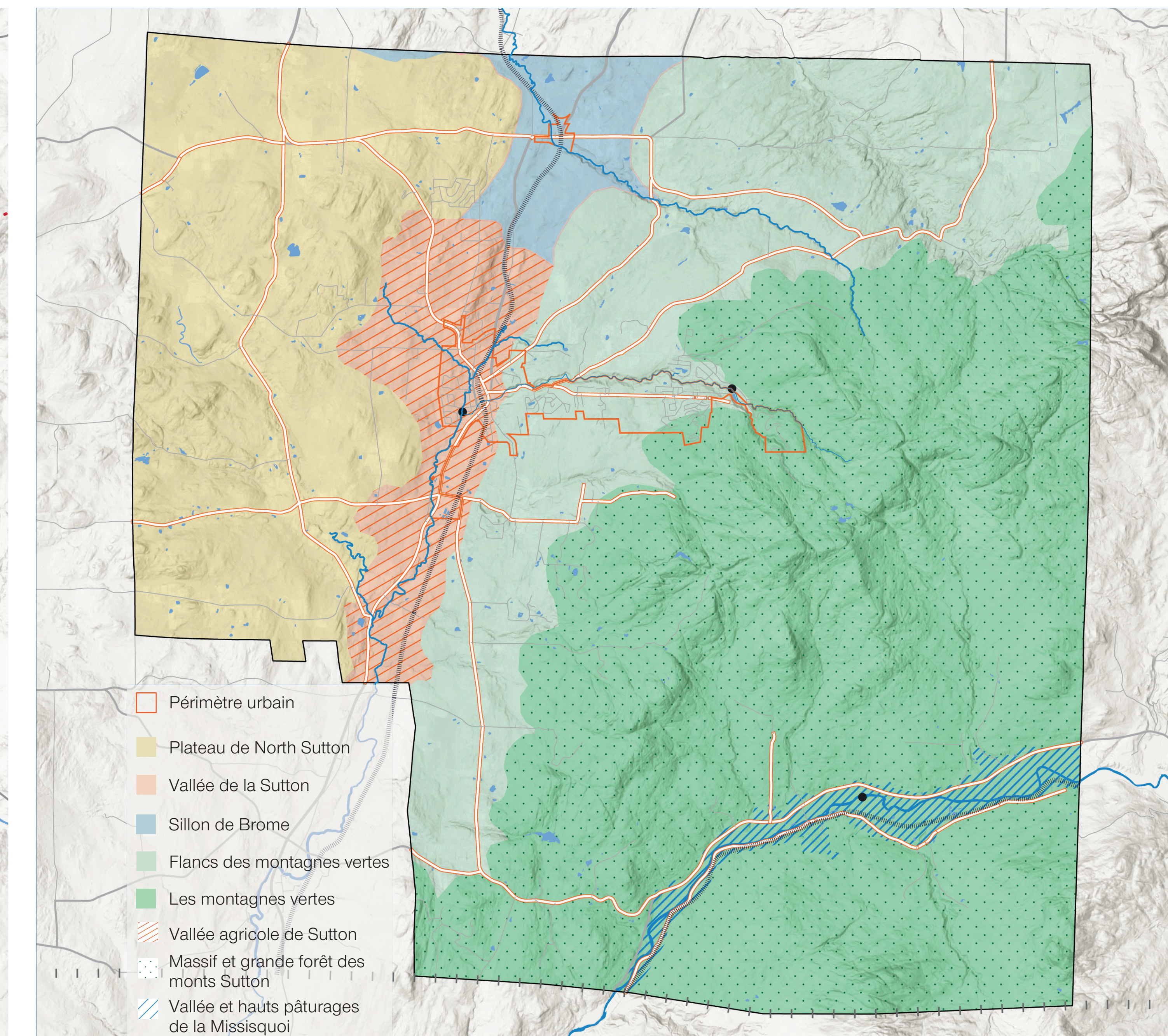
- 01 Protection accrue des aires écologiques et des habitats fauniques**
- Corridors vitaux pour maintenir la connectivité des habitats, favoriser les déplacements de la faune et assurer la biodiversité.
- 02 Secteurs de protection de moyenne altitude PAM (350–550 m)**
- Zones réglementées pour conserver les paysages, protéger les ruisseaux de tête (Sutton, Yamaska Sud-Est, Missisquoi), limiter le déboisement, encadrer l'implantation en pente et protéger les habitats sensibles.
- 03 Secteurs de protection de moyenne altitude PAM (550+ m)**
- Aires protégées à perpétuité couvrant les plus hauts sommets du massif des monts Sutton.
 - Préservation des forêts non fragmentées, des paysages, des ruisseaux de tête et des habitats d'espèces menacées.
 - Aucune nouvelle construction permise.

Milieux humides et hydriques



- 01 Zones de mobilité**
- Outils réglementaires complémentaires aux mesures applicables aux zones inondables afin d'encadrer le développement en zones de mobilité (espaces riverains exposés à des risques d'érosion latérale ou de migration du cours d'eau).
- 02 Milieux humides**
- Précision accrue des milieux humides identifiés et mesures de protection supplémentaires pour assurer leur préservation en accord avec les dispositions contenues au plan régional des milieux naturels (PRMN).
- 03 Zones de recharge des eaux souterraines**
- Mesures d'encadrement du développement dans les secteurs à risque sur le plan de la recharge des eaux souterraines.

Les paysages



- 01 Chemins d'intérêt paysager**
- Désigner les parties du territoire où il sera interdit d'implanter des réseaux majeurs d'électricité ou de gaz, ainsi que des éoliennes afin de limiter leur impact visuel à partir des chemins d'intérêt paysager
 - Assurer la préservation du caractère rural et la mise en valeur des paysages d'exception en encadrant les constructions et aménagements aux abords des chemins d'intérêt paysager.
- 02 Pollution lumineuse**
- Protéger la visibilité exceptionnelle du ciel étoilé par la mise à jour des dispositions normatives sur l'éclairage extérieur.
- 03 Unités de paysage**
- Établir des balises claires pour l'évaluation discrétionnaire des projets, en s'assurant que chaque intervention respecte les caractéristiques distinctives, les dynamiques visuelles et les enjeux de mise en valeur associés aux différentes unités de paysage.