RÈGLEMENT PORTANT SUR LE

PLAN D'URBANISME NO.114-1

Juin 2009

PROVINCE DE QUÉBEC VILLE DE SUTTON

RÈGLEMENT NO. 114-1

RÈGLEMENT PORTANT SUR LE PLAN D'URBANISME

AVIS DE MOTION :

ADOPTION :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

Modifications au règlement

Numéro de règlement	Entrée en vigueur
114-2-2019	15 octobre 2019

MISE EN GARDE : *Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe au 450-538-2290.*

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PLAN D'URBANISME
Règlement portant sur le plan d'urbanisme numéro 114-1

LE CONTENU

MISE EN CONTEXTE ***1***

ÉTAPES DE RÉALISATION ***2***

INTRODUCTION3

1. LE POSITIONNEMENT RÉGIONAL ***4***

1.1 Le positionnement de Sutton au sein de la MRC de Brome-Missisquoi 4

1.2 Les implications du schéma d'aménagement révisé de deuxième remplacement de la MRC de Brome-Missisquoi 7

2. LE PLAN PORTRAIT / DIAGNOSTIC ***8***

2.1 Les particularités physiques du territoire 8

2.2 Le profil sociodémographique 9
2.2.1 La population 9
2.2.2 La langue 13
2.2.3 Les familles et les ménages 14
2.2.4 L'emploi et le revenu 16
2.2.5 La scolarité 18

2.3 L'analyse de l'utilisation du sol 20
2.3.1 La structure urbaine et la fonction résidentielle 21
2.3.2 La fonction commerciale et de services 24
2.3.3 La fonction industrielle 25
2.3.4 La fonction agricole 26
2.3.5 La fonction forestière 29
2.3.6 La fonction culturelle et les arts 31
2.3.7 La fonction récréative et touristique 31
2.3.8 La fonction de conservation 34
2.3.9 Le transport routier 34
2.3.10 Le réseau ferroviaire 35
2.3.11 Le transport collectif 36
2.3.12 La gestion municipale 38
2.3.13 Les équipements et les infrastructures majeures 39
2.3.14 Les équipements nécessaires à la vie collective 40

3. LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER ***42***

3.1 Les sites d'intérêt historique et patrimonial 42

3.2 Les sites d'intérêt esthétique et écologique 45

4. LES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES ***51***

4.1 Les contraintes naturelles 51

5. Les contraintes anthropiques 52
VISION STRATÉGIQUE DE CONSERVATION, D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 53

6. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ***59***

7. LES GRANDES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION ***78***

7.1 Les grandes affectations des sols 78
7.1.1 Affectation résidentielle de faible densité (R) 79
7.1.2 Affectation urbaine 1 – noyau villageois (URB1) 79
7.1.3 Affectation urbaine 2 – secteur montagne (URB2) 80
7.1.4 Affectation urbaine 3 – Sutton Junction (URB3) 80
7.1.5 Affectation Industrielle (I) 81

7.1.6 Affectation agro-forestière (AF) 81
7.1.7 Affectation récréative 1 (REC1) 82
7.1.8 Affectation récréative 2 (REC2) 83
7.1.9 Affectation Protection altitude moyenne (PAM 1) 84
7.1.10 Affectation conservation (C1) 84
7.1.11 Affectation corridor ferroviaire (CR) 85

7.2 Les densités d'occupation 85

8. LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION 87

8.1 Les espaces disponibles 87

8.2 Les zones d'expansion urbaine 88

8.3 La gestion des périmètres d'urbanisation 88

9. LES SECTEURS DE PLANIFICATION PARTICULIÈRE 93

9.1 Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) 93

9.2 Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) 93

9.3 Règlement relatif aux usages conditionnels 93

ANNEXE 1 : Carte des éléments d'intérêt particulier

ANNEXE 2 : Carte des contraintes naturelles et anthropiques

ANNEXE 3 : Plan des affectations du sol

ANNEXE 4 : Zone agricole permanente

INDEX DES CARTES

Cartes	Nom	Page
Carte 1	Localisation de la Ville de Sutton au sein de la MRC Brome-Missisquoi	5
Carte 2	Réseau routier, MRC Brome-Missisquoi	6
Carte 3	Utilisation du sol	21
Carte 4	Potentiel des sols pour l'agriculture	28
Carte 5	Milieu boisé	30
Carte 6	Le réseau routier	37
Carte 7	Ensembles patrimoniaux – noyau villageois	44
Carte 8	Inventaire de la sensibilité des paysages	49
Carte 9	Repères topographiques	50
Carte 10	Plan de contraintes particulières	58
Carte 11	Zones d'aménagement prioritaire - secteur montagne	90
Carte 12	Zones d'aménagement prioritaire - secteur Sutton junction	91
Carte 13	Zones d'aménagement prioritaire - secteur noyau villageois	92
Carte 14	Aires pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble	95

(PAE)

INDEX DES GRAPHIQUES

Graphiques	Nom	Page
Graphique 1	Indicateurs économiques (2001)	17
Graphique 2	Niveau de scolarité (2001)	19

INDEX DES TABLEAUX

Tableaux	Nom	Page
Tableau 1	Évolution de la population entre 1991 et 2006	10
Tableau 2	Population permanente et saisonnière (2001)	10
Tableau 3	Population par groupe d'âge (2006)	11
Tableau 4	Évolution de la population par groupe d'âge (1996-2006)	13
Tableau 5	Connaissance des langues officielles (2001)	14
Tableau 6	Langue utilisée le plus souvent au travail (2001)	14
Tableau 7	Estimation de l'évolution du nombre de ménages (2001-2021)	15
Tableau 8	Indicateurs économiques (2001)	17
Tableau 9	Revenu total des personnes, ménages et familles (2001)	18
Tableau 10	Niveau de scolarité (2001)	19
Tableau 11	Utilisation du sol (2006)	20
Tableau 12	Caractéristiques des logements (2006)	23
Tableau 13	Évolution du nombre de permis émis – nouvelles unités résidentielles (2002-2006)	24
Tableau 14	Caractéristiques de la zone industrielle (2006)	25
Tableau 15	Caractéristiques de la fonction agricole (2003-2004)	26
Tableau 16	Les grandes orientations d'aménagement et les moyens d'action	62
Tableau 17	Les densités d'occupation au sol	86
Tableau 18	Superficie disponible dans les périmètres d'urbanisation (2004)	87

Ce document est le résultat du travail effectué depuis l'automne 2008 par plus d'une centaine de citoyens bénévoles de Sutton qui ont participé au processus de médiation et apporté une contribution remarquable pour proposer des orientations en matière de :

- conservation et consolidation du développement
- noyau villageois et montagne de Sutton
- développement de l'agriculture et des artisans

Ce document a été préparé par le service de l'aménagement et du développement de la ville de Sutton, sous la direction de *Bruno Bergeron de Bruno Bergeron services professionnels inc.* Il constitue une version révisée de la proposition de règlement soumis à la Ville de Sutton, le 14 novembre 2007, par l'Agence de planification urbaine et régionale (Apur).

Après présentation et explication en assemblée publique des diverses modifications proposées à la version précédente du plan d'urbanisme, le 14 mars et le 25avril, et cueillette et analyse des questions et commentaires des citoyens, le document a été présenté aux comités consultatif d'urbanisme et d'environnement, puis aux membres du conseil municipal en vue de son adoption selon les mécanismes prévus à la loi.

MISE EN CONTEXTE

Pourquoi réviser le plan d'urbanisme ?

Massif des monts Sutton

Le conseil municipal de Sutton a approuvé une résolution en 2005, visant à procéder à une refonte de son plan d'urbanisme qui vise à produire un document de planification qui couvre les deux (2) territoires municipaux de Sutton regroupés en 2002. Le plan doit aussi être en concordance avec le schéma d'aménagement révisé de deuxième remplacement de la municipalité régionale de comté (MRC) de Brome-Missisquoi, qui est entré en vigueur le 23 septembre 2008 (ci-après appelé le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi).

La refonte est une occasion pour les citoyens et l'administration de réfléchir sur l'avenir du développement de Sutton en tant que ville et plus particulièrement en tant que milieu de vie social, économique, culturel et environnemental.

Le plan d'urbanisme est un document qui oriente le développement et l'aménagement du territoire, sur un horizon de 15 à 20 ans. C'est un:

- Outil de planification pour encadrer le développement;
- Outil de gestion qui affecte le mode de vie des citoyens;
- Outil de promotion pour les projets porteurs d'avenir;
- Outil d'intervention pour la mise en œuvre de projets au bénéfice des générations futures.

ÉTAPES DE RÉALISATION

Pour élaborer le plan et les règlements d'urbanisme proposés en mai 2009, le conseil municipal a suivi la démarche suivante :

- Proposition d'un processus de consultation publique en 2005;
- Journée de consultation publique en août 2005; plus de trente interventions de citoyens en séance publique et 32 mémoires soumis;
- Ateliers de travail organisés en mars et avril 2006;
- Énoncé d'une vision stratégique d'aménagement et de développement;
- Identification d'axes d'intervention et de moyens d'action;
- Atelier de travail du comité consultatif d'urbanisme en septembre 2006;
- Dépôt d'un projet de Plan et de règlements d'urbanisme par le consultant Apur en novembre 2007;
- Présentation des documents en assemblée publique;
- Adoption du Plan et des règlements proposés par le conseil en janvier 2008;
- Suivi du processus d'adoption prévu par la loi;
- Tenue d'un registre en juin 2008 et demande de référendum;
- Décision du conseil en juillet 2008 de ne pas aller en référendum et de faire appel à un urbaniste et spécialiste en médiation sur des enjeux d'aménagement et d'urbanisme;
- Démarche de médiation et de participation des citoyens au cours de l'automne 2008;
- Tenue d'assemblées publiques d'information et consultation en 2009 et dépôt des documents pertinents et des commentaires des citoyens sur le site Internet de Sutton:
    - 17 janvier – la conservation et la consolidation du développement
    - 31 janvier – le noyau villageois et la montagne de Sutton
    - 14 février – les artisans et l'agriculture
    - 14 mars – schéma d'aménagement et construction résidentielle dans les aires de conservation et nouvelles rues publiques ou privées hors des périmètres urbains
    - 21 mars – présentation des recommandations de B. Bergeron
    - 4 avril – questions et commentaires des citoyens sur les recommandations
    - 25 avril – réponses aux questions et commentaires soumis et présentation des recommandations finales de B. Bergeron
- Élaboration d'une version révisée du plan et des règlements d'urbanisme à partir des recommandations finales de B. Bergeron;
- Présentation des modifications proposées aux comités d'urbanisme et d'environnement;
- Présentation des modifications finales proposées au conseil municipal et décision d'entreprendre le processus légal d'adoption.

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme est un document d'orientation prévu par la loi qui vise à répondre aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c,. A-19.1)*, et à doter la Ville de Sutton d'une vision commune qui permettra de mettre de l'avant des orientations et des projets d'aménagement inscrits dans un document de gestion municipale au service de la communauté.

Le plan d'urbanisme comprend les éléments suivants :

- Le positionnement régional (au sein de la MRC);
- Les particularités physiques du territoire ;
- Le profil socio-démographique ;
- L'analyse de l'utilisation du sol;
- Les éléments d'intérêt particulier;
- Les contraintes naturelles et anthropiques ;
- La vision stratégique d'aménagement et de développement;
- Les grandes orientations d'aménagement et les moyens d'action;
- Les grandes affectations des sols et les densités d'occupation ;
- Les périmètres d'urbanisation ;
- Les secteurs de planification particulière.

1. LE POSITIONNEMENT RÉGIONAL

1.1 *Le positionnement de Sutton au sein de la MRC de Brome-Missisquoi*

La Ville de Sutton fait partie des vingt (20) municipalités composant le territoire de la MRC de Brome-Missisquoi, dans la région administrative de la Montérégie et plus particulièrement de la sous-région « Appalaches-Cantons de l'Est ». Située dans le sud-est de la MRC, elle possède un territoire d'environ 243 km^2 où la vocation de récréation et d'écotourisme est dominante. Étant la municipalité la plus étendue de toute la MRC (16% du territoire), Sutton est reconnue pour son massif de montagnes imposant et ses paysages de campagnes bucoliques.

Située à environ 110 km au sud-est de Montréal et à environ 40 km au sud de Granby, on peut accéder à la Ville de Sutton par les routes 139 et 215, lesquelles sont accessibles à partir de l'autoroute 10. Par ailleurs, la Ville de Sutton est localisée à proximité de la frontière canado-américaine (État du Vermont) et est accessible à partir des autoroutes 89 et 91 (États-Unis).

Le territoire de Sutton est borné par :

- à l'ouest par les Municipalités de Dunham, Frelighsburg et d'Abercorn;
- au nord par les Municipalités de Lac-Brome et de Brome;
- à l'est par la Municipalité de Potton (MRC Memphrémagog);
- au sud par l'État du Vermont (États-Unis).

La Municipalité de Sutton joue un rôle important au sein de la MRC, compte tenu de la présence du massif des monts Sutton (station de ski, écotourisme et autres activités), d'un noyau villageois d'intérêt touristique (hébergement, restauration, artisans, etc.), ainsi de nombreux bâtiments patrimoniaux présentant une architecture remarquable. Elle est ainsi identifiée à titre de « pôle touristique » régional au sein de la MRC.

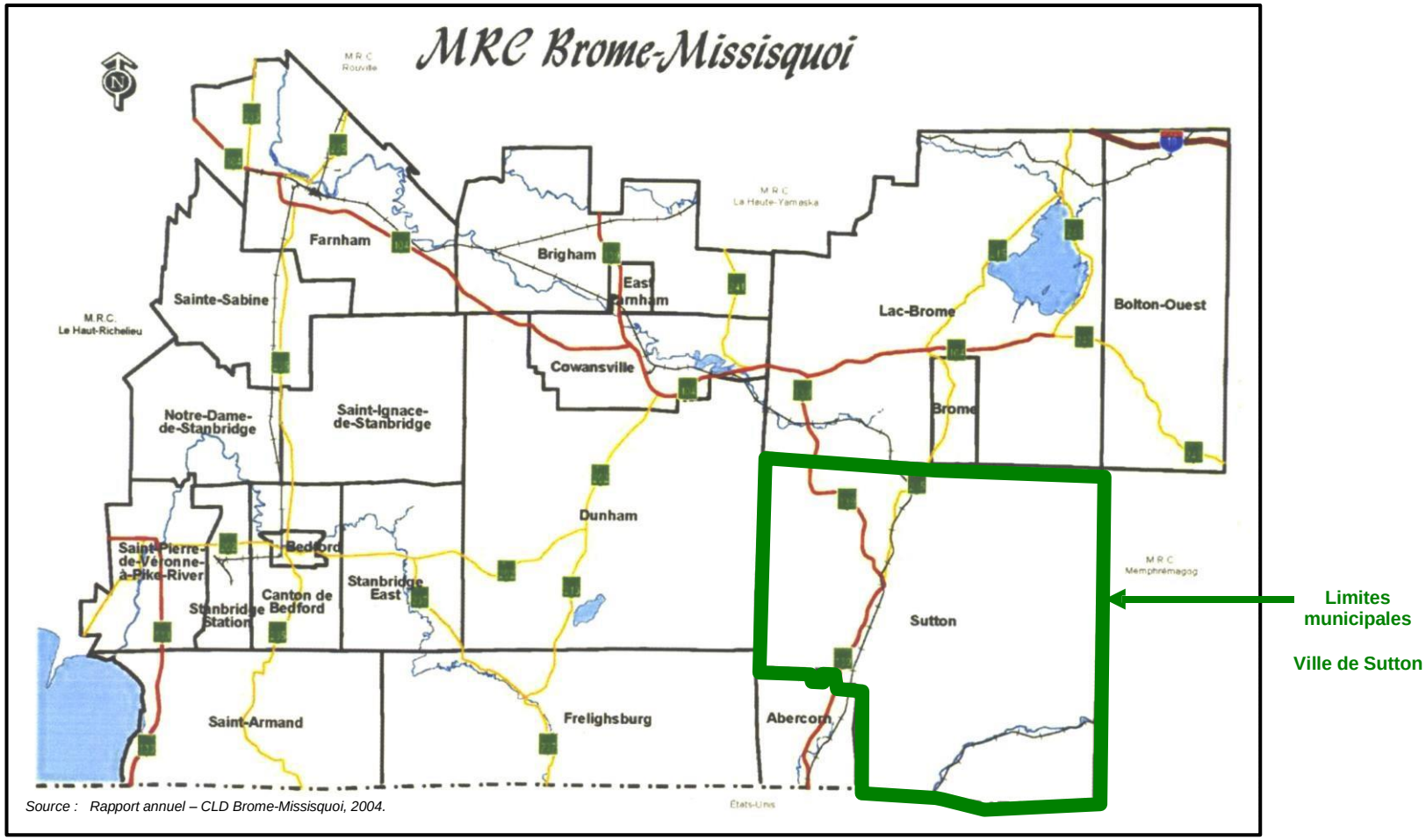
Toutefois, à partir de la typologie des centres urbains effectuée par la MRC Brome-Missisquoi, Sutton se classe au 3e niveau, soit « une municipalité de plus de 2 000 habitants sans fonction régionale », tout comme les municipalités de Brigham et Dunham. Le schéma d'aménagement révisé de remplacement indique également qu'elle est « située en zone périurbaine et a connu un accroissement de sa population, sans pour autant offrir plus de services ou d'emplois ».

Au niveau régional, c'est la Ville de Cowansville qui est identifiée en tant que pôle régional,

alors que les municipalités de Bedford, Lac-Brome et Farnham sont des centres de services.

Carte 1 : Ville de Sutton

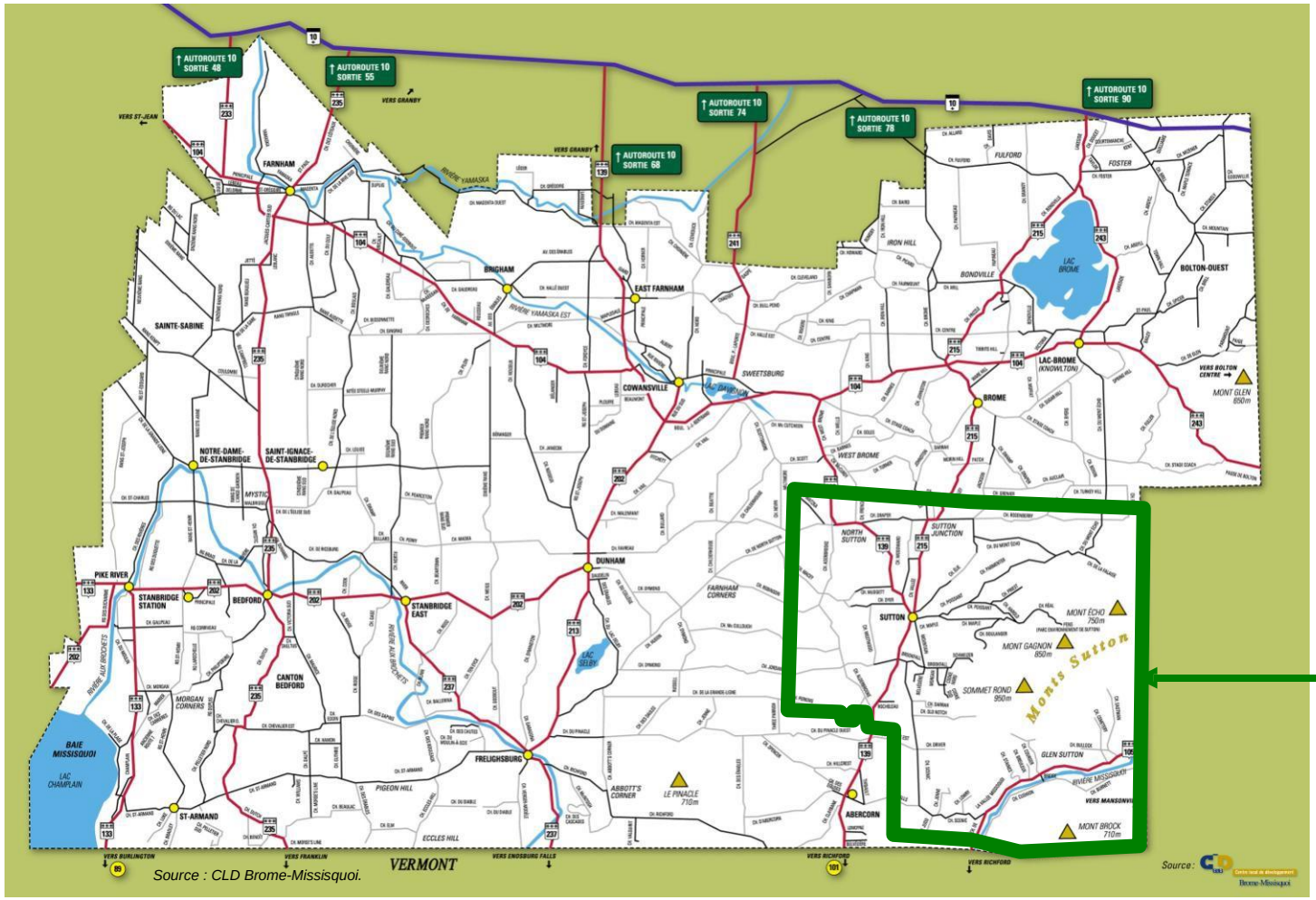
Localisation de la Ville de Sutton au sein de la Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi



Source : Rapport annuel – CLD Brome-Missisquoi, 2004.

Carte 2 : Ville de Sutton

Réseau routier - Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi



Limites municipales

Ville de Sutton

1.2 *Les implications du schéma d'aménagement révisé de deuxième remplacement de la MRC de Brome-Missisquoi*

Le plan d'urbanisme doit prendre en considération les éléments du schéma d'aménagement révisé de deuxième remplacement de la MRC Brome-Missisquoi, entré en vigueur le 23 septembre 2008, compte tenu de la notion de conformité, applicable à l'ensemble du territoire régional dans les matières suivantes (contenu du schéma d'aménagement révisé de remplacement) :

- Les problématiques d'aménagement;
- Le concept d'organisation spatiale;
- Les grandes orientations d'aménagement;
- Les grandes affectations du territoire;
- Les périmètres d'urbanisation;
- Les politiques particulières d'aménagement;
- L'organisation du transport;
- Les zones de contraintes particulières;
- Les territoires d'intérêt;
- Les infrastructures et les équipements;

Le plan d'urbanisme doit également tenir compte des orientations d'aménagement spécifiques à la Ville de Sutton, contenues au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi et ce, selon le principe de conformité exigé par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, mais tout en mettant de l'avant ses particularités locales.

2. *LE PLAN PORTRAIT / DIAGNOSTIC*

Le plan portrait / diagnostic est une série d'informations sur les particularités physiques du territoire, le profil sociodémographique, ainsi que sur les composantes de l'utilisation du sol. Ce plan portrait / diagnostic se veut une synthèse d'informations pertinentes, afin de permettre au lecteur de comprendre la structure du territoire de la Ville de Sutton.

2.1 *Les particularités physiques du territoire*

Paysage d'automne

D'une superficie d'environ 243 km^2, le territoire du Sutton est caractérisé par la présence de collines et de vallons dans sa partie ouest, zone de transition menant au massif des monts Sutton. Celui-ci constitue le prolongement des Montagnes Vertes de l'état du Vermont et le début de la chaîne de montagnes des Appalaches, laquelle s'étend sur plusieurs milliers de kilomètres entre l'état de la Géorgie aux Etats-Unis et la Gaspésie.

Dominé par des forêts de feuillus avec des sommets composés majoritairement de conifères, le massif possède certains des plus hauts sommets du sud du Québec, notamment, le sommet Rond (962 mètres), les monts Gagnon (865 mètres), Écho (750 mètres) et Brock (678 mètres).

À partir des *Orientations du gouvernement en matière d'aménagement (février 2005)*, on constate que les boisés occupent 84% du territoire de Sutton. Ces superficies boisées contribuent ainsi au maintien d'une biodiversité des plus variées dans la région. En plus de l'aire de confinement du cerf de Virginie (principalement dans la partie nord du territoire), le massif des monts Sutton accueille plusieurs espèces animales considérées comme vulnérables, tel le lynx roux, la grenouille des marais, la salamandre pourpre, ainsi que la salamandre sombre. D'autres animaux sont aussi présents dans le massif, entre autres, l'ours noir, l'orignal, la loutre, le dindon sauvage, ainsi que d'innombrables espèces d'oiseaux.

Au niveau hydrographique, on remarque la présence de cours d'eau d'importance sur le territoire de Sutton, tel que les rivières Missisquoi, Sutton et Yamaska qui prennent naissance dans les hauts versants du massif des monts Sutton. De plus, de nombreux ruisseaux, lacs et marécages (milieux humides) sillonnent le territoire de la Ville de Sutton.

Pour sa part, le secteur agricole occupe une place importante dans les parties nord et ouest du territoire, où l'on retrouve une agriculture diversifiée, allant des fermes laitières et d'élevage aux vignobles, lesquels tirent partie des versants bien exposés et bien drainés du piémont.

Cependant, plus de la moitié des sols de la Ville de Sutton (en zone agricole permanente décrétée ou non) présentent de faibles potentiels agricoles (classe 7). Pour le reste, on compte majoritairement des sols de potentiels moyens (classe 4 et 5) et une petite partie du territoire présente des sols avec de bons potentiels (classe 3), soit en bordure des rivières Missisquoi et Sutton. Dans la zone agricole permanente décrétée, les sols sont majoritairement de classe 4 et 5.

2.2 *Le profil sociodémographique*

Le profil sociodémographique permet de connaître l'évolution dans le temps de divers éléments qui caractérisent la population de Sutton. Il permet également de prendre conscience de ses forces et de ses faiblesses et contribue ainsi à favoriser une prise de position éclairée, permettant la mise en place d'un plan d'action efficace.

Le présent profil sociodémographique a été réalisé à l'aide des recensements effectués par Statistique Canada qui est la référence au Canada, en termes de statistiques liées à la population et à l'économie. Lors de la rédaction du présent plan d'urbanisme, seules les données relatives à la population totale, aux groupes d'âge, aux logements, aux familles et aux ménages étaient disponibles à partir du recensement de 2006. Ainsi, les autres données proviennent du recensement de 2001. De plus, lorsque l'information ne provient pas de Statistique Canada, nous en avisons le lecteur.

Par ailleurs, certaines données 2001, compilées par Statistique Canada, ne sont pas disponibles pour l'ensemble du territoire de Sutton étant donné que le recensement a été réalisé sur la base des deux (2) anciens territoires municipaux, soit le Canton et la Ville de Sutton. Également, les données sur la population saisonnière (villégiateurs) ne sont pas disponibles, à l'exception d'une estimation effectuée par la MRC au niveau du nombre total de personnes en 2001.

2.2.1 La population

En 2006, la population de Sutton représentait 8,1% de la population totale de la MRC de Brome-Missisquoi et s'établissait à 3 805 personnes. Au cours des cinq (5) dernières années, la Ville de Sutton a connu une augmentation de l'ordre de 8% ce qui est supérieure aux augmentations enregistrées à l'échelle régionale (1,20% pour la MRC de Brome-Missisquoi) et à l'échelle provinciale (4,26% pour le Québec).

À la lecture du tableau 1, on constate que Sutton a vu sa population augmenter de presque 24% entre 1991 et 2006, passant de 3 080 à 3 805 habitants. Cette croissance a été nettement supérieure à celle de la MRC et de la province de Québec lesquelles ont enregistré, au cours de la même période, des hausses de l'ordre d'environ 3% et 9% respectivement.

Tableau 1 – Ville de Sutton
Évolution de la population entre 1991 et 2006
source : Statistique Canada, recensements 1991 à 2006

	1991	1996	2001	2006	Variation % - 1991 à 2006	Variation % - 2001 à 2006
Sutton	3 080	3 318	3 524	3 805	23,53 %	7,97 %
MRC de Brome-Missisquoi	45 265	45 987	46 165	46 720	3,21 %	1,20 %
Québec	6 895 963	7 138 795	7 237 479	7 546 135	9,43 %	4,26 %

Par ailleurs, à l'analyse des données du tableau 2, on peut constater que la Ville de Sutton accueille une part importante de population saisonnière (villégiateurs). En effet, en 2001, celle-ci représentait 50,3% de la population totale (saisonnière et permanente) tandis que cette même proportion était de 19,3% à l'intérieur de la MRC de Brome-Missisquoi. Ces résultats sont essentiellement dus au grand nombre de résidences secondaires (1 535) présentes sur le territoire de Sutton, de la qualité de vie offerte, des activités récréatives et de la proximité de Montréal.

Tableau 2 – Ville de Sutton
Population permanente et saisonnière (2001)
source : Schéma d'aménagement révisé de remplacement – MRC Brome-Missisquoi
Pour les données de 2006, Statistique Canada, recensement 2006.

Indicateurs	Sutton	Brome-Missisquoi
Population permanente (2006)	3 805	46 720
Population saisonnière [1]	3 838	11 013
Population totale	7 643	57 733
Nombre de résidences secondaires	1 535	4 405
% population saisonnière	50,2%	19,1%

[1] Population estimée en multipliant le nombre de chalets par 2,5 qui représente le nombre moyen de personnes par ménage en 1996 dans la MRC de Brome-Missisquoi, Statistique Canada, Recensement de 1996 (source : schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC de Brome-Missisquoi).

Au niveau des projections de population, l'Institut de la Statistique du Québec publie uniquement les données à l'échelle de la MRC et sur la base des données du recensement de 2001. Ainsi, l'augmentation estimée de la population de la MRC entre 2001 et 2021 est de l'ordre de 1,27% ce qui est relativement faible comparativement aux autres MRC de la Montérégie.

Par contre, le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC présente les projections pour le nombre de ménages et ce, pour chacune des municipalités du territoire (un ménage correspond à un logement). Ainsi, on estime un accroissement de 484 ménages entre 2001 et 2021 pour la Ville de Sutton, soit une augmentation de près de 29% des ménages sur le territoire.

Par ailleurs, une augmentation de 29% des ménages sur une période de 20 ans correspond, approximativement, à l'implantation de 24 nouvelles unités résidentielles par année, ce qui semble réaliste et conservateur si l'on compare l'émission des permis de construction pour les constructions neuves au cours des cinq (5) dernières années. En moyenne, 54 permis ont été émis annuellement pour la construction de bâtiment résidentiel, entre 2002 et 2006. Ainsi, l'augmentation du nombre de ménage prévue semble assez conservatrice lorsque l'on regarde les tendances au niveau résidentiel au cours des dernières années.

En appliquant le nombre moyen de personnes par ménage (2,1), on peut estimer un accroissement de population de l'ordre de 1 016 personnes, ce qui porterait la population totale à 4 540 personnes en 2021 (une augmentation de l'ordre de 29% sur une période de 20 ans). Cependant, considérant la vocation de villégiature de Sutton, l'augmentation du nombre de constructions résidentielles n'entraînera pas automatiquement l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire, étant donné qu'un certain nombre de ces constructions sont des résidences secondaires.

En somme, comparativement aux autres secteurs de la MRC Brome-Missisquoi, Sutton s'avère être un des territoires qui accueillera le plus de nouveaux ménages jusqu'en 2021.

Les groupes d'âge

L'étude de la structure d'âge permet d'avoir une idée des modes de vie des habitants d'un endroit donné. Plusieurs activités tel les études, l'achat d'une première maison, avoir des enfants, les loisirs, la retraite, etc. sont associés à un groupe d'âge en particulier. Afin d'avoir une vue d'ensemble de la population de Sutton, ainsi que de la MRC de Brome-Missisquoi et de la province de Québec, la compilation des données (2006) a été réalisée selon les groupes d'âge présentés au tableau suivant.

Tableau 3 – Ville de Sutton
Population par groupe d'âge (2006)
Source :Statistique Canada, recensement 2006

	Sutton		MRC de Brome-Missisquoi		Québec	
Groupes d'âge	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
0 à 4 ans	135	3,6 %	2 015	4,3 %	375 270	5,0 %
5 à 14 ans	345	9,1 %	5 280	11,3 %	877 235	11,6 %
15 à 19 ans	200	5,3 %	3 115	6,7 %	475 005	6,3 %
20 à 24 ans	150	3,9 %	2 340	5,0 %	472 170	6,3 %
25 à 44 ans	705	18,5 %	10 680	22,9 %	2081 615	27,6 %
45 à 54 ans	675	17,7 %	8 035	17,2 %	1 232 125	16,3 %
55 à 64 ans	780	20,5 %	7 275	15,6 %	952 420	12,6 %
65 à 74 ans	445	11,7 %	4 220	9,0 %	583 705	7,7 %
75 à 84 ans	260	6,8 %	2 685	5,8 %	377 295	5,0 %
85 ans et plus	110	2,9 %	1 085	2,3 %	119 285	1,6 %
Total	3 805	100%	46 730	100%	7 546 125	100%
Âge médian	51,1		44,9		41,0	

Globalement, on constate des plus faibles proportions des groupes d'âge représentant les enfants, les jeunes adultes et les adultes à Sutton comparativement à la MRC, mais surtout à la province de Québec. Conséquemment, les groupes d'âge représentant les adultes (44 ans et plus), les préretraités et les retraités sont en plus forte proportion.

Au niveau des enfants (0 à 4 et 5 à 14 ans), Sutton ne fait pas exception à la baisse de la natalité, tendance observable dans toutes les régions du Québec. On remarque une diminution de 4,85% de la proportion du groupe d'âge 0 à 19 ans entre 1996 et 2006.

Les 20 à 24 ans sont également sous-représentés comparativement au Québec et à la MRC, de même que les 25 à 44 ans. Depuis quelques années, des actions ont été menées, afin de créer un pouvoir de rétention auprès des étudiants et des jeunes adultes et ainsi les garder dans la région ou prévoir un retour en région après leurs études. Des actions sont également entreprises, afin de développer des services aux familles (généralement entre 25 et 44 ans).

À partir de 45 ans, la proportion des groupes d'âge est plus importante à Sutton que dans la région et au Québec. Habituellement, dans le groupe d'âge des 55 ans et plus, on retrouve principalement des gens qui sont en préretraite ou à la retraite et qui nécessitent des services spécifiques, notamment au niveau de la santé et qui souhaitent, dans plusieurs cas, une typologie de logements différente que le groupe d'âge précédent.

À partir des données, on constate que la population de Sutton vieillit rapidement et le poids relatif des 65 ans et plus (21,4%) est de beaucoup supérieur à celle de la MRC (17,1%) et du Québec (14,3%). Cette tendance est liée au vieillissement de la population, phénomène observable dans l'ensemble du Québec.

Le tableau 4 permet de constater que le groupe d'âge des 55 ans et plus a augmenté de 47% dans les derniers dix (10) ans, soit de 1996 à 2006 et de 25% au cours des cinq (5) dernières années (2001 à 2006). Le vieillissement de la population pose ainsi plusieurs défis aux municipalités, afin d'adapter la structure urbaine (typologie de logements, services, activités, etc.) à ce groupe d'âge.

Tableau 4 – Ville de Sutton
Évolution de la population selon les groupes d'âge (1996-2006)
source: Statistique Canada, recensements 1996 et 2006

Composition selon l'âge de la population	1996	2001	2006	Variation en % de 1996 à 2006
0-19 ans	21,5%	19,9%	18,0%	- 4,85%
20-54 ans	45,8%	43,8%	40,1%	0,66%
55 ans et plus	32,7%	36,3%	41,9%	47,0%

2.2.2 La langue

De par son histoire et sa proximité de la frontière américaine, Sutton accueille une population tant francophone qu'anglophone. En effet, 69% de la population totale connaît les deux langues officielles, comparativement à 49 % pour la population de la MRC et 41% pour l'ensemble du Québec.

Tableau 5 – Ville de Sutton
Connaissance des langues officielles (2001)
source: Statistique Canada, recensement 2001

	Sutton		MRC de Brome-Missisquoi		Québec	
Connaissance des langues officielles	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
Français seulement	475	14 %	18 395	41 %	3 831 350	54 %
Anglais seulement	600	17 %	4 190	9 %	327 040	4 %
Anglais et français	2 380	69 %	22 225	49 %	2 907 700	41 %
Autres langues	0	0 %	20	1 %	59 490	1 %

Le tableau suivant permet de constater que la proportion d'unilingues anglais, pour la langue la plus utilisée au travail est plus faible qu'au tableau précédent, mais au profit des gens qui utilisent à la fois le français et l'anglais comme langues au travail (14%).

Tableau 6 – Ville de Sutton
Langue utilisée le plus souvent au travail (2001)
source: Statistique Canada, recensement 2001

	Sutton		MRC de Brome-Missisquoi		Québec	
Langue utilisée le plus souvent au travail	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**	**Nombre**	**%**
Français	915	51%	18 245	75 %	3 205 110	82 %
Anglais	625	35 %	4 270	18 %	486 640	12 %
Anglais et français	265	14 %	1 805	7 %	197 990	5 %
Autres	0	0 %	30	0 %	48 765	1 %

2.2.3 Les familles et les ménages

En 2006, on recensait 1 145 familles[2] sur le territoire de Sutton (2,6 personnes par famille) ce qui représente une augmentation de 9,6 % du nombre de familles entre 2001 et 2006. L'augmentation du nombre de familles a été sensiblement la même entre 1996 et 2001, soit de l'ordre de 10%.

En ce qui concerne le pourcentage de familles monoparentales, les familles de Sutton sont composées de 13,1 % de familles monoparentales, soit une proportion inférieure à la MRC de Brome-Missisquoi (13,7 %) et au territoire québécois (16,6 %).

Au niveau des ménages, on retrouvait, en 2006, 1 740 ménages sur le territoire de Sutton, ce qui correspond à une augmentation de 9,43% au cours des cinq (5) dernières années. Un ménage est défini comme étant une personne ou un groupe de personnes occupant un même logement (peut être des familles, un groupe de personnes non apparenté ou une personne seule).

Sur le territoire de Sutton, en 2006, 33 % des ménages sont composés de personnes vivant seules, ce qui est légèrement supérieur à la MRC (30 %) et à la province de Québec (31 %). Le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,1.

Le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC présente les estimations concernant l'évolution des ménages entre 2001 et 2021. Ainsi, on estime qu'au cours des 20 prochaines années, le nombre de ménages de la Ville de Sutton (29 %) croîtra deux fois plus rapidement que ceux de l'ensemble de la MRC de Brome-Missisquoi (14,5 %), ce qui démontre le fort potentiel d'attraction de Sutton à l'intérieur de la MRC. Cette augmentation correspond à l'accueil de 484 nouveaux ménages d'ici 2021.

Tableau 7 – Ville de Sutton
Estimation de l'évolution du nombre de ménages (2001-2021)
source: Schéma d'aménagement révisé de remplacement – MRC Brome-Missisquoi

Localisation	2001	2006	2011	2016	2021	Variation 2001-2021
Sutton	1 670 *	1 792	1 916	2 040	2 154	+ 29,0 %
MRC de B-M	19 060	19 861	20 614	21 296	21 839	+ 14,5 %

* Le schéma d'aménagement révisé de remplacement indique la présence de 1 670 ménages sur le territoire de Sutton, alors que les données de Statistique Canada nous indiquent 1 590 ménages (en compilant le Canton et la Ville de Sutton pour 2001).

[2] Une famille est définie comme un couple marié, un couple vivant en union libre ou un parent seul demeurant avec au moins un (1) enfant dans le même logement.

2.2.4 L'emploi et le revenu

À la lecture du tableau 8 concernant les indicateurs économiques pour la population de 15 ans et plus, on constate que le taux d'activité et le taux d'emploi de Sutton sont inférieurs aux taux correspondants dans la MRC de Brome-Missisquoi et dans la province du Québec.

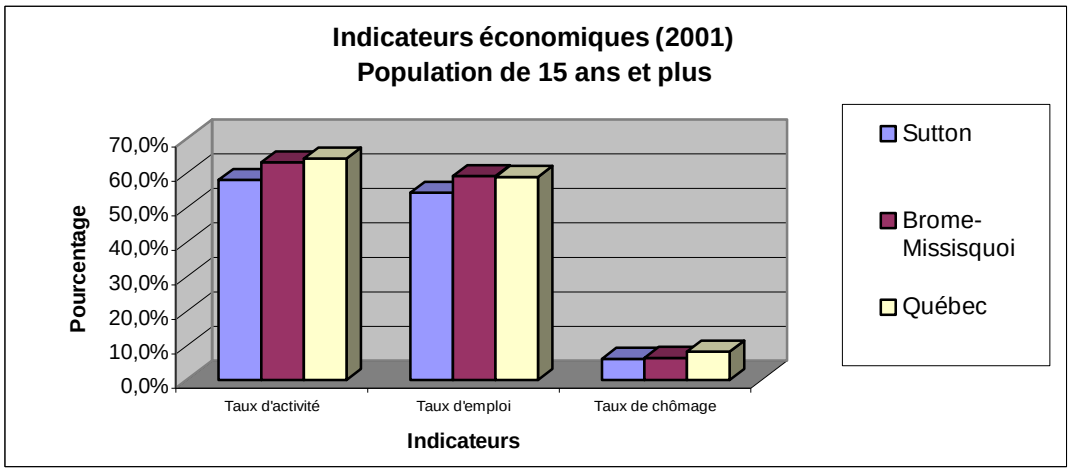
Lors du recensement de 2001, le taux de chômage de Sutton affichait 6,1% alors que ceux de la MRC de Brome-Missisquoi et du Québec étaient de 6,4% et 8,2% respectivement.

Au niveau de la typologie des entreprises, Sutton accueille essentiellement des petites et moyennes entreprises, en grande majorité dans le secteur tertiaire. Parmi les plus grands employeurs, on dénote la station Ski Mont Sutton, la Ville de Sutton, le supermarché IGA, Forte Homéophatie, Max Gagné et Fils inc., etc.

Tableau 8– Ville de Sutton
Indicateurs économiques (2001)
Population de 15 ans et plus
source: Statistique Canada, recensement 2001

Indicateurs	Sutton	MRC de Brome-Missisquoi	Québec
Taux d'activité [3]	58,0 %	63,1 %	64,2 %
Taux d'emploi [4]	54,3 %	59,1 %	58,9 %
Taux de chômage [5]	6,1 %	6,4 %	8,2 %

Graphique 1 – Ville de Sutton
Indicateurs économiques (2001)
Population de 15 ans et plus
source: Statistique Canada, recensement 2001



[3] Le taux d'activité est relié à la population active qui comprend le nombre de personnes de 15 ans et plus qui sont occupées (c'est-à-dire celles ayant actuellement un travail) ou en chômage (c'est-à-dire celles n'ayant pas de travail mais étant actuellement à la recherche d'un emploi). On exclut du calcul de la population active les personnes qui ne font pas partie de l'un ou l'autre de ces groupes comme les retraités et les travailleurs découragés.
[4] Le taux d'emploi désigne le pourcentage de personnes en âge de travailler qui occupent un emploi. Le taux d'emploi est calculé à partir de la population source et non de la population active.
[5] Le taux de chômage est le pourcentage de la population active qui cherche activement du travail sans pouvoir en trouver à une période donnée.

Concernant les revenus de la population, le tableau 9 présente les informations pour le Canton et la Ville de Sutton, séparément, étant donné que ces données ne peuvent être regroupées.

Globalement, on constate, qu'en 2001, les revenus des personnes âgées de 15 ans et plus, des ménages et des familles du Canton de Sutton étaient largement supérieurs à ceux des résidants de la Ville de Sutton (également de la MRC et de la province de Québec). Cependant, nous pouvons croire que, lorsque les données du prochain recensement seront disponibles, soit en cumulant les données du Canton et de la Ville de Sutton, les revenus seront similaires à ceux des résidants de la région.

Tableau 9 – Canton et Ville de Sutton
Revenu total des personnes, des ménages et des familles (2001)
source: Statistique Canada, recensement 2001

Revenu total	Canton de Sutton	Ville de Sutton	MRC de Brome-Missisquoi	Québec
Revenu médian (personnes de 15 ans et plus)	21 904 $	17 286 $	19 242 $	20 665 $
Revenu médian des ménages	42 389 $	26 289 $	37 122 $	40 468 $
Revenu médian des familles	52 880 $	34 924 $	45 314 $	50 242 $

2.2.5 La scolarité

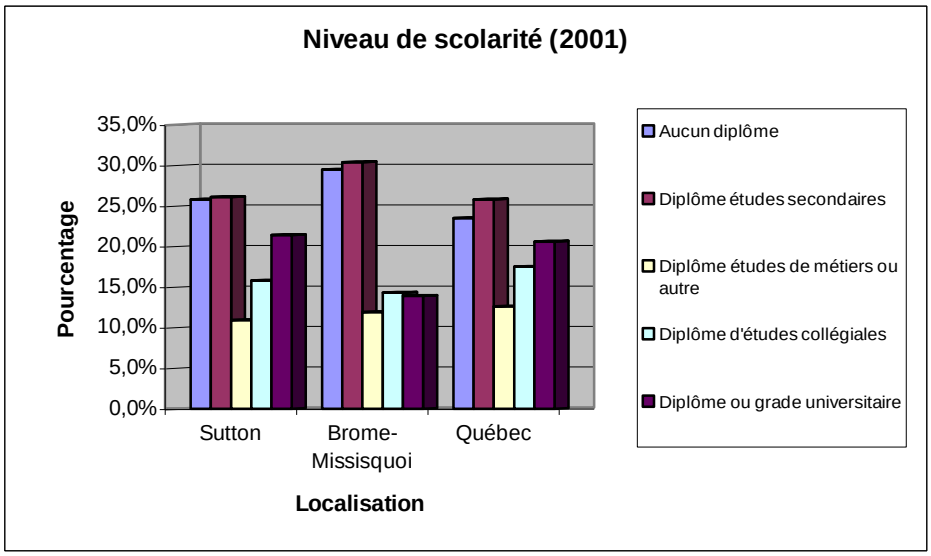
En 2001, le niveau de scolarité de la population de Sutton était similaire à la moyenne provinciale, mais supérieur au niveau de scolarité de la MRC de Brome-Missisquoi.

Par exemple, on dénote que 21,4 % de la population de Sutton détient un diplôme ou un grade universitaire, comparativement à 13,9 % pour la MRC de Brome-Missisquoi et 20,6 % pour le Québec. On constate aussi que le pourcentage de la population de Sutton ayant opté pour les écoles de métiers ou autres est relativement le même que dans la MRC et la province.

Tableau 10 – Ville de Sutton
Niveau de scolarité (2001)
Population de 20 à 64 ans
source: Statistique Canada, recensement 2001

Scolarité	Sutton	MRC de Brome-Missisquoi	Québec
Aucun diplôme	25,8 %	29,5 %	23,5 %
Diplôme études secondaires	26,1 %	30,4 %	25,8 %
Diplôme école de métiers ou autres	10,9 %	11,9 %	12,6 %
Diplôme d'études collégiales	15,8 %	14,3 %	17,5 %
Diplôme ou grade universitaire	21,4 %	13,9 %	20,6 %

Graphique 2 – Ville de Sutton
Niveau de scolarité (2001)
Population de 20 à 64 ans
source : Statistique Canada, recensement 2001



2.3 *L'analyse de l'utilisation du sol*

Les formes de développement (division cadastrale en cantons et noyau d'urbanisation) du territoire de Sutton sont le résultat des origines du développement de la région, tant par l'arrivée des loyalistes et ensuite des francophones sur le territoire de Sutton, de même que par l'arrivée du chemin de fer et des bâtisseurs / entrepreneurs de l'époque.

Ainsi, outre le noyau villageois de Sutton où se concentre les services et les commerces ainsi que les noyaux villageois originaires de Glen Sutton (en bordure de la rivière Missisquoi), Sutton Junction(en bordure de la route 215 et à la jonction des chemins de fer) et North Sutton, on retrouve quelques autres concentrations résidentielles dont le secteur de la montagne, soit le développement en bordure de la station Ski Mont Sutton et longeant la rue Maple. Sutton est également caractérisé par l'implantation de résidences secondaires sur l'ensemble du territoire.

Le restant du territoire est essentiellement destiné à l'agriculture (environ 40% du territoire est situé en zone agricole permanente décrétée[6]), à la forêt (84% de la superficie du territoire est boisée), ainsi qu'aux activités récréatives et de plein air liées aux ressources naturelles.

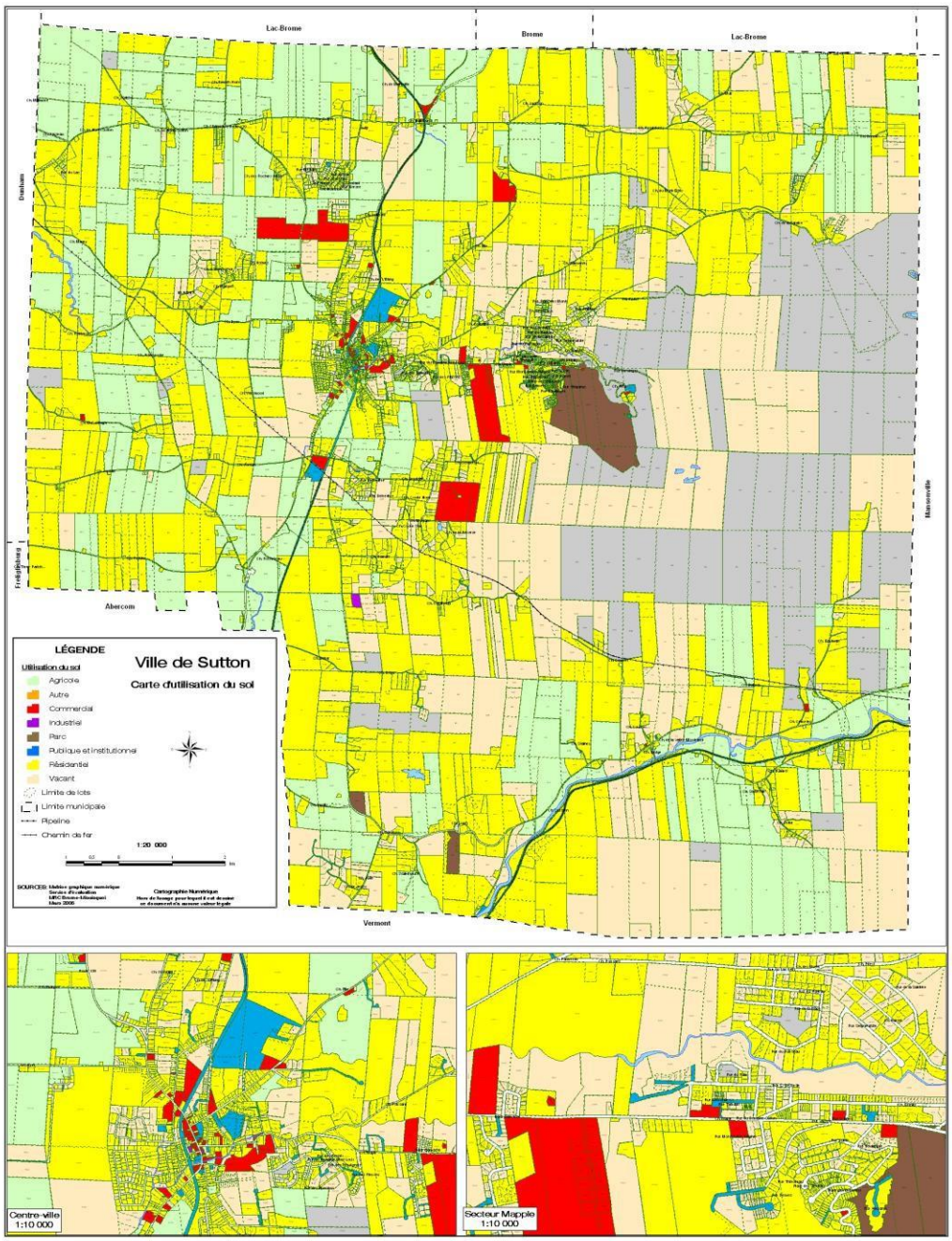
En 2006, la MRC Brome-Missisquoi a produit une carte d'utilisation du sol de la Ville de Sutton en fonction de l'usage dominant actuel sur chacun des lots. L'analyse de la carte révèle que l'usage dominant est le résidentiel (37,63 %). Les activités agricoles occupent, quant à eux, près de 24% de la superficie totale du territoire municipal. Enfin, notons que 22,48% du territoire n'accueille aucun usage.

Tableau 11 – Ville de Sutton
Utilisation du sol (2006)
source: MRC Brome-Missisquoi, 2006.

Utilisation du sol	Sutton
Agricole	23,82 %
Résidentielle	37,63%
Commerciale	1,01 %
Industrielle	0,02 %
Publique et institutionnelle	0,59 %
Parc	0,90 %
Vacant	22,48 %
Autre	13,55 %
Total :	**100 %**

[6] En vertu du décret du 13 juin 1980.

Carte 3 : Utilisation du sol



Source : MRC Brome-Missisquoi, 2005.

2.3.1 La structure urbaine et la fonction

résidentielle

Tel qu'indiqué, la structure urbaine de Sutton s'est développée autour de pôles de développement résidentiel qui sont soit à l'origine du développement de la région ou ont été développés au cours des dernières années et qui présentent des typologies variées. Le principal développement correspond à l'ancien territoire municipal de la Ville de Sutton, soit le noyau villageois originaire qui s'est développé de part et d'autre de la voie ferrée et de la route 139 (rue Principale).

Le noyau villageois, qui présente un intérêt au niveau architectural et patrimonial de par l'implantation des bâtiments, leur architecture, la présence d'institutions est le point de convergence des résidants et touristes pour les biens, services, ressources communautaires, parcs, culture et loisirs de la Ville.

Au niveau des typologies d'habitations dans le noyau villageois, on retrouve des habitations unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales, ainsi que des immeubles à logements. Étant donné la structure cadastrale qui reflète le développement d'origine anglaise, on constate une plus forte densité à proximité de la rue principale (incluant les rues adjacentes). D'autre part, certains secteurs du noyau villageois sont le reflet des développements résidentiels des dernières décennies, soit une implantation en mode isolée sur un terrain de moyenne superficie (type bungalow et cottage représentant de plus faibles densités). Notons enfin que le noyau villageois est presque qu'entièrement desservi par l'aqueduc et l'égout.

Le second secteur d'importance est le secteur de la montagne, soit le développement en bordure de la station Ski Mont Sutton et longeant le chemin Maple. Ce développement est directement en lien avec la vocation récréotouristique et de villégiature. Ainsi, on retrouve des densités plus élevées qu'ailleurs sur le territoire (immeuble à logements de 3 étages) mais également des endroits présentant des implantations de plus faible densité (résidences secondaires). Les bâtiments situés au sud du ruisseau Mountain sont desservis par l'aqueduc et l'égout.

D'autre part, on retrouve les noyaux villageois originaires, soit Glen Sutton, Sutton Junction et North Sutton, qui demeurent de petits hameaux de résidences, présentant un intérêt au niveau patrimonial et architectural. Glen Sutton et North Sutton ne sont pas desservis par les services d'aqueduc et d'égout. Cependant, environ 80% du territoire de Sutton Junction est desservi par l'égout (soit le secteur correspondant au périmètre d'urbanisation).

En somme, on retrouve quelques autres concentrations résidentielles, de faible densité, notamment dans les secteurs du Domaine Hivernon, O'Donoughue et Woodard et du chemin Schweizer. Les autres implantations se retrouvent de façons dispersées le long des chemins ruraux. Le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC indiquait qu'en 2004, 610 logements étaient localisés en zone agricole permanente décrétée à Sutton.

Globalement, on dénombre sur le territoire de Sutton, en 2006, 3 319 logements (unités d'habitation). D'après les données de 2006, la plupart ont été construits avant 1986 (70,1 %),

ce qui représente un parc immobilier similaire à ceux de la province de Québec (73,4 %) et, dans une moindre mesure, à ceux de la MRC de Brome-Missisquoi (78,5 %).

Par ailleurs, on retrouve à Sutton une plus grande proportion de propriétaires, c'est-à-dire que 76 % de tous les logements sont possédés, tandis que ce pourcentage est de 70 % dans la MRC de Brome-Missisquoi et de 60 % dans l'ensemble du Québec.

Tableau 12 – Ville de Sutton
Caractéristiques des logements (2006)
source: Statistique Canada recensement 2001

Caractéristiques	Sutton	MRC de Brome-Missisquoi	Québec
Logements possédés	75,8 %	69,9 %	60,1 %
Logements loués	24,2 %	30,4 %	39,9 %
Logements construits avant 1986	70,1 %	78,5 %	73,4 %
Logements construits entre 1986 et 2006	29,9 %	21,5 %	26,6 %

Au niveau de la valeur moyenne des logements, les données ne peuvent être regroupées pour les deux anciens territoires municipaux. Cependant, Statistique Canada indique qu'en 2001, la valeur moyenne des logements de l'ancien Canton était de 161 259 $, alors que la valeur moyenne des logements de l'ancienne Ville était de 99 129 $, soit un écart considérable entre les deux anciens territoires municipaux. Au niveau de la MRC, la valeur était de 109 145 $, soit une valeur similaire à celle du Québec (110 668 $).

Selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière de la Ville de Sutton de 2006, la valeur des unités résidentielles (tous types) est de 125 375$.

Afin d'évaluer l'évolution du cadre bâti sur le territoire municipal, le tableau ci-dessous présente l'évolution du nombre de permis émis pour des nouvelles unités résidentielles à Sutton entre 2002 et 2006. Globalement, 269 nouvelles constructions résidentielles ont été construites au cours des cinq dernières années.

Tableau 13 – Ville de Sutton
Évolution du nombre de permis émis – nouvelles unités résidentielles
(2002-2006)

source: Service d'urbanisme, Ville de Sutton, 2002 à 2006.

Nbre de permis émis	2002	2003	2004	2005	2006	Moy.
Nouvelles constructions résidentielles	62	71	43	46	47	54 / an

C'est en 2002 et 2003 que le plus grand nombre de permis ont été émis, représentant 62 nouvelles constructions pour 2002 et 71 pour l'année 2003. En moyenne, 54 nouvelles unités résidentielles s'implantent par année à Sutton. Notons que ces dernières ne représentent pas nécessairement l'arrivée de nouveaux logements ou de nouvelles familles sur le territoire, compte tenu de la vocation de villégiature (résidences secondaires).

Depuis la création de la nouvelle Ville de Sutton, le développement résidentiel s'effectue en complémentarité, offrant ainsi des milieux de vie différents et variés. Le développement résidentiel devrait connaître au cours des prochaines années un développement similaire à celui qui a été enregistré au cours des dernières années.

2.3.2 La fonction commerciale et de services

Au niveau régional, la Ville de Sutton est considérée comme étant un pôle économique / touristique de moyenne importance et le secteur tertiaire (incluant les emplois liés au récréotourisme) représente le principal moteur au niveau de l'emploi.

En effet, par sa situation géographique particulière, notamment en raison de la présence du massif des monts Sutton, les emplois reliés au secteur tertiaire ne représentent pas moins de 80% de tous les emplois répertoriés à Sutton et 6,5% des emplois du secteur tertiaire de la MRC de Brome-Missisquoi. La plupart des emplois sont reliés principalement au commerce de détail, aux services, à l'hébergement et à la restauration.

On retrouve à Sutton deux (2) principaux centres d'activités commerciales. Le premier et le plus important est le secteur du noyau villageois où l'on retrouve plusieurs commerces et services de proximité, mais également des commerces reliés au récréotourisme tels que des auberges, restaurants et boutiques artisanales et spécialisées. Les commerces sont principalement concentrés sur la rue Principale et les rues convergeant vers le noyau. La majeure partie des services communautaires, culturels, éducationnels, de santé ainsi que les services liés à la gestion municipale sont situés dans le noyau villageois.

Le second centre d'activités est localisé en bordure de la rue Maple / secteur station Ski Mont Sutton, autour duquel gravitent les activités et services récréatifs, de restauration, boutiques et

équipements hôteliers et auberges, lesquels profitent de l'achalandage touristique généré par le centre de ski.

2.3.3 La fonction industrielle

Dans la MRC de Brome-Missisquoi et particulièrement à Sutton, le secteur secondaire de l'économie, relié aux entreprises manufacturières est en régression depuis les années 1960. En effet, la richesse foncière industrielle de Sutton représente à peine 0,323% de la richesse foncière totale de la Ville.

On retrouve sur le territoire de Sutton une (1) seule zone industrielle, située à l'extrémité sud de l'ancienne Ville de Sutton, en périphérie de l'usine d'épuration. Ce secteur industriel, d'une superficie de 17,20 hectares est occupé à environ 76,5% et représente moins de 2% de la superficie à vocation industrielle de la MRC de Brome-Missisquoi.

Malgré que cette zone industrielle possède une faible superficie, celle-ci profite de la proximité de la route 139 et pourrait être agrandie vers l'est en cas de besoin. Actuellement, deux entreprises privées sont implantées (BMR et des mini entrepôts) en plus du garage municipal, du dépôt à neige, de la station d'épuration des eaux usées (le chemin de fer et le pipeline traversent le parc industriel).

Enfin, notons l'importance des activités liées à la construction et à l'exploitation forestière sur le territoire de Sutton.

Tableau 14 – Ville de Sutton
Caractéristiques de la zone industrielle (2006)
source: Ville de Sutton, 2006.

Caractéristiques	Ville de Sutton
Superficie totale	17,20 ha
Superficie disponible	4,04 ha (23,52%)
% de la superficie disponible dans la MRC	1,8%
Évaluation foncière industrielle ($)	1 640 700 $
% de la richesse foncière totale	0,323%

Carrières, sablières et autres sites miniers

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Brome-Missisquoi identifie des secteurs comme territoires incompatibles à l'activité minière. L'octroi de nouveaux droits d'exploration minière y est interdit, car les activités présentes dans ces territoires seraient compromises par les impacts engendrés par l'activité minière.

Malgré ce qui précède, cette interdiction ne vise pas les carrières et les sablières dont le droit aux substances minérales appartient au domaine privé. Le domaine privé correspond à toutes les substances minérales dont le droit n'appartient pas au domaine de l'État, telles qu'établi en vertu de la *Loi sur les mines*.

Les carrières et les sablières en terres privées sont autorisées dans les grandes affectations du sol Agroforestière et Récréative. Les carrières et les sablières en terres privées sont interdites à l'intérieur des unités visuelles du paysage A1 et A2 délimitées à la carte 8 « Inventaire de la sensibilité des paysages » et à l'intérieur des repères topographiques locaux et régionaux, tel qu'identifiés à la carte 9 « Repères topographiques ».

Dans le but d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages sur le territoire de la Ville de Sutton, des distances minimales à respecter à proximité de tous les sites miniers autant des substances minérales appartenant au domaine privé qu'au domaine de l'État, telles que définies dans la *Loi sur les mines*, pour l'implantation de nouveaux usages sensibles à l'activité minière sont prévues.

Modifié par l'article 2 du règlement 114-2-2019

2.3.4 La fonction agricole

Le territoire de la Ville de Sutton fait partie du secteur du territoire agricole de la MRC de Brome-Missisquoi. À cet effet, environ 40% de la superficie totale de Sutton est comprise dans la zone agricole permanente décrétée et représente des secteurs viables pour l'agriculture.

Tableau 15 – Ville de Sutton
Caractéristiques de la fonction agricole (2003-2004)
source: Schéma d'aménagement révisé – MRC Brome-Missisquoi

Indicateurs	Sutton	Brome-Missisquoi
Nombre de fermes (2003)	39	734
Superficie des fermes (2003)	3 110 ha	68 710 ha
% superficie de la zone agricole occupée par des producteurs agricoles (2003)	26%	54%
Nombre de logements non reliés à l'agriculture en zone agricole (2004)	610	2 028

Les sols de la zone agricole font principalement partie des classes 4, 5 et 7. Le territoire faisant partie de la classe 7 correspond au secteur du massif des monts Sutton et possède un faible potentiel pour l'agriculture. Pour leur part, les secteurs de classes 4 et 5 se situent en majorité dans la partie nord-ouest du territoire municipal et démontrent des potentiels moyens pour l'agriculture. En général, la limitation des potentiels des terres de Sutton est surtout due au climat, aux fortes pentes, aux problèmes d'érosion et au mauvais drainage.

Cependant, certaines parties de la zone agricole présentent de bons potentiels pour la viniculture (3 vignobles sont implantés sur le territoire de Sutton). Les activités de sylviculture sont de plus en plus importantes sur le territoire, tandis que les activités agricoles liées à l'élevage sont moins représentées.

Néanmoins, on dénombre sur le territoire de Sutton, 39 fermes considérées comme actives, lesquelles représentent environ 11% de la richesse foncière de la municipalité (selon les données de 2003).

L'activité agricole du secteur se résume principalement à l'utilisation des terres pour l'élevage de bovins laitiers, de bovins de boucherie et la production de fruits. Uniquement quatre (4) producteurs se concentrent dans la production végétale.

Considéré comme une fonction commerciale primaire, le secteur de l'agriculture de la Ville de Sutton a vu le nombre d'exploitants agricoles et la superficie des terres diminuer au cours des dernières années. Cette situation tend à refléter la même tendance observée partout au Québec, notamment engendrée par la recherche de productivité et rentabilité économique et par la problématique de la relève agricole. De plus, les conditions plus ou moins propices à l'agriculture et à la culture, amènent la région à développer de nouveaux créneaux de production agricole.

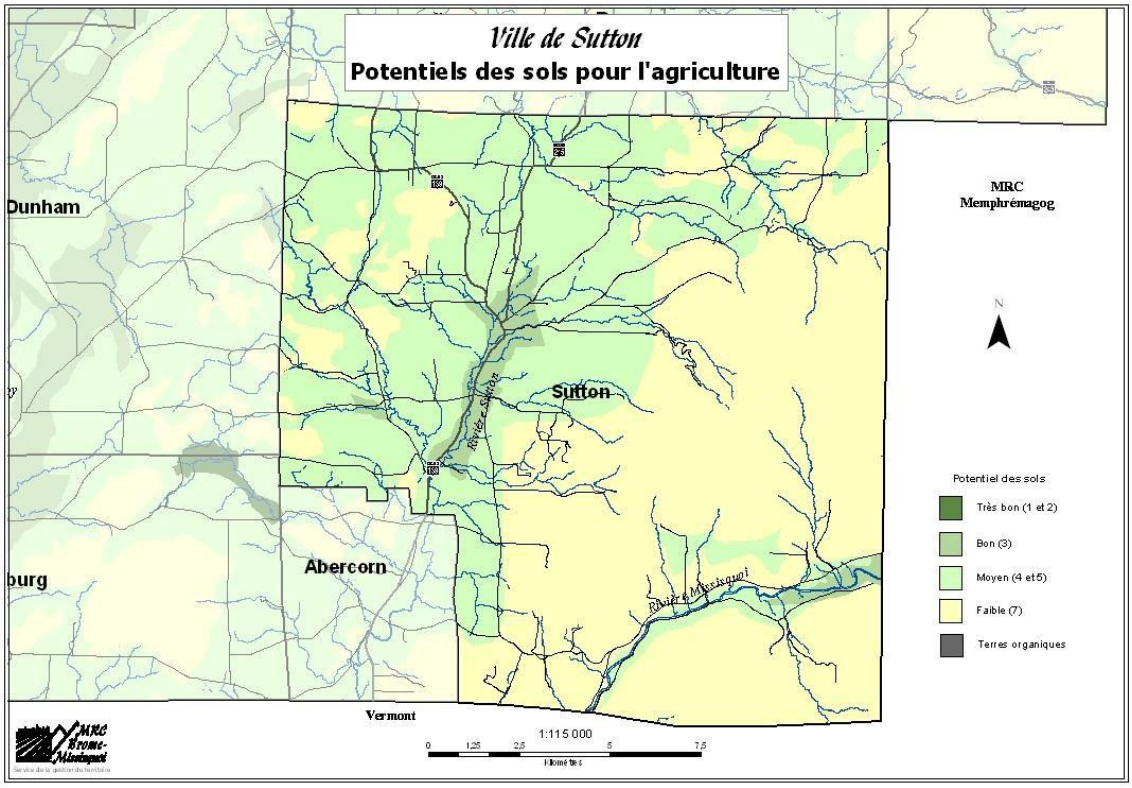
Par ailleurs, le schéma d'aménagement révisé de remplacement identifie 21 îlots déstructurés sur le territoire de la ville de Sutton. Les îlots déstructurés sont des secteurs où l'on retrouve une concentration d'usages autres qu'agricoles, en zone agricole et où la pratique de l'agriculture ne pourrait être envisagée, compte tenu de l'implantation (petits lots bâtis, parfois desservis par les services d'utilité publique).

Les paramètres de détermination des marges de recul, du lotissement et des usages autorisés dans les différents îlots déstructurés seront intégrés à la réglementation d'urbanisme, et ce, en conformité avec les dispositions de la LPTAA et du document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi.

Modifié par l'article 3 du règlement 114-2-2019

Carte 4 : Ville de Sutton

Potentiel des sols pour l'agriculture



Source : Extrait du schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC Brome-Missisquoi, 2004, carte 2-7.

2.3.5 La fonction forestière

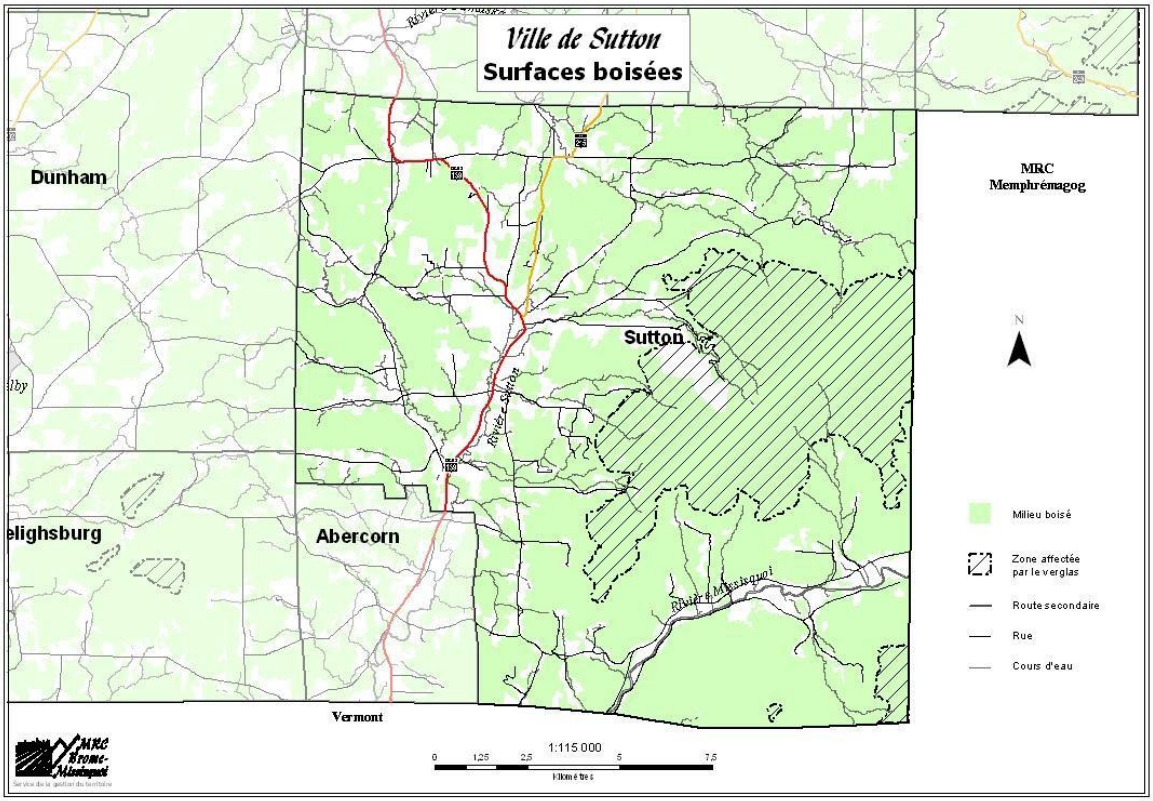
En ce qui concerne l'exploitation forestière, la Ville de Sutton jouit d'une situation privilégiée à cause de la présence du massif des monts Sutton sur son territoire (environ 84% du territoire est boisé). En effet, l'industrie forestière tire profit de la grande variété d'essences d'arbres qu'elle utilise pour le bois de sciage et le bois de pulpe, entre autres, l'érable rouge, l'érable à sucre, le peuplier, la pruche de l'est, le bouleau gris et le sapin baumier. L'exploitation forestière est ainsi une activité économique importante pour la communauté de Sutton et génère de nombreux emplois directs et indirects. En date du 20 novembre 2006, l'Agence forestière de la Montérégie dénombre, pour le territoire de la Ville de Sutton, 86 producteurs forestiers enregistrés, pour une superficie totale de 5 123 ha.

Par ailleurs, à moindre échelle, en raison de l'essor considérable des résidences secondaires depuis quelques années, les résidants de Sutton tendent à exploiter de plus en plus le couvert forestier. Le bois de chauffage représente pour certains un revenu non négligeable et s'avère être une alternative au niveau énergétique.

Cependant, dans l'optique de préserver l'état naturel de la forêt et de favoriser le développement durable, l'Agence régionale de mise en valeur de la forêt de la Montérégie a été créé en 1996 en vertu de la *Loi sur les Forêts*. L'Agence est un organisme sans but lucratif, composé de représentants régionaux de l'industrie, des producteurs de bois, du milieu municipal et du gouvernement du Québec. Son mandat est d'orienter la mise en valeur de la forêt privée par un plan de protection et un soutien financier et technique.

Carte 5 : Ville de Sutton

Milieu boisé



Source : Extrait du schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC Brome-Missisquoi, 2004, carte 2-28.

2.3.6 La fonction culturelle et les arts

Sutton accueille sur son territoire un grand nombre d'artistes et d'artisans. D'ailleurs, cette concentration d'artistes a valu à Sutton la reconnaissance, comme étant « la Ville la plus créative des petites municipalités au Québec ». La firme de recherche Hill Stratégies a publié en 2005 un rapport sur les municipalités canadiennes les plus créatives, c'est-à-dire les villes ayant les taux les plus élevés d'artistes comme résidants permanents (principale activité professionnelle).

Selon cette étude, les artistes composent 6% de la population active de la Ville de Sutton. Cependant, cette étude est basée sur les données du recensement de Statistique Canada de 2001, à partir de la population active et porte uniquement sur le territoire de l'ancienne Ville de Sutton. La Ville estime une présence plus importante des artistes sur l'ensemble du territoire. La Ville de Sutton s'est dotée d'une politique culturelle avec la participation des gens du milieu.

Comptant sur une variété d'artistes et d'artisans (musiciens, peintres, artistes de la scène, sculpteurs, ébénistes, forgerons, etc.), plusieurs groupes et organismes culturels sont présents à Sutton, sans compter les divers événements ponctuels ou à l'année. En plus des deux (2) bibliothèques et du Musée des communications et d'histoire de Sutton, le territoire municipal accueille une série de galeries d'art, studios et boutiques d'artisans spécialisés. Ces derniers sont essentiellement concentrés dans le noyau villageois.

Des initiatives privées ont vu le jour, par exemple Arts Sutton et Le cœur du village (qui comprend la salle Alec et Gérard-Pelletier, lequel est identifié comme carrefour culturel par la MRC Brome-Missisquoi).

2.3.7 La fonction récréative et touristique

La présence du massif des monts Sutton a fait de la région un lieu où se concentrent les activités récréatives et de plein air, mais également une destination touristique pour la découverte des activités et des services offerts. Les activités récréotouristiques (équipements majeurs) se sont ainsi développées au cours des dernières années.

Plus récemment, on voit apparaître des activités davantage liées à l'écotourisme qui est une forme de tourisme visant à faire découvrir un milieu naturel, tout en préservant son intégrité et qui ne nécessite pas d'équipement lourd. L'activité récréative et touristique (et les services connexes) représentent ainsi la principale activité économique de la Ville (en terme de retombées économiques et d'emplois).

Par ailleurs, toujours sur le territoire des monts Sutton, le Parc d'environnement naturel Sutton (PENS), créé en 1979, gère un réseau de 85 km de sentiers pédestres et/ou de raquettes qui sont régulièrement entretenus, balisés, patrouillés, incluant un sentier d'interprétation, des sites de camping sauvage et un chalet de montagne. De plus, le départ

des Sentiers de l'Estrie est localisé à Sutton et traverse une partie importante des Cantons de l'Est. Il est également à noter qu'un tronçon du sentier village-montagne existe entre le chemin Poissant et le chalet situé à l'altitude 520.

Les monts Sutton

Les massifs des monts Sutton sont reconnus pour le centre de ski alpin et les sentiers de ski de fond et raquettes, lesquels sont aussi utilisés en été pour la randonnée pédestre et l'observation de la nature. En plus de ces activités, ce secteur offre un potentiel extraordinaire pour le développement de diverses activités de plein air, permettant ainsi à la station Ski Sutton de devenir une station touristique quatre saisons.

La station Ski Sutton, créée en 1960, offre aux skieurs et aux planchistes 53 pistes, dont 40% du terrain en sous-bois. Également, on dénombre 9 remontées mécaniques présentant une capacité de 11 800 personnes à l'heure. Mont Sutton offre également une zone d'habiletés pour planchistes. Pour la saison 2005-2006, Ski Mont Sutton a accueilli 170 000 visiteurs.

Les corridors verts multifonctionnels

Un des dossiers d'importance régionale au niveau touristique consiste à intégrer certaines municipalités de la MRC de Brome-Missisquoi, dont Sutton, à la route verte de la Montérégie. Cette intégration, en plus de sécuriser la pratique du cyclisme, permettra de relier les circuits existants à ceux déjà implantés dans d'autres régions du Québec, ainsi qu'aux États-Unis.

Bien que le réseau cyclable de la Ville de Sutton soit relativement peu développé, on dénote la présence d'une bande cyclable aménagée sur l'accotement des routes 139 et 215. La bande cyclable de la route 139 relie Richford (au Vermont) à Sutton, laquelle se poursuit en bordure de la voie ferrée, sans toutefois être reliée à un autre réseau. Un tronçon du sentier village-montagne existe entre le chemin Poissant et Altitude 520.

Certains projets de corridors verts multifonctionnels sont présentement à l'étude, lesquels, suite à leur réalisation permettront de désenclaver la Ville de Sutton, soit :

- Le bouclage entre Sutton et les circuits de l'Estriade (Granby-Waterloo), la Campagnarde (Drummondville-Waterloo), la Ville de Bromont et les MRC du Haut-Richelieu et Memphrémagog;

- L'aménagement d'un tronçon reliant les localités de Sutton et de Lac-Brome.

L'intégration de la Ville de Sutton à la route verte permettra, entre autres, de faire la promotion de ses paysages et routes panoramiques, de son patrimoine bâti, de ses sites

naturels (espaces verts et cours d'eau), ainsi que de son réseau de restauration et d'hébergement.

Finalement, il est à noter qu'on retrouve aussi à Sutton de nombreux sentiers équestres et de ski de fond qui sont gérés par des entreprises privées.

Les circuits touristiques

Sutton fait partie de six (6) circuits touristiques régionaux qui permettent aux visiteurs de découvrir divers aspects du territoire. Ces circuits sont :

- Le circuit « Relief appalachien »;
- Le circuit « Paysages pittoresques »;
- Le circuit « Villégiature »;
- Le circuit « Charmants villages »;
- Le circuit « Patrimonial Sutton Rural et Village »;
- Le circuit « Églises – cimetières ».

Autres activités récréatives et touristiques

Parmi les autres activités récréatives et touristiques on retrouve à Sutton plusieurs restaurants gastronomiques, tables champêtres, gîtes et auberges, boutiques d'artisanat, etc. Par ailleurs, on retrouve à l'intérieur du noyau villageois de Sutton un grand nombre de bâtiments présentant un intérêt au niveau patrimonial.

On dénote aussi l'organisation de plusieurs évènements touristiques et culturels, lesquels sont en augmentation constante au fil des années, notamment:

- La Coupe des Amériques;
- Le Tour des arts;
- La Fête nationale suisse;
- Le Panoramaduodlacôte;
- Le Noël à la campagne;
- La Folie des sucres;
- Les Tableaux vivants;
- Expositions Arts Sutton;
- Le Festival du jazz;
- Sutton en blues,
- Etc.

Sutton offre également d'autres activités récréatives et écotouristiques, notamment le camping, le tennis, le canoë, kayak, la randonnée pédestre, les activités équestres, le cyclotourisme, le golf, le patin à glace, le ski de fond, la raquette, etc.

Finalement, le CLD de Brome-Missisquoi a récemment pris en charge la promotion touristique régionale. De plus, on retrouve sur le territoire de la Ville de Sutton un (1) bureau touristique, géré par la Corporation de développement économique de Sutton, lequel est situé sur la rue Principale sud dans le noyau villageois.

2.3.8 La fonction de conservation

Depuis sa création en 2000, l'Association corridor Appalachien « ACA » a permis, grâce à son partenariat avec l'organisme Conservation de la Nature Canada, de protéger près de 6,000 ha dans le massif des monts Sutton, dont près du tiers se trouve dans les limites de la municipalité de Sutton. Le fait le plus marquant est certainement l'annonce du 5 août 2004, le ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec, ainsi que le gouvernement fédéral, de fondations et donateurs privés ont octroyé une aide financière totalisant près de 5 000 000$ à Conservation de la Nature Canada pour l'achat de la propriété Domtar, chevauchant les municipalités de Potton, Bolton Ouest et Sutton dans le massif des monts Sutton. Avec cette acquisition à des fins de conservation, l'organisme possède maintenant la plus grande propriété privée de conservation au Québec et à l'Est de l'Alberta.

Deux autres organismes de conservation protègent des milieux naturels sur le territoire de la Ville de Sutton, soit : l'Association de conservation du Mont Écho qui possède 3 ha en conservation et 38,4 ha en servitudes de conservation pour MECA et la Fiducie foncière du marais Alderbrooke qui gère 10,5 ha en servitude de conservation

Le Corridor Appalachien (ACA), qui a pour principale mission de protéger les milieux naturels et paysagers des Appalaches vise, en collaboration avec des partenaires canadiens et américains, la mise en place d'un corridor vert transfrontalier reliant la province de Québec à l'état du Vermont. Une fois réalisé, ce projet permettra d'accéder à la Long Trail qui traverse les Montagnes Vertes du Vermont et qui mène à l'Appalachian Trail, réseau de randonnée de longue durée lequel s'étendra du Québec à l'état de la Géorgie aux États-Unis.

2.3.9 Le transport routier

En ce qui concerne le réseau routier sur le territoire de Sutton, on dénote la présence de trois (3) voies routières considérées comme faisant partie du réseau régional. Il s'agit de la route 139 qui relie Sutton à Granby en passant par l'autoroute 10, la route 215 qui relie Sutton à Lac Brome et se prolonge jusqu'à l'autoroute 10 et la rue Maple, lequel sert de lien entre le noyau villageois de Sutton et le centre de ski Mont Sutton. On dénote aussi à Sutton la présence de trois (3) routes collectrices, soit les chemins de la Vallée-Missisquoi, Ingalls et Scenic.

La route 139 a vu son achalandage augmenter considérablement au cours des dernières années, surtout en ce qui concerne le tronçon entre le noyau villageois de Sutton et l'intersection de la route 104 (Lac Brome). Cette augmentation est notamment due à la

popularité grandissante du centre Ski Mont Sutton et l'augmentation des échanges commerciaux avec les États-Unis. D'ailleurs, un des objectifs de la MRC de Brome-Missisquoi est de faire désigner la route 139 comme route nationale et ce, jusqu'à la frontière canado-américaine.

Selon le *Plan de transport de la Montérégie (2001)*, le ministère des Transports (MTQ) a analysé la route 139, puisque celle-ci représente une voie routière stratégique pour soutenir le commerce extérieur et représente un atout de taille pour la compétitivité et la croissance économique des entreprises régionales.

En effet, la route 139 est accessible par l'autoroute 10 et indirectement par les autoroutes 89 et 91 aux États-Unis. Suivant son analyse, le MTQ en a conclu que la route 139 présente des déficiences importantes quant à son entretien et au niveau de la visibilité lors de dépassements. Par ailleurs, sa configuration rend difficile la coexistence entre camionneurs et automobilistes, accroissant du même coup les risques d'accident.

Mise à part l'amélioration de la route 139, les projets routiers du MTQ sont la réfection du chemin Scenic, de la rue Maple et chemin de la Vallée Missisquoi, entre le chemin Scenic et la limite de la municipalité de Potton. Au niveau régional, la MRC de Brome-Missisquoi priorise à court terme l'amélioration des routes 139 et 215.

Lors de la rédaction du présent plan d'urbanisme, aucun tracé projeté de voies de circulation et de réseaux de transport n'a été identifié.

2.3.10 Le réseau ferroviaire

Deux (2) liens ferroviaires sont présents sur le territoire de Sutton. La première ligne, qui appartenait autrefois au Canadien Pacifique (CP) est aujourd'hui la propriété de la compagnie de chemin de fer M.M.A. (Montreal Maine Atlantic). Celui-ci fait partie du réseau régional qui sert à relier la MRC à Montréal, à la côte est américaine, à la région de Sherbrooke et au réseau des Maritimes.

Plus précisément, cette ligne de chemin de fer permet le transport de matières non transformées, dessert certaines zones industrielles de la MRC (Cowansville, Farnham, Sutton) et la clientèle de Richford et Newport au Vermont.

Le second lien ferroviaire, appartenant à la même compagnie, longe une grande partie de la rivière Missisquoi, jusqu'au poste frontalier, situé au sud du territoire.

Le schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Brome-Missisquoi dénote certaines problématiques concernant le transport ferroviaire, notamment le mauvais entretien des passages à niveau, ainsi que le bruit engendré par les convois ferroviaires.

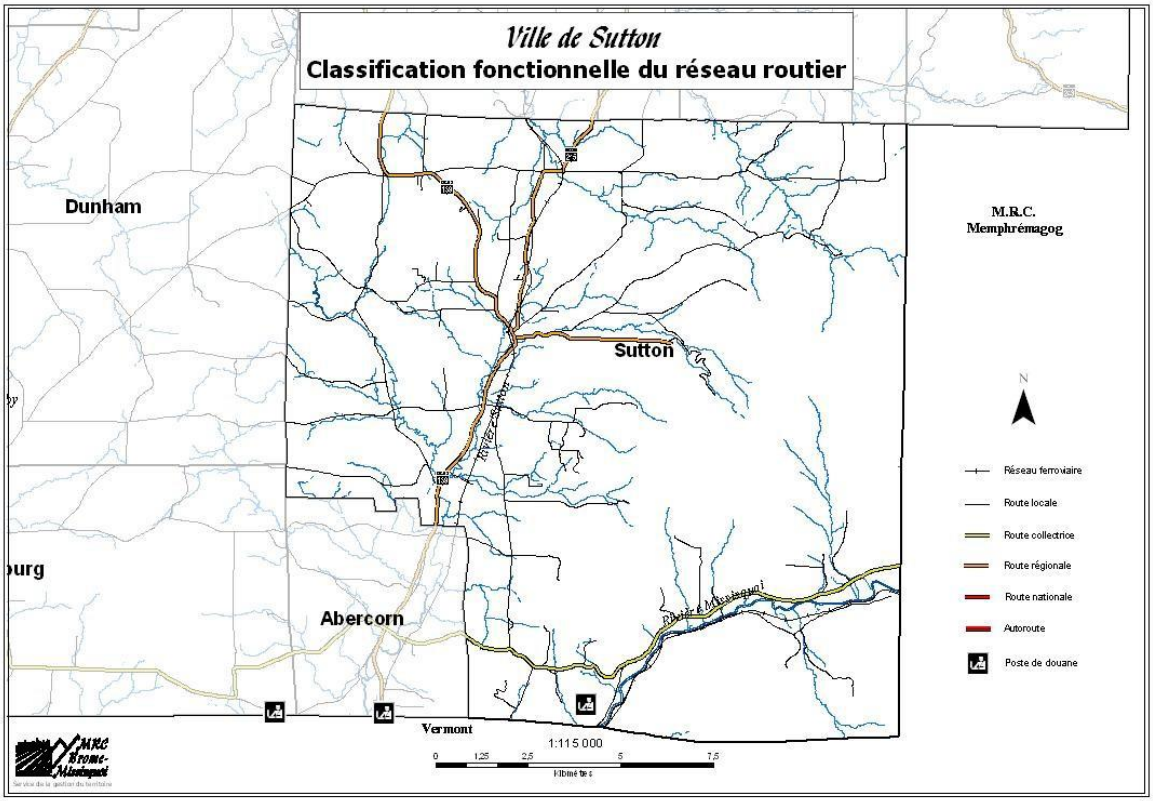
2.3.11 Le transport collectif

Depuis mai 2005, la MRC Brome-Missisquoi, en collaboration avec certains partenaires, offre un service de transport collectif régional. Ce service de transport collectif régional est présentement en développement et offre, actuellement, une desserte pour les usagers en direction de la Ville de Cowansville. De plus, Sutton est desservi par un transport interurbain, reliant la MRC Brome-Missisquoi à la Ville de Montréal. La MRC a également mis sur pied un système de covoiturage pour la région.

Sutton est également desservi par un service de transport adapté L'Auto-Amie Inc. pour les personnes à mobilité réduite. Un service de taxi est également disponible sur le territoire suttonais.

Carte 6 : Ville de Sutton

Le réseau routier



Source : Extrait du schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC Brome-Missisquoi, 2004, carte 8-1.

2.3.12 La gestion municipale

L'hôtel de Ville et la caserne-incendie (pompiers volontaires) sont implantés dans le noyau villageois de Sutton, alors que le garage municipal est localisé légèrement en périphérie sud, en bordure de la route 139 (dans le parc industriel). On retrouve également à Sutton Jonction et à Glen Sutton un dépôt de matériaux pour le service des Travaux publics. Au niveau de la sécurité publique, le service est assuré par les policiers de la Sûreté du Québec.

La gestion des déchets et des matières recyclables

La collecte des déchets est présentement assumée par la ville de Sutton. Les déchets sont acheminés vers l'unique site régional d'enfouissement sanitaire localisé à Cowansville. Quant à la collecte des matières recyclables, elle est également effectuée par la Ville de Sutton.

La gestion de l'eau potable

La Ville de Sutton possède deux (2) systèmes distincts d'approvisionnement en eau potable, soit : un (1) pour le noyau villageois et un (1) second pour le secteur de la montagne.

Secteur du noyau villageois :

L'eau est pompée d'un puits artésien, chlorée et entreposée rue Highland, dans deux (2) réservoirs d'une capacité totale d'environ 1 134 mètres cubes.

La Ville possède un second puits, localisé en bordure de la route 215. Ce puits est non fonctionnel, mais pourra être réhabilité, afin d'offrir une meilleure sécurité d'approvisionnement au secteur du noyau villageois.

Une prise d'eau dans le ruisseau Mountain à proximité de la rue du Filtre dans le secteur de la montagne permet d'alimenter le système d'aqueduc du noyau villageois en cas d'incendie majeur, seulement.

Secteur de la montagne :

Le réseau d'aqueduc du secteur de la montagne est alimenté à partir d'une prise d'eau dans le ruisseau « ouest » qui prend sa source dans les lacs Vogel et Spruce. Cette eau brute est entreposée dans un réservoir et acheminée par gravité à l'usine de filtration, située à proximité du télésiège no. 5 de la station de ski du Mont Sutton. Suite à une filtration au sable, l'eau potable est entreposée dans un réservoir d'une capacité de 6 800 mètres cubes.

Le 8 mai 2006, le Ville de Sutton obtenait du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, l'autorisation d'installer une prise d'eau dans le ruisseau « est » en aval du réservoir Mud Pond, afin de prélever un débit d'eau qui est fonction du

débit affluant dans le cours d'eau et de construire une conduite d'amenée, entre cette prise d'eau et les deux réservoirs d'une capacité de 5 000 mètres cubes à proximité de Val Sutton. Un système de pompage est présentement en place, afin d'acheminer cette eau à l'usine de filtration.

Secteur rural

La gestion des eaux usées

Les eaux usées du secteur de la montagne et du noyau villageois sont acheminées à l'usine d'épuration, localisée en bordure de la route 139 sud dans le parc industriel de la Ville. Le secteur résidentiel de Sutton Junction est desservi par un système d'épuration communautaire. Dans le reste du territoire de la Ville de Sutton, la gestion des eaux usées se fait conformément au *Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (L.R.Q., c. Q-2, r.8)*

Les parcs et espaces verts

Au niveau des parcs et espaces verts municipaux, on retrouve quatre (4) parcs et espaces publics comportant les équipements sportifs et de jeux pour les différents groupes d'âge :

- Parc Goyette-Hill : Patinoire, piscine, modules de jeux, rampe pour planches à roulettes, terrain de balle et baseball, terrain de soccer et aire de détente;
- C.U. Tartre : Aire de détente (entrée du noyau villageois);
- Parc Gagné : Modules de jeux pour enfants;
- Parc Godue: Aire de détente, belvédère, sentier de promenade.

2.3.13 Les équipements et les infrastructures majeures

Les réseaux d'électricité

On retrouve sur le territoire de Sutton deux (2) infrastructures liées à l'électricité et gérées par Hydro-Québec à savoir le poste de transformation Sutton (49-25 kV) et la ligne de répartition d'électricité (49 kV), en provenance de Cowansville alimentant le poste de transformation de Sutton.

À ce jour, aucun projet[7] de construction ou de mise à niveau des réseaux majeurs n'est entrevu par Hydro-Québec sur le territoire de la Ville de Sutton dans une perspective de cinq ans.

L'installation de réseaux majeurs de transport d'énergie est une préoccupation importante au niveau régional. Le schéma d'aménagement adopté en septembre 2008 prohibe les réseaux majeurs dans les grandes affectations suivantes : Conservation (C), Récréation 1 (R1) et Récréation 2 (R2). Le plan d'urbanisme reconduira ses limitations au niveau des affectations locales.

Enfin, la MRC Brome-Missisquoi a adopté un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) en ce qui a trait à l'implantation des éoliennes sur le territoire. En plus des dispositions relatives aux zones d'implantation, la MRC propose certaines zones d'interdiction, tel que le noyau villageois de Sutton, la route 139 (au sud du Village jusqu'à Abercorn, en passant par les rues Schweizer, Scenic et Ingalls).

Les réseaux de gaz

En ce qui concerne le transport gazier, on retrouve sur le territoire de Sutton une (1) ligne de transport, à savoir l'oléoduc, appartenant aux Pipelines Montréal Ltee, passant au centre de la Ville de Sutton dans l'axe sud-est / nord-ouest, lequel relie les marchés canadiens et américains, de Portland (Maine) à Montréal-Est.

Les réseaux de télécommunication et de câblodistribution

Actuellement, on compte sur le territoire de Sutton, trois (3) antennes de télécommunication, dont l'une est localisée dans le noyau villageois (sur la rue Pine, en bordure du chemin de fer), la seconde en bordure du chemin O'Donoughue, et finalement, une sur le sommet de la montagne, à proximité du chalet de ski (Altitude 840). En ce qui a trait aux nouvelles implantations, certaines affectations interdiront leur implantation et une étude de faisabilité sera demandée pour toutes nouvelles installations sur le territoire.

2.3.14 Les équipements nécessaires à la vie collective

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi exige que les municipalités procèdent à l'identification des équipements et des espaces qui seront nécessaires à la vie collective.

En ce sens, la Ville de Sutton a déterminé que les équipements et espaces suivants seront nécessaires à la vie collective au cours des prochaines années :

[7] Sources : *Schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement*, MRC Brome-Missisquoi, 2008.

- Un lieu de diffusion et de production culturelle (salle multifonctionnelle et intergénérationnelle);

- Le prolongement du réseau cyclable (avec des liens dans le périmètre d'urbanisation pour les liaisons des services, parcs et espaces verts, vers la montagne et les chemins);

- Le prolongement du réseau de sentiers pédestres, entre le noyau villageois et le réseau de sentiers existant, dans le secteur de la montagne;

- Mettre en place des haltes routières, afin de tirer profit des vues et des perspectives sur la montagne et le paysage.

3. *LES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT PARTICULIER*

De nombreux éléments d'intérêt particulier sont présents sur le territoire de Sutton (éléments identifiés au schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi). En ce sens, la Ville devra poursuivre l'application de sa réglementation et prévoir, dans certains cas, une réglementation adéquate ainsi que des moyens d'action, afin de les protéger et de les mettre en valeur et ce, en conformité avec les exigences régionales. L'annexe 1 présente la carte des éléments d'intérêt particulier.

3.1 *Les sites d'intérêt historique et patrimonial*

Les territoires d'intérêt patrimonial constituent des bâtiments ou ensemble de bâtiments dont les éléments et leur composition présentent des caractéristiques visuelles hors du commun.

« Bed & Breakfast »
Maison victorienne du début du siècle

Dans la Ville de Sutton, on compte plusieurs bâtiments ou sites d'intérêt patrimonial reconnus et identifiés dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome- Missisquoi et qui présentent une architecture dont l'influence vient des États-Unis. Ceci s'explique par la proximité de la frontière canado-américaine et les modes d'implantation et de types d'architecture mises de l'avant par les loyalistes qui sont à l'origine de la naissance de Sutton.

Le noyau villageois

Le noyau villageois est identifié en tant qu'élément d'intérêt, compte tenu du type d'implantation et des ensembles patrimoniaux qui le composent. Ces ensembles sont les suivants (illustrés à la carte suivante) :

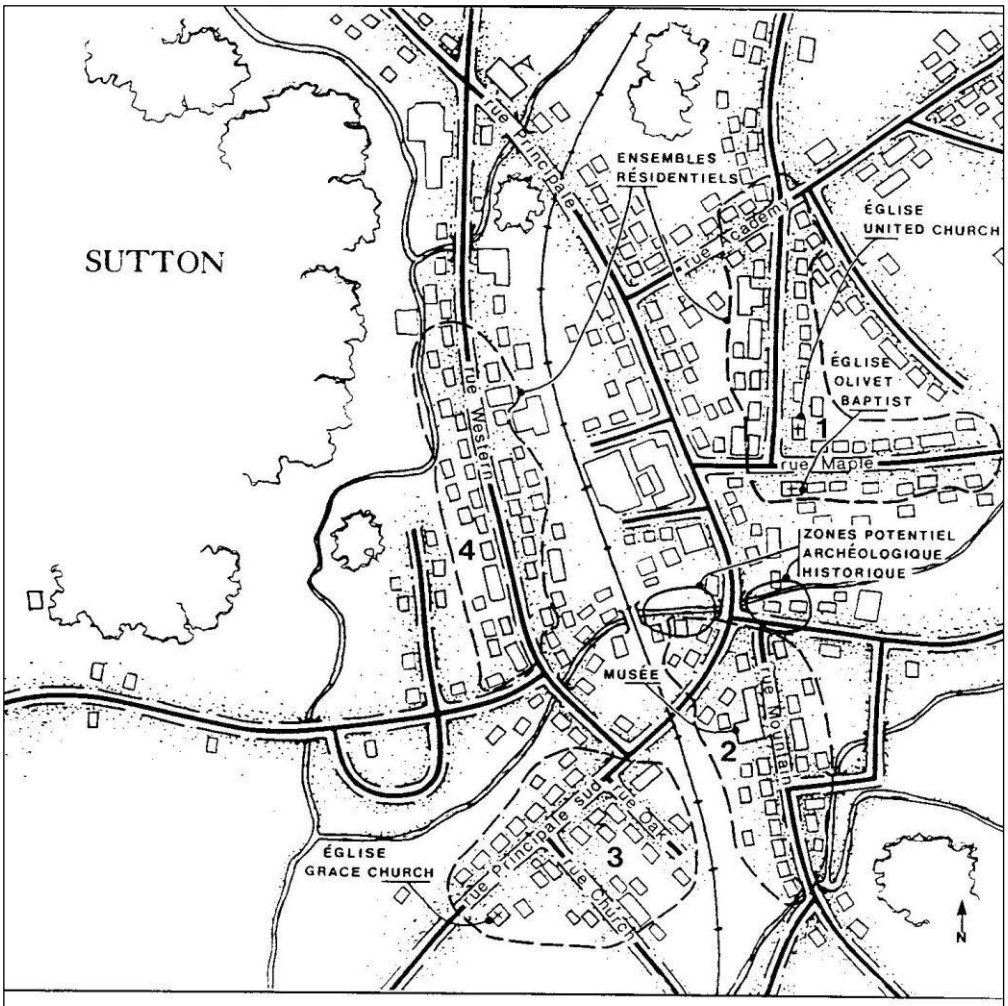
- Un ensemble résidentiel et institutionnel : unité architecturale, aménagement paysager intéressant et respect des formes lors de rénovations;

- Un ensemble résidentiel et institutionnel : église de style vernaculaire gothique et architecture variée;

- Un ensemble résidentiel : unité architecturale, architecture néo-classique et souci de conservation;
- Un ensemble résidentiel : architecture variée.

Carte 7 : Ville de Sutton

Ensembles patrimoniaux – noyau villageois



ENSEMBLE 1

- ensemble résidentiel et institutionnel
- unité architecturale
- aménagement paysager intéressant
- respect des formes lors de rénovations

ENSEMBLE 2

- ensemble résidentiel
- unité architecturale
- architecture néo-classique
- souci de conservation

ENSEMBLE 3

- ensemble résidentiel et institutionnel
- église de style vernaculaire gothique
- architecture variée

ENSEMBLE 4

- ensemble résidentiel
- architecture variée

Municipalité régionale de comté de Brome-Missisquoi

Schéma d'aménagement

SUTTON
ENSEMBLES PATRIMONIAUX

Source : Extrait du schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC Brome-Missisquoi, 2004, carte 10-23.

La qualité d'implantation et d'intégration architecturale est protégée depuis 2005, par un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). De plus, Sutton a complété en 2007, un projet d'enfouissement des fils électriques sur la rue Principale qui permet une plus grande mise en valeur du noyau villageois. Il est à noter qu'aucun bâtiment ou site de Sutton n'est régi en vertu de la *Loi sur les biens culturels.*

Le patrimoine archéologique

Au niveau du patrimoine archéologique, sur les 19 sites archéologiques identifiés au schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC de Brome-Missisquoi, un (1) site amérindien se retrouve sur le territoire de Sutton. Découvert en 1993, celui-ci est situé aux abords de la rivière Missisquoi, au sud-est du territoire municipal.

3.2 *Les sites d'intérêt esthétique et écologique*

Certains sites naturels possèdent un potentiel intéressant au niveau écologique et paysager. Ces derniers sont également identifiés dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi. Ils sont identifiés comme suit :

- les zones écologiques de conservation;
- les massifs montagneux;
- le patrimoine forestier;
- les milieux humides;
- les lacs et les cours d'eau;
- l'aire de confinement du cerf de Virginie;
- les paysages d'intérêt.

Les zones écologiques de conservation

On retrouve sur le territoire de la Ville de Sutton plusieurs zones écologiques de conservation qui représentent des aires de grande sensibilité au point de vue écologique et à haut potentiel au niveau floral et faunique.

Les marais Alderbrooke longent le ruisseau Alderbrooke, entre le chemin de North Sutton et le chemin Robinson. Le marais Harold-Boyce est situé à l'intérieur de la zone d'approvisionnement en eau potable de la Ville de Sutton, en bordure de la route 215. Dans le secteur Mont Echo, nous retrouvons à proximité du chemin de la Falaise, une zone écologique à l'intérieur de laquelle se trouve le bassin hydrographique des eaux de tête du ruisseau Jackson, ainsi que les propriétés de Conservation de la Nature Canada et de l'Association de conservation du Mont Echo.

Dans sa réglementation d'urbanisme, la Ville de Sutton inclura les dispositions spécifiques énoncées au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC.

Les massifs montagneux

Les massifs montagneux, composés en grande partie d'un écosystème forestier non fragmenté représentent un intérêt esthétique et écologique très important pour la région. Ces espaces font d'ailleurs partie, en grande majorité, d'une affectation de conservation au niveau du plan d'urbanisme. Ainsi, dans sa réglementation, la ville de Sutton inclura des dispositions spécifiques quant aux pratiques sylvicoles et aux usages dans ces secteurs

Le patrimoine forestier

Tel qu'indiqué, le territoire de la Ville de Sutton est composé à 84% de superficie boisée. La forêt est ainsi un élément moteur pour l'économie suttonaise, tant au niveau de la ressource que de l'impact qu'elle a au niveau récréo-touristique. C'est dans cette optique que la Ville de Sutton entend se doter d'outils, afin de permettre la conservation, la protection et la mise en valeur des milieux boisés de l'ensemble de son territoire. Cette conservation, protection et mise en valeur permettront l'atteinte d'un équilibre dans le maintien des avantages socio-économiques multiples, générés par la forêt et ce, pour le bénéfice de l'ensemble de la collectivité.

Essentiellement, l'intégrité du milieu boisé doit être conservé, afin de favoriser la préservation de la biodiversité, de maintenir et d'améliorer l'état et la productivité des écosystèmes forestiers et de favoriser le maintien et l'amélioration de l'apport des écosystèmes aux grands cycles naturels.

Les milieux humides

La nouvelle cartographie du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs identifie une série de milieux humides présents sur le territoire de Sutton. La réglementation d'urbanisme devra prévoir des normes permettant de réduire l'intervention humaine dans ces milieux.

Les lacs et cours d'eau

Sur le territoire, on peut admirer trois cours d'eau importants, soit : les rivières Missisquoi, Sutton, et Yamaska sud-est. De nombreux ruisseaux sillonnent les pentes des monts Sutton. On retrouve en altitude l'étang Mud Pond, les lacs Vogel et Spruce, lesquels servent de

réservoirs pour l'approvisionnement en eau potable pour le secteur montagne. Plus à l'ouest, se trouve le lac Mohawk.

L'aire de confinement du cerf de Virginie

Le cerf de Virginie se retrouve essentiellement dans la partie nord du territoire suttonais. Dans sa réglementation d'urbanisme, la Ville de Sutton devra privilégier les pratiques sylvicoles qui sont compatibles avec l'habitat du cerf de Virginie.

Les paysages d'intérêt

La qualité d'un paysage repose principalement sur la nature et les caractéristiques visuelles du cadre naturel, mais également sur les modifications plus ou moins réussies que l'homme y a apportées.

Par ailleurs, puisque les paysages prennent de plus en plus d'importance dans les préoccupations de la population, il devient important de tenir compte de la qualité des paysages, afin de les préserver et ainsi améliorer la qualité du cadre de vie et de l'environnement.

Un parcours routier n'est pas qu'un simple axe de déplacement, il constitue aussi un circuit de découverte et de promotion du territoire. Certaines contraintes, tel que l'affichage, les lignes de transport d'énergie, les coupes d'arbres abusives en bordure des emprises routières et la plantation d'arbres dans les percées visuelles peuvent venir contribuer à la dégradation de la beauté d'un paysage. C'est pourquoi, des dispositions réglementaires doivent être prévues dans la réglementation d'urbanisme, afin de minimiser les impacts négatifs sur le paysage.

La Ville de Sutton bénéficie d'un environnement champêtre, offrant souvent des points de vue remarquables. D'ailleurs, le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi identifie le massif des monts Sutton comme étant un territoire d'intérêt esthétique. Par leur importance au niveau paysager, la Ville de Sutton se doit de protéger leurs caractéristiques.

En 2001, la firme APP consultants a procédé à l'étude des paysages de la région (Inventaire de la sensibilité des paysages, 1998). En plus de la définition des unités visuelles du paysage, divers aspects ont été étudiés, notamment l'avant-plan visuel, les repères topographiques, les paysages agro-forestiers, les paysages forestiers et naturels, les terres humides, les unités visuelles de paysages uniques, les routes pittoresques et panoramiques et finalement, les paysages agricoles.

Les unités visuelles du paysage ont ensuite été classifiées à partir de différents critères pour arriver à la « sensibilité des paysages ». Ainsi, le massif des monts Sutton, de même que les

abords de la rivière Missisquoi présentent une forte sensibilité, ainsi qu'une très bonne et excellente qualité visuelle. La quasi-totalité du territoire restant présente, pour sa part, des qualités visuelles de bonne à moyenne. Enfin, certaines parties du territoire ont été identifiées en tant que repères topographiques locaux et régionaux.

La firme de consultants APP, qui a également réalisé une consultation publique sur le sujet a fait ressortir que la notion « d'avant-plan visuel » était particulièrement importante pour la population (forte sensibilité). Les avant-plans visuels sont des espaces délimités par les occupations humaines. La notion d'avant-plan visuel sera ainsi intégrée à la réglementation d'urbanisme suivant la délimitation de ceux-ci.

La firme de consultants APP met également de l'avant une série de recommandations pouvant être intégrées dans le cadre réglementaire municipal, à savoir des dispositions concernant la protection des arbres et des boisés / forêts, le développement domiciliaire et la protection en vertu des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les travaux et infrastructures publics, l'exploitation industrielle et agricole, ainsi que sur les aspects, tel l'éclairage, l'affichage, les ouvrages et les aménagements paysagers.

Par ailleurs, la Ville de Sutton identifie aussi douze (12) voies de circulation offrant des paysages d'intérêt auxquels une attention particulière devra être portée, soit :

Voies de circulation offrant des paysages d'intérêt :
(en tout ou en partie, suivant l'étude de caractérisation)

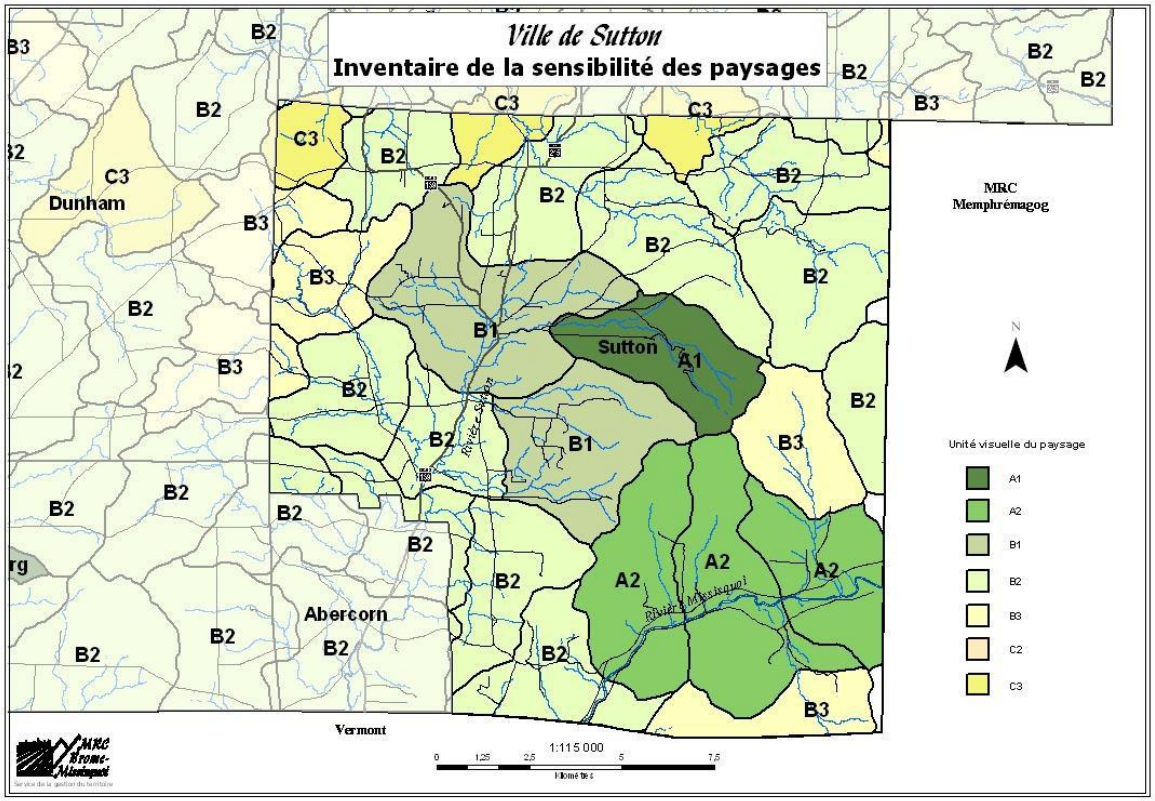
- la route 139;
- le chemin Alderbrooke;
- le chemin Draper;
- le chemin Elie;
- le chemin Jordan;
- le chemin Mont-Écho;
- le chemin Ingalls;
- le chemin Maple;
- le chemin Parmenter;
- le chemin Scenic;
- le chemin de la Vallée-Missisquoi;
- la rue Principale;
- le chemin Schweizer;
- le chemin Poissant.

La Ville de Sutton entend procéder à l'analyse de ces voies de circulation qui présentent des paysages exceptionnels, afin de déterminer les avant-plans visuels et ainsi adapter la réglementation d'urbanisme en conséquence (zonage et lotissement).

À cet effet, le document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi prévoit des dispositions spécifiques, afin de préserver l'intégrité des paysages.

Carte 8 : Ville de Sutton

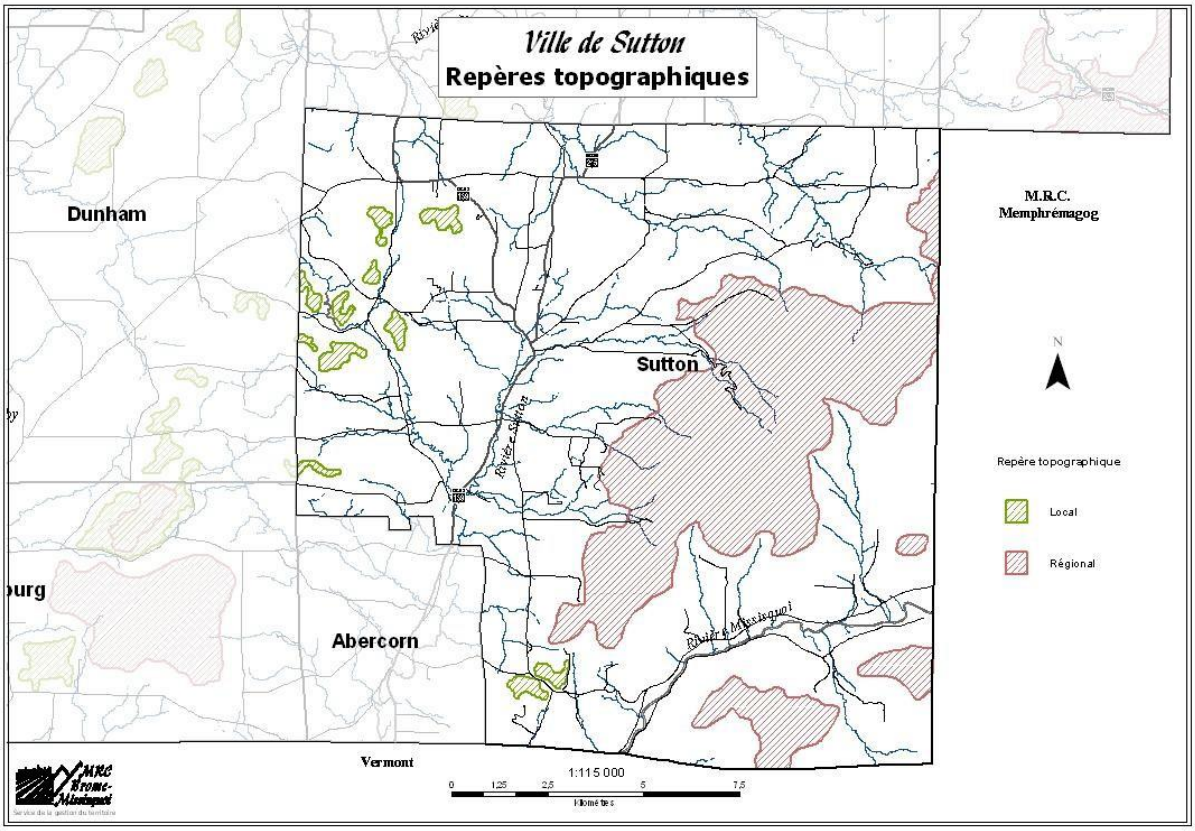
Inventaire de la sensibilité des paysages



Source : Extrait du schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC Brome-Missisquoi, 2004, carte 2-32.

Carte 9 : Ville de Sutton

Repères topographiques



Source : Extrait du schéma d'aménagement révisé de remplacement, MRC Brome-Missisquoi, 2004, carte 2-33.

4. *LES CONTRAINTES NATURELLES ET ANTHROPIQUES*

Les zones de contraintes anthropiques et naturelles correspondent à des secteurs pouvant présenter des problématiques particulières au niveau de la sécurité publique, de la santé publique et le bien-être de la population.

L'objectif principal est de faire en sorte que le développement de ces parties de territoire soit assujetti à un contrôle et une réglementation assurant la sécurité publique des citoyens. L'annexe 2 présente la carte des contraintes naturelles et anthropiques.

4.1 *Les contraintes naturelles*

Les zones à risques de crues

La délimitation des zones à risques de crues vise à pallier le manque de cartes officielles de zones d'inondation dans la région (ainsi, aucune zone d'inondation, vingtenaire ou centenaire n'est identifiée sur le territoire suttonais). Les zones à risques de crues visent à assurer la sécurité des personnes et des biens, ainsi qu'à favoriser la protection du milieu naturel.

Tel qu'identifiée dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi, la Ville de Sutton compte trois (3) zones à risque de crues lesquelles sont :

- Une zone longeant la rivière Sutton, entre le chemin Schweizer et la limite de la Municipalité d'Abercorn;
- Une zone longeant la rivière Missisquoi, entre la frontière des États-Unis et le chemin de la Vallée-Missisquoi;
- Une zone longeant la rivière Missisquoi, entre le chemin Courser et la limite de la MRC Memphrémagog.

La réglementation d'urbanisme devra prévoir des dispositions spécifiques, conformes au document complément du schéma d'aménagement révisé de remplacement de la MRC.

Les milieux humides

Les milieux humides, incluant le marais Alderbrooke, le marais Harold-Boyce et la zone écologique à proximité du Mont Écho (ces trois milieux sont identifiés à titre de zones écologiques de conservation dans les sites d'intérêt), sont des milieux sensibles et, en ce sens,

des contraintes à l'occupation du sol dans ces secteurs seront introduites à la réglementation, afin de limiter les interventions humaines.

Les zones de fortes pentes

De par la présence du massif des monts Sutton, le territoire municipal présente des reliefs qui ont des pentes de plus de 30%. La Ville de Sutton qui possède déjà une réglementation à ce niveau, reconduira ses dispositions (normes relatives à l'abattage des arbres, afin de favoriser la conservation du cadre naturel des zones de fortes pentes, ainsi qu'un cadre normatif pour l'implantation dans les zones de fortes pentes). De nouvelles dispositions seront également intégrées à la réglementation.

4.2 *Les contraintes anthropiques*

Le dépotoir désaffecté

Les dépotoirs municipaux désaffectés sont des zones de contraintes qui continuent à générer des impacts négatifs sur l'environnement. Leur localisation vise à diminuer les risques de contamination lors de la réutilisation de ces sites et de l'implantation d'ouvrages à proximité. On dénote la présence d'un (1) dépotoir désaffecté sur le territoire de Sutton, soit sur le lot 1313, en bordure de la route 215.

À cet effet, la réglementation d'urbanisme devra prévoir un cadre normatif respectant les dispositions de la *Loi sur la qualité de l'environnement*, notamment la prohibition pour une période de vingt-cinq (25) ans, de toute construction sur un ancien site de dépotoir désaffecté.

Les installations d'Hydro-Québec

Les installations d'Hydro-Québec posent certaines contraintes quant à l'implantation de bâtiments à proximité. Localisé dans le périmètre d'urbanisation de Sutton, le poste de transformation peut engendrer des contraintes à l'occupation du sol à proximité.

L'oléoduc

On retrouve sur le territoire municipal une ligne de transport, soit l'oléoduc appartenant aux Pipelines Montréal Ltée. Des dispositions normatives seront intégrées à la réglementation d'urbanisme pour l'implantation des usages à proximité.

Les zones municipales d'approvisionnement en eau potable

La protection des sources d'approvisionnement en eau potable a pour objectif d'assurer une eau potable de qualité pour la population. La Ville de Sutton possède cinq (5) zones d'approvisionnement en eau potable sur son territoire, deux (2) pour le noyau villageois et trois (3) pour le secteur de la Montagne.

La quantité d'eau que peuvent fournir les monts Sutton aux systèmes de captage des eaux de surface est limitée du fait que ces ruisseaux, lacs et réservoirs jouent aussi un rôle dans le maintien de l'intégrité des milieux aquatiques et la biodiversité du territoire.

C'est pourquoi la Ville de Sutton a prévu, par réglementation, des mécanismes d'aménagement, contrôlé principalement dans le secteur montagne, desservi par le système d'aqueduc municipal en eau potable.

Les ouvrages de captage des eaux souterraines

Outre les puits municipaux (dont un qui n'est pas actuellement en fonction), six (6) puits, alimentant plus de 20 personnes sont présents sur le territoire municipal selon les données du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs (en date de mai 2006). En vertu du *Règlement sur le captage des eaux souterraines*, ces puits doivent être entourés d'un périmètre minimal de protection de 30 mètres, afin d'éviter la présence de polluants ou autres contraintes à proximité. Étant donné qu'il s'agit d'éléments évolutifs et que d'autres puits de captage des eaux souterraines pourront voir le jour sur le territoire, ces derniers n'ont pas été cartographiés.

Le banc de sable

En 2005, la Ville de Sutton procédait à une demande de certificat d'autorisation auprès du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, conformément à la *Loi sur la qualité de l'environnement*, pour l'exploitation d'un banc de sable.

Ce dernier, d'une superficie de 2,2 hectares est localisé sur le lot P-1288. L'autorisation d'exploitation, accordée jusqu'en 2021 vise à exploiter ce banc de sable aux fins d'utilité publique, soit pour la Ville de Sutton, qui en est propriétaire. Il est à noter que le lot P-1287, soit le lot adjacent du banc de sable fait l'objet d'une exploitation en tant que carrière par un propriétaire privé.

Étant assujetties au *Règlement sur les carrières et sablières*, les dispositions réglementaires seront intégrées à la réglementation d'urbanisme de la Ville de Sutton.

5. *LA VISION STRATEGIQUE DE CONSERVATION, D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT*

Une vision stratégique de conservation, d'aménagement et de développement a été élaborée en vue de la révision du Plan d'urbanisme. La vision du développement du territoire de Sutton sur un horizon de 20 ans se lit comme suit :

« En 2029, Sutton est un territoire champêtre où vit une communauté multiculturelle accueillante, reconnue pour son dynamisme agricole, récréotouristique et socioculturel, fondé sur une participation de la population au développement durable de son territoire.

Ses résidants et visiteurs y vivent et y sont attirés par ses zones de conservation, ses paysages et espaces public, son territoire agricole et par un éventail d'activités culturelles, artistiques et sportives, offertes dans un environnement sain et accessible à tous les groupes d'âge ».

Cette vision stratégique d'aménagement et de développement sous-tend le développement des principes suivants au cours des 20 prochaines années (ce que l'on veut atteindre) :

Territoire champêtre :

Sutton offre un cadre champêtre à ses résidants et ses visiteurs et ce, de par le cadre bâti et naturel : des bâtiments d'intérêt historique et architectural, s'intégrant aux paysages et aux percées visuelles de grande valeur.

Communauté multiculturelle :

Sutton accueille une population d'origines multiculturelles variées, vivant et travaillant tant en français qu'en anglais. Cette multiculturalité, d'origines et de langues fait de Sutton et de sa population une ville riche, respectueuse et accueillante.

Dynamisme socioculturel, récréotouristique et agricole :

Sutton est avant tout caractérisée par une économie développée autour des services à la population et aux familles, des activités culturelles (production et diffusion), des activités récréotouristiques et écotouristiques, ainsi que des activités agricoles. Des projets structurants et novateurs créent à Sutton une économie dynamique et soutenue.

Participation de la population :

Sutton est une ville où les citoyens participent activement aux décisions concernant l'aménagement, la mise en valeur et le développement du territoire.

Activités culturelles, artistiques et sportives pour résidants et visiteurs

Sutton offre aux résidants et aux visiteurs de la région une gamme variée et complète

d'activités, tant aux plans : culturel, artistique et sportif. Ces équipements et activités répondent aux besoins de l'ensemble de la population et sont facilement accessibles et complémentaires entre eux.

Environnement sain et accessible à tous

Sutton est l'une des premières municipalités québécoises à intégrer la notion de développement durable au cœur de toutes ses interventions et décisions. Dans cet ordre d'idée, la mise en place d'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. Afin que l'environnement dans lequel évoluent la population, les familles, les visiteurs, les travailleurs et les entrepreneurs soit sain, équilibré et permette un développement dans le respect des générations futures, il importe de limiter les impacts liés aux eaux de surface et de s'assurer de la gestion durable des eaux de pluie dans une optique de sécurité des personnes et des biens.

Modifié par l'article 4 du règlement 114-2-2019

Zones de conservation

La Ville de Sutton est dotée d'un riche patrimoine écologique qu'elle souhaite préserver et mettre en valeur par un **plan de contraintes particulières.** Voici les principales catégories de zones du plan de contraintes particulières. Ces zones feront l'objet de normes particulières dans la réglementation d'urbanisme afin de permettre la conservation de leur richesse naturelle.

Aires protégées ou de conservation de haute altitude

Les aires protégées comprennent l'ensemble des lots protégés à perpétuité par acquisition de titre ou de servitude par des organismes de conservation dans le but de protéger des étendues forestières non fragmentées et les habitats de nombreuses espèces de plantes ou d'animaux menacées ou vulnérables au Canada ou au Québec. Ces aires protégées incluent d'importantes portions du massif des monts Sutton, de même que des habitats forestiers ou humides, répartis sur le reste du territoire de la Ville de Sutton. Les aires de conservation de haute altitude sont les aires situées à plus 550 m d'altitude, destinées à conserver les paysages et à protéger les ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. En plus d'inclure les plus hauts sommets du massif des monts Sutton (Sommet Rond, mont Gagnon, le Dos d'Orignal, monts Écho, Brock et Brûlé), ces aires de conservation de haute altitude renferment une très forte proportion des secteurs de pentes de 30 % à 50 %, la majorité des secteurs de pentes de plus de 50 % du territoire de Sutton, de même que les habitats de la salamandre pourpre, de la salamandre sombre du Nord et de la grive de Bicknell, trois espèces menacées ou vulnérables au Canada ou au Québec.

Aires de protection d'altitude moyenne

Ces aires de moyenne altitude représentent les secteurs situés entre 350 et 550 m d'altitude pour lesquelles des mesures règlementaires s'appliqueront afin de conserver les paysages et de protéger les ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. En plus

d'inclure quelques sommets du massif des mont Sutton, ces aires de moyenne altitude renferment une forte proportion des pentes de 30 % à 50 %, ainsi que des habitats de la salamandre pourpre, de la salamandre sombre du Nord, deux espèces menacées ou vulnérables au Canada ou au Québec.

Aires de conservation municipale

Les aires de conservation municipale représentent l'ensemble des lots municipaux protégés pour fins de récréation intensive ou pour préserver les paysages et les sources l'approvisionnement en eau de la municipalité.

Aires écologiques identifiées

Les aires écologiques identifiées sont des aires pour lesquelles des mesures réglementaires particulières s'appliqueront. Elles regroupent :

1) les aires riveraines de haute valeur écologique qui sont définies par la présence d'une zone inondable, de milieux humides reconnus par ACA ou de l'habitat d'une espèce menacée (la tortue des bois) tel que désignée par le gouvernement du Québec. Les deux aires riveraines de haute valeur écologique se trouvent le long des rivières Sutton et Missisquoi;

2) les milieux humides de plus de 1 ha de superficie, cartographiés par ACA, qui incluent les zones écologiques de conservation de la MRC qui correspondent aux marais Alderbrooke, Boyce et mont Écho;

3) les éléments d'importance écologique ou concentration d'éléments biologiques et/ou physiques sensibles qui correspondent, dans l'état des connaissances actuelles, à deux écosystèmes forestiers exceptionnels identifiés par le gouvernement du Québec.

Zone agricole

La zone agricole correspond à la zone agricole permanente, tel que définie par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1*) communément appelée zone verte.

Aires de contraintes environnementales

Les aires de contraintes environnementales sont les secteurs pour lesquels des mesures règlementaires s'appliqueront, afin de préserver la qualité de l'eau et de prévenir l'érosion des sols lors de l'implantation d'infrastructures, partout sur le territoire de la ville de Sutton. Elles comprennent :

1) l'ensemble des plans d'eau, cours d'eau permanents et intermittents ainsi qu'une distance séparatrice d'au moins 15 mètres de la ligne naturelle des hautes eaux pour la construction d'un bâtiment principal ou accessoire à l'extérieur des périmètres urbains;

2) les milieux humides non cartographiés par ACA, incluant tous les milieux humides de moins de 1 ha et

3) les pentes de plus de 30%.

Aires d'activités agricoles en zone blanche

Ce sont les territoires situés à l'extérieure de la zone agricole permanente où les activités agricoles peuvent se poursuivre.

Carte 10 : Ville de Sutton

Plan de contraintes particulières

Modifié par l'article 5 du règlement 114-2-2019

6. *LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT*

Les grandes orientations d'aménagement du territoire traduisent la vision de conservation, d'aménagement et de développement de la Ville de Sutton, quant au développement envisagé de son territoire sur un horizon de vingt (20) ans, et sont accompagnées de moyens d'action qui permettront de traduire ces orientations dans les règlements d'urbanisme.

Ces grandes orientations permettront, une fois en vigueur, de valider la pertinence des demandes de changements aux règlements d'urbanisme et d'évaluer les projets municipaux ou privés assujettis à des dispositions particulières.

Les grandes orientations d'aménagement suivantes sont proposées :

- **Consolider les zones de développement existantes, en s'assurant de respecter la capacité d'accueil du milieu;**
- **Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager de Sutton et en particulier dans les zones de conservation;**
- **Soutenir le développement des activités récréotouristiques, écotouristiques, artistiques, culturelles et des usages connexes, pour une économie soutenue et dynamique;**
- **Développer des services et équipements adaptés aux résidants et aux villégiateurs de Sutton (habitations, commerces, activités artistiques et culturelles, sportives. etc.);**
- **Revitaliser le noyau villageois, en créant une atmosphère propre au caractère champêtre de Sutton;**
- **Protéger, mettre en valeur, et favoriser le développement et la diversification des activités et des modes de production agricole;**
- **Améliorer le réseau de transport local et régional.**
- **Réduire les impacts de l'occupation du territoire sur le réseau hydrique et l'écoulement des eaux de ruissellement pour une gestion durable.**

Modifié par l'article 6 du règlement 114-2-2019

D'autres orientations proposées ne relèvent pas du plan ou des règlements d'urbanisme:

- Améliorer la qualité de vie des familles dans toutes les sphères de leurs activités quotidiennes;
- Mettre en place un contexte favorable au développement qualitatif des entreprises et à l'établissement des travailleurs autonomes;
- Mettre sur pied des outils continus d'information et de consultation de la population.

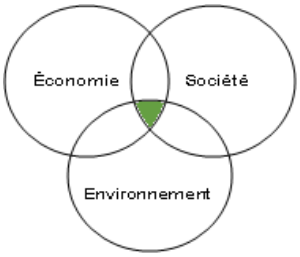
Le plan d'urbanisme, ainsi que les règlements et toutes les interventions sur le territoire de Sutton doivent respecter les principes du développement durable.

Le développement durable est une orientation qui chapeaute toutes les autres orientations d'aménagement du présent Plan d'urbanisme.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

« Le développement durable est le développement qui répond aux besoins du présent, sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs » *(Bruntland, 1987).*

Les trois axes du développement durable sont :



- la protection de l'environnement;
- l'équité sociale;
- le développement économique.

Le développement durable se situe au point de rencontre de ces trois axes. Dans une démarche de développement durable, il faut s'interroger sur la capacité de tout projet à satisfaire les besoins relatifs à chacun des axes, sans pour autant perdre les autres de vue.

La protection de l'environnement :

L'environnement constitue un facteur critique. La protection et la pérennité de soutien indispensable aux activités sociales et économique et plus globalement à la vie sur terre doivent être considérées en priorité. Une attention particulière est portée à l'approche globale des divers secteurs de l'environnement, dont les paysages, les espaces verts et naturels, la biodiversité en général, la protection et la réhabilitation des milieux aquatiques, et finalement, la préservation de même que le traitement des pollutions, des nuisances et des risques sérieux.

L'équité sociale :

Le concept de développement durable reconnaît que la pérennité d'une société est fortement dépendante de son équilibre social. Un développement « socialement équitable » s'assure que les communautés humaines actuelles, de même que les générations futures soient en mesure de combler leurs besoins essentiels. Le développement culturel fait également partie de l'équité sociale et vise à favoriser l'affirmation, l'expression et la démocratisation de la culture.

Le développement économique :

Les activités économiques doivent continuer à s'épanouir, sans pour autant nuire de façon

irrémédiable à l'environnement et sans causer de problème et provoquer d'inégalités sociales. Inversement, les actions menées sur le plan social et environnemental ne doivent pas pénaliser outre mesure les activités économiques.

Source : Ministère des Affaires municipales et des Régions, La prise de décision en urbanisme, 2006 (www.mamr.gouv.qc.ca).

Les grandes orientations d'aménagement et les moyens d'action

Orienté vers l'action, pour chacun des moyens d'action découlant des grandes orientations d'aménagement, des intervenants ont été identifiés, ainsi qu'un échéancier de réalisation. La Ville de Sutton exprime ainsi sa volonté de mettre en œuvre les moyens qui ont été identifiés dans le cadre de la détermination des orientations d'aménagement. La réalisation des moyens d'action s'effectuera en fonction des priorités de la Ville et ce, en tenant compte des considérations financières qui découleront de ces projets.

Échéancier :

- *Court terme : moins de deux (2) ans;*
- *Moyen terme : entre deux (2) et quatre (4) ans;*
- *Long terme : plus de quatre (4) ans.*

Acronymes :

- *CCU : Comité consultatif d'urbanisme*
- *CCC : Comité consultatif culturel*
- *CCEDD : Comité consultatif en environnement et développement durable*
- *CNV : Comité Noyau Villageois*
- *CDES : Corporation de développement économique de Sutton*
- *CLD : Centre local de développement*
- *MRC : Municipalité régionale de comté*
- *ATE : Association touristique de l'Estrie*
- *MTQ : ministère des Transports*

Tableau 16 – Ville de Sutton
Les grandes orientations d'aménagement et les actions

ORIENTATION : **1. Consolider les zones de développement existantes en respectant la capacité d'accueil du milieu.**			
Objectifs	**Actions**	**Intervenants**	**Échéancier**
1.1 Privilégier la qualité des projets de développement immobilier respectant la culture locale, ainsi que le patrimoine naturel et bâti.	1.1.1 Élaborer des outils réglementaires de type normatif (zonage, lotissement, construction).	Ville	Court terme

	1.1.2 Élaborer des outils réglementaires de types qualitatifs tel PIIA, PAE et usages conditionnels.	Ville	Court terme
	1.1.3 Privilégier le lotissement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation.	Ville	Court terme
	1.1.4 Restreindre le développement immobilier en zones de conservation et son aire de protection.	Ville	Court terme
	1.1.5 Réaliser un développement du secteur de la montagne en tenant compte de la capacité d'accueil du milieu.	Ville	Moyen et long terme
	1.1.6 Adopter des concepts innovateurs de construction de type « Growing Greener » (définition de densités minimales et maximales).	Ville/CCEDD	Moyen et long terme

ORIENTATION :

2. Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager de Sutton, et en particulier dans les zones de conservation

Objectifs	ACTIONS	Intervenants	Échéancier
2.1 Conserver l'aspect rural du territoire et préserver la grande qualité des paysages de Sutton.	2.1.1 Tenir compte des paysages dans tous les projets de développement par des dispositions qualitatives et normatives.	Ville	Court, moyen et long terme

	2.1.2 Désigner par règlement les parties du territoire où il sera interdit d'implanter des réseaux majeurs d'électricité ou de gaz, ainsi que les éoliennes.	Ville	Court terme
	2.1.3 Adopter des dispositions normatives afin de régir la plantation d'arbres pour protéger les percées visuelles identifiées.	Ville	Court terme
	2.1.4Adopter des dispositions normatives et quantitatives afin de créer un corridor panoramique à partir de la route 139 dans Sutton.	Ville	Court terme
	2.1.5 Tenir compte des recommandations des études faites sur le paysage dans la réglementation d'urbanisme (Inventaire de la sensibilité des paysages de la partie sud-est de la MRC Brome-Missisquoi (2001).	Ville	Court, moyen et long terme
2.2 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (bâtiments agricoles, religieux, communautaires, résidentiels, etc.)	2.2.1 Identifier les secteurs sensibles où le règlement sur la démolition doit s'appliquer.	Ville	Court, moyen et long terme
	2.2.2 Étendre le secteur assujetti au règlement sur les PIIA aux axes routiers touristiques (portes d'entrée, etc.).	Ville / CCU	Court et moyen terme

2.3 Sensibiliser la population à l'intérêt patrimonial des bâtiments du noyau villageois	2.3.1 Identifier les zones sensibles et élaborer une réglementation qualitative pour ces zones (ex. : exiger un PIIA).	Ville	Court terme
	2.3.2 Introduire un programme de mise en valeur des bâtiments et des lieux historiques, par une signalisation informative ou commémorative.	Ville / CCC	Moyen terme
	2.3.3 Offrir de l'information sur les interventions souhaitables et les programmes de subventions disponibles.	Ville / CCU / CCC	Moyen terme
	2.3.4 Caractériser les langages architecturaux typiques de Sutton.	Ville / CCU	Moyen terme
	2.3.5 Inscrire la Ville de Sutton au programme « Ville et village d'art et de patrimoine ».	Ville / CCU / CCC	Moyen terme
	2.3.6 Évaluer la possibilité de protéger certains bâtiments en vertu de la *Loi sur les biens culturels*.	Ville	Moyen terme
2.4 Préserver le patrimoine forestier de la Ville de Sutton.	2.4.1 Protéger l'écosystème forestier non fragmenté, les écosystèmes forestiers exceptionnels et la ressource forestière.	Ville / CCU / CCC	Court, moyen et long terme
	2.4.2 Mettre en œuvre le Plan de conservation	Ville / CCEDD	Court terme

	2.4.3 Mettre en place une politique de l'arbre. 2.4.4 Encadrer l'exploitation du couvert forestier.	Ville	Court, moyen et long terme
	2.4.5 Intégrer des dispositions réglementaires normatives concernant l'abattage et la plantation d'arbres (incluant la protection des boisés).	Ville	Court terme
2.5 Protéger et mettre en valeur les lacs et les cours d'eau du territoire.	2.5.1 Intégrer les dispositions normatives de la Politique des rives, du littoral et des plaines inondables à la réglementation.	Ville	Court terme
	2.5.2 Effectuer les démarches nécessaires, auprès des ministères, organismes et propriétaires fonciers, afin de créer des accès publics aux cours d'eau.	Ville	Court, moyen et long terme
	2.5.3 Prévoir des mesures d'atténuation sur le milieu hydrique lorsque des ouvrages ou des constructions autorisés y sont réalisés. Modifié par l'article 7 du règlement 114-2-2019	Ville	Court terme
Protéger les zones de conservation écologique et les milieux humides.	2.6.1 Identifier les zones sensibles et adopter des dispositions normatives et qualitatives régissant le développement immobilier dans ces zones sensibles. (PAE, Ententes sur les travaux municipaux).	Ville / CCEDD/ CCU	Court terme
	2,6.2 Intégrer les dispositions réglementaires pour la protéger la zone d'approvisionnement de la Ville	Ville	Court terme

2.7 Mettre en valeur les éléments d'intérêt écologique et esthétique du territoire.	2.7.1 Intégrer les dispositions réglementaires pour la protection des aires de confinement du cerf de Virginie.	Ville	Court terme
	2.7.2 Reconnaître les organismes de conservation comme intervenants avec la Ville pour atteindre des objectifs de conservation	Ville	Court terme
2.8 Prendre en considération les contraintes naturelles et anthropiques dans le développement.	2.8.1 Doter la Ville d'un Plan directeur des infrastructures, afin de déterminer les capacités de développement.	Ville	Court et moyen terme
	2.8.2 Prévoir des dispositions réglementaires pour l'ancien dépotoir.	Ville	Court terme
	2.8.3.1 Prévoir des dispositions relatives aux carrières, sablières et autres sites miniers. Modifié par l'article 8 du règlement 114-2-2019	Ville	Court terme
	2.8.3.2 Ajouter des dispositions pour encadrer l'implantation d'usages sensibles à proximité des sites miniers. Modifié par l'article 8 du règlement 114-2-2019	Ville	Court terme
	2.8.4 Évaluer la capacité d'alimentation en eau potable au village et à la montagne.	Ville	Court et moyen terme
2.9 Intégrer le cadre bâti en harmonie avec le paysage naturel.	2.9.1 Adopter des dispositions de types qualitatifs régissant les couleurs de revêtement, les formes, la volumétrie et l'implantation des constructions.	Ville	Moyen terme

	2.9.2 Abrogé par l'article 9 du règlement 114-2-2019		
	2.9.3 Limiter le développement immobilier dans les niveaux d'altitude au delà de 350 mètres et 550 mètres, par des dispositions qualitatives et normatives. 2.9.4 Maintenir l'interdiction de construction à une altitude supérieure à 600 mètres	Ville	Court terme
	2.9.5 Assurer un éclairage nocturne naturel par la réglementation d'urbanisme et les règlements sur les PIIA.	Ville / PENS	Moyen terme
2.10 Aménager des sentiers multifonctionnels sur le territoire	2.10.1 Prolonger le réseau de sentiers pédestres entre le noyau villageois et le secteur de la montagne.	Ville / PENS	Court, moyen et long terme
	2.10.2 Mettre en valeur les cours d'eau et les paysages. Adopter un plan directeur sur l'établissement de sentiers.	Ville	Court et moyen terme

ORIENTATION :			
3. Soutenir le développement des activités récréotouristiques, écotouristiques, artistiques, et des usages connexes pour une économie soutenue et dynamique.			
Objectifs	**Actions**	**Intervenants**	**Échéancier**
3.1 Identifier les pistes de développement harmonieux du massif des monts Sutton	3.1.1 Encadrer par règlement le développement récréotouristique en harmonie avec le milieu environnant.	Ville / CDES	Court terme
	3.1.2 Soutenir le développement de l'offre d'activités récréotouristiques de type «aventure ».	Ville	Court, moyen et long terme
	3.1.3 Encourager le développement des activités liées à l'écotourisme, notamment sur le mont Écho.	Ville	Court, moyen et long terme
	3.1.4 Soutenir le développement et l'organisation d'événements écotouristiques, récréotouristiques agrotouristiques et culturels durant toute l'année.	Ville / ATE / CDES / CLD	Moyen terme
	3.1.5 Améliorer les infrastructures et les équipements récréotouristiques (voie cyclable, aire de pique-nique, agrotourisme, tennis, sport sur glace, etc.) ainsi que les structures d'accueil (aménagement de blocs sanitaires, etc.).	Ville / ATE / CDES / CLD	Court, moyen et long terme
	3.1.6 Contrôler l'implantation de sentiers pour l'usage de véhicules tout-terrain (VTT) et de motoneiges sur l'ensemble du territoire de la municipalité par une réglementation adéquate.	Ville	Court terme

3.2 Promouvoir l'image et les attraits de Sutton aux touristes et visiteurs.	3.2.1 Élaborer une signalisation touristique propre à la ville de Sutton.	Ville / ATE / CDES / CLD	Moyen terme
	3.2.2 Prévoir des dispositions au règlement de zonage pour l'hébergement, la restauration, etc.	Ville	Moyen terme
	3.2.3 Développer les services d'accueil aux touristes et visiteurs	Ville	Court, moyen et long terme
3.3 Revitaliser la zone industrielle en ciblant sa vocation.	3.3 1 Réglementer l'implantation d'industries légères et d'entreprises commerciales de grande taille.	Ville	Court et moyen terme
	3.3.2 Établir par règlement des zones tampons entre la zone industrielle et les usages adjacents, tout en améliorant l'image globale du parc industriel.	Ville	Moyen et long terme

ORIENTATION :

4. Développer des services et équipements adaptés à la population résidante et aux villégiateurs de Sutton (habitations, commerces, activités culturelles, sportives, etc.).

Objectifs	Actions	Intervenants	Échéancier
4.1 Limiter l'expansion des périmètres d'urbanisation	4.1.1 Consolider les secteurs résidentiels dans les périmètres d'urbanisation.	Ville	Court, moyen et long terme
	4.1.2 Diversifier les typologies d'habitations (unités de logements, maisons intergénérationnelles, etc.).en familiarisant des densités plus élevées, notamment dans le noyau villageois.	Ville	Court, moyen et long terme
	4.1.3 Favoriser l'accès à la propriété et à des logements abordables.	Ville	Court, moyen et long terme

	4.1.4 Faire la promotion des terrains disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation dans une optique de continuité du cadre bâti.	Ville	Court, moyen et long terme
	4.1.5 Favoriser l'implantation de commerces de biens et de services de proximité en les concentrant dans le noyau villageois par des dispositions normatives dans la réglementation d'urbanisme.	Ville	Court, moyen et long terme
4.2 Développer et soutenir une offre d'équipements de loisirs et de sport qui complète l'offre actuelle.	4.2.1 Favoriser une meilleure accessibilité et une appropriation de l'espace par la population par le programme annuel d'immobilisation.	Ville	Court, moyen et long terme
	4.2.2 Développer un véritable réseau cyclable aménagé, ainsi qu'une signalisation adéquate et des aires d'agrément et de détente (haltes pour cyclistes).	Ville	Court, moyen et long terme
4.3 Mettre en valeur le caractère culturel de Sutton.	4.3.1 Mettre en valeur les parcs et espaces naturels, en développant des liens entre eux et en augmentant leur visibilité. Réaliser un plan directeur des parcs et espaces verts).	Ville	Court, moyen et long terme
	4.3.2 Autoriser l'installation d'œuvres d'artistes dans les parcs, les espaces verts et les lieux de détente de la Ville.	Ville	Court, moyen et long terme
	4.3.3 Adopter une politique culturelle.	Ville	Moyen terme
	4.3.4 Soutenir la viabilité des initiatives culturelles actuelles et futures, en créant un lieu communautaire voué à leur développement, leur promotion et leur mise en valeur.	Ville	Court, moyen et long terme

	4.3.5 Soutenir le milieu artistique et culturel dans le développement et l'organisation d'évènements et de projets structurants.	Ville	Court, moyen et long terme

ORIENTATION : 5. Revitaliser le noyau villageois en créant une atmosphère propre au caractère champêtre de Sutton.			
Objectifs	**Actions**	**Intervenants**	**Échéancier**
5.1 Préserver le caractère champêtre du noyau villageois.	5.1.1 Concevoir un plan d'aménagement global de la rue Principale.	Ville/CNV/CCU	Moyen terme
	5.1.2 Créer une place publique, un lieu de rencontres, pour la population, intégrant des usages commerciaux (ex. : marché public) et culturels.	Ville	Moyen et long terme
	5.1.3 Trouver une vocation pour le site de la Filtex.	Ville	Moyen et long terme
	5.1.4 Améliorer les entrées de la ville.	Ville	Moyen terme
	5.1.5 Réaménager les abords de la voie ferrée.	Ville	Moyen et long terme
	5.1.6 Favoriser les déplacements piétonniers et cyclistes dans le noyau villageois.	Ville	Court, moyen et long terme
	5.1.7 Modifier la réglementation, afin de rendre les dispositions sur l'affichage (hauteur, matériaux, couleurs, etc.) plus restrictives, et ainsi mieux intégrer l'affichage au paysage de Sutton.	Ville	Court et moyen terme
	5.1.8 Renforcer le PIIA pour l'affichage commercial, l'intégration des bâtiments et l'aménagement paysager.	Ville	Court et moyen terme

	5.1.9 Adopter des dispositions favorisant le développement du commerce local.	Ville	Court et moyen terme
	5.1.10 Identifier des solutions pour la problématique de stationnement dans le noyau villageois.	Ville	Moyen et long terme
	5.1.11 Réduire la présence du camionnage dans le noyau villageois.	Ville	Moyen et long terme

ORIENTATION : 6. Protéger, mettre en valeur et favoriser le développement et la diversification des activités et des modes de production agricole			
Objectifs	**Actions**	**Intervenants**	**Échéancier**
6.1 Assurer l'intégrité du milieu agricole et la diversification des activités et des modes de production	6.1.1 Mettre en place un comité consultatif en agriculture.	Ville	Court terme
	6.1.2 Favoriser l'implantation d'entreprises agricoles de petite taille.	Ville	Court, moyen et long terme
	6.1.3 Autoriser, en zone blanche, des usages agricoles dans certains secteurs propices à l'implantation d'entreprises agricoles.	Ville	Court et moyen terme
	6.1.4 Favoriser le développement des produits du terroir et des activités liées à l'agrotourisme.	Ville	Court, moyen et long terme

	6.1.5 Autoriser les gîtes du passant (B&B), les tables champêtres et d'autres activités et services liés à la terre.	Ville	Court terme
	6.1.6 Favoriser la diversification des revenus des entreprises agricoles (activités économiques et commerciales complémentaires).	Ville	Court, moyen et long terme
	6.1.7 Protéger le territoire agricole par la gestion des usages et des activités.	Ville	Court terme
	6.1.8 Modifier la réglementation afin d'y ajouter et d'y intégrer des normes relatives aux îlots déstructurés (marge de recul, usages autorisés, lotissement). Modifié par l'article 10 du règlement 114-2-2019	Ville	Court terme

ORIENTATION : 7. Améliorer le réseau de transport local et régional.			
Objectifs	**Actions**	**Intervenants**	**Échéancier**
7.1 Faciliter les déplacements entre le village, la montagne et les municipalités limitrophes.	7.1.1 Favoriser l'implantation de voies cyclables, de services de navette, de stationnements incitatifs, etc.	Ville	Court, moyen et long terme
	7.1.2 Identifier des modes novateurs de transport collectif.	Ville	Court, moyen et long terme

	7.1.3 Officialiser et prolonger le réseau de sentiers pédestres entre le village et la montagne.	Ville	Court, moyen et long terme
	7.1.4 Améliorer les liens routiers avec les villes limitrophes.	Ville	Court, moyen et long terme
7.2 Conserver le caractère champêtre de Sutton.	7.2.1 Maintenir les routes gravelées.	Ville	Court, moyen et long terme
	7.2.2 Limiter l'implantation des héliports sur le territoire.	Ville	Court et moyen terme
	7.2.3 Favoriser l'ajout d'une bande cyclable le long des routes	Ville	Court, moyen et long terme
	7.2.4 Mettre en place un plan de gestion du camionnage, arrimé avec celui du ministère des Transports.	Ville	Court et moyen terme
	7.2.5 Prévoir des normes quant à la gestion des accès sur les routes et les collectrices.	Ville	Court et moyen terme
	7.2.6 Limiter les entrées charretières et le lotissement étroit le long du réseau routier supérieur.	Ville	Court terme

ORIENTATION : **8. Réduire les impacts de l'occupation du territoire sur le réseau hydrique et l'écoulement des eaux de ruissellement** Modifié par l'article 11 du règlement 114-2-2019			
Objectifs	**Actions**	**Intervenants**	**Échéancier**
8.1 Simuler les conditions hydrologiques antérieures au développement.	8.1.1 Prioriser les pluies les plus récurrentes (2 ans) pour mesurer les impacts.	Ville	Moyen terme
	8.1.2 Établir les calculs en considérant l'ensemble du bassin versant impacté.	Ville	Long terme
	8.1.3 Utiliser le tracé des réseaux drainage naturel existants comme base de planification.	Ville	Moyen terme
8.2 Faire participer les écosystèmes existants.	8.2.1 Favoriser l'utilisation des rives, des milieux humides, des boisés, des friches, des champs et des zones inondables pour atténuer l'impact des eaux de ruissellement.	Ville	Court terme
	8.2.2 Prévoir des ouvrages pour retenir les sédiments transportés des secteurs occupés vers les milieux naturels et/ou pour ralentir la vitesse d'écoulement des eaux de ruissellement.	Ville	Moyen terme
	8.2.3 Prévoir des mesures pour maximiser l'infiltration des eaux de ruissellement dans le sol.	Ville	Moyen terme
8.3 Mettre en place des mesures de contrôle à la source.	8.3.1 Prévoir l'obligation de prévoir des jardins de pluie, des bandes filtrantes, des citernes, des puits absorbants et/ou des toitures végétales pour les projets d'expansion du cadre bâti.	Ville	Moyen terme

	8.3.2 Réduire les superficies imperméables.	Ville	Court terme
	8.3.3 Réduire la largeur des rues.	Ville	Moyen terme
8.4 Réduire l'érosion et le transport des sédiments.	8.4.1 Mettre à jour la réglementation relative au contrôle de l'érosion sur les chantiers de construction.	Ville	Court terme
	8.4.2 Sensibiliser les citoyens et les entrepreneurs au rôle des milieux boisés quant à la pénétration dans le sol des eaux de ruissellement et pluviales.	Ville	Court terme
	8.4.3 Maintenir ou revégétaliser les bandes riveraines en zone agricole par le biais de l'application réglementaire et la sensibilisation des agriculteurs.	Ville	Court terme
8.5 Réduire l'impact de la réalisation de travaux dans les milieux naturels escarpés.	8.5.1 Interdire les ouvrages et les constructions dans un secteur présentant une pente de 50 % et plus sauf pour assurer la sécurité publique.	Ville	Court terme
	8.5.2 Restreindre les travaux autorisés dans les secteurs présentant une pente égale ou supérieure à 30 %, sans excéder 50 % et les soumettre à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale.	Ville	Long terme »

Modifié par l'article 11 du règlement 114-2-2019

7. *LES GRANDES AFFECTATIONS DES SOLS ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION*

7.1 *Les grandes affectations des sols*

Les grandes affectations des sols du territoire de la Ville de Sutton permettent d'établir les vocations futures recherchées par le présent processus global de planification stratégique. La définition de chacune des affectations permettra de fixer les paramètres de développement qui seront inscrits au règlement et au plan de zonage.

En conformité avec la vision stratégique d'aménagement et de développement et les objectifs liés au concept d'organisation spatiale, douze (12) grandes affectations du sol ont été définies pour la Ville de Sutton. Ces affectations sont ici définies et caractérisées :

- Affectation « Résidentielle faible densité » (R)
- Affectation « Urbaine 1 – noyau villageois » (URB1) ;
- Affectation « Urbaine 2 – secteur montagne » (URB2) ;
- Affectation « Urbaine 3 – Sutton Junction » (URB3);
- Affectation « Industrielle » (I) ;
- Affectation « Agro-forestière » (AF) ;
- Affectation « Récréative 1 » (REC1) ;
- Affectation « Récréative 2 » (REC2) ;
- Affectation « Protection altitude moyenne » (PAM1) ;
- Affectation « Conservation » (C1) ;
- Affectation « Corridor ferroviaire» (CF) ;

Chacune des aires d'affectation montrée au plan des affectations du sol est identifiée à l'annexe 3 (plans A, B et C) du présent document par un code de couleurs indiquant le type d'affectation de l'aire.

Les limites des aires d'affectation apparaissent sur le plan des affectations du sol coïncident normalement avec les lignes suivantes :

- l'axe ou le prolongement de l'axe d'une voie de circulation ;
- l'axe d'un cours d'eau ;
- l'axe de l'emprise d'un service public ;
- l'axe d'une voie principale de chemin de fer ;
- une ligne de lot, de terre ou de terrain et son prolongement ;
- une limite de la Ville de Sutton;
- une altitude ou une courbe de niveau.

7.1.1 Affectation résidentielle de faible densité (R)

L'affectation résidentielle de faible densité vise la concentration résidentielle de même nature et de même densité, à l'intérieur de secteurs homogènes. La fonction dominante est l'habitation de type unifamiliale isolée, jumelée et en rangée. Les aires résidentielles de faible densité sont toutes situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation.

Dans le but de faire face aux problématiques de vieillissement de la population, mais également de permettre une diversité de typologie de logements, les habitations bifamiliales et trifamiliales pourront y être autorisées en respect avec la règle de dominance pour ces aires, soit une dominance de 70% d'habitations de type unifamiliale. Ainsi, 30% de l'aire d'affectation pourrait recevoir des habitations bifamiliales et trifamiliales. Également, la Ville de Sutton autorisera les habitations intergénérationnelles.

Dans la mesure où la réglementation le permet, les fonctions complémentaires d'équipements d'utilité publique et de parcs, soit les parcs ornementaux, mini-parcs et parcs de voisinage (moins de 2 hectares), avec des équipements légers de desserte locale (jeux pour enfants, détente) sont autorisés. Les garderies, les résidences pour personnes âgées, certains commerces et services professionnels à domicile sont également autorisés comme usage complémentaire, de même que les commerces de proximité (dépanneurs).

7.1.2 Affectation urbaine 1 – noyau villageois (URB1)

L'affectation « urbaine 1 – noyau villageois » correspond à la délimitation du périmètre d'urbanisation, englobant le noyau villageois et vise ainsi à consolider et à concentrer les développements résidentiels, l'activité commerciale au sein du noyau villageois, les services à la population, ainsi que favoriser des densités plus élevées.

Cette aire d'affectation autorise les usages suivants :

- habitations multifamiliales de trois (3) à un maximum de quarante (40) logements;
- usages inclus dans les affectations résidentielles de faible densité;
- commerces artériels : commerces desservant l'ensemble de la population de la Ville;
- commerces de détail : restaurants, services et bureaux;
- commerces récréotouristiques : commerces s'adressant à une clientèle de passage, offrant des produits et des services à vocation touristique et pouvant être reliés aux activités offertes dans la région, ainsi que les structures d'accueil de cette clientèle, en l'occurrence : restaurants, auberges, boutiques spécialisées.

L'implantation commerciale est toutefois limitée à des superficies n'excédant pas 3 000 mètres carrés de superficie totale de plancher, afin de favoriser l'implantation de commerces de petite et moyenne taille.

Finalement, l'affectation urbaine 1 autorise l'implantation d'infrastructures et d'usages publics et institutionnels. L'ensemble des usages sera délimité dans des zones spécifiques lors de la révision du règlement et du plan de zonage.

7.1.3 Affectation urbaine 2 – secteur montagne (URB2)

L'affectation « urbaine 2 – secteur montagne » correspond à la délimitation du périmètre d'urbanisation, englobant le secteur de la montagne (en bordure du rue Maple) et vise ainsi à consolider et à concentrer les développements résidentiels, l'activité commerciale, notamment en lien avec les activités récréotouristiques et les services à la population, ainsi qu'à favoriser des densités plus élevées.

Cette aire d'affectation autorise les usages suivants :

- habitations multifamiliales de trois (3) à un maximum de vingt-quatre (24) logements;
- usages inclus dans les affectations résidentielles de faible densité.;
- commerces artériels : commerces desservant l'ensemble de la population de la Ville;
- commerces de détail : restaurants, services et bureaux;
- commerces récréotouristiques : commerces s'adressant à une clientèle de passage, offrant des produits et des services à vocation touristique et pouvant être reliés aux activités offertes dans la région, ainsi que les structures d'accueil de cette clientèle, en l'occurrence : restaurants, auberges, boutiques spécialisées.

Finalement, l'affectation urbaine 2 autorise l'implantation d'infrastructures et d'usages publics et institutionnels. L'ensemble des usages sera délimité, dans des zones spécifiques, lors de la révision du plan et du règlement de zonage.

7.1.4 Affectation urbaine 3 – Sutton Junction (URB3)

L'affectation « urbaine 3 – Sutton Junction » correspond au périmètre d'urbanisation du secteur villageois de Sutton Junction.

Cette aire d'affectation autorise les usages suivants :

- résidentiels de faible densité;
- commerces de proximité (biens courants);
- commerces et services liés aux activités d'écotourisme;
- boutiques et ateliers d'artisans;
- usages publics et institutionnels.

7.1.5 Affectation Industrielle (I)

L'affectation industrielle correspond à la zone industrielle de Sutton, en bordure de la route 139.

Cette aire d'affectation autorisé les usages suivants :

- industriels (avec limitation au niveau des nuisances);
- commerces de grandes superficies (de 3 000 à 5 000 mètres carrés);
- usages reliés à la gestion environnementale;
- usages publics et institutionnels.

Des mesures seront également incluses, afin de favoriser une transition harmonieuse entre les différentes fonctions et minimiser les conflits d'usages et les impacts négatifs.

7.1.6 Affectation agro-forestière (AF)

L'affectation agro-forestière couvre la majeure partie du territoire inclus dans la zone agricole permanente, décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA)*. Cette affectation correspond aux secteurs agricoles viables identifiés au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi. Elle couvre aussi les secteurs forestiers, où l'activité forestière constitue l'activité prioritaire, tout en mettant en valeur leur potentiel récréotouristique.

Pour respecter les orientations régionales, des mesures concernant la coupe d'arbres seront incluses dans la réglementation municipale afin d'améliorer la qualité des boisés et de mettre en valeur le potentiel récréotouristique de ce secteur.

Les paramètres de détermination des distances séparatrices, liés à la gestion des odeurs inhérentes à l'agriculture seront intégrés à la réglementation d'urbanisme et ce, en conformité avec les dispositions de la *LPTAA* et du document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi.

Les usages suivants sont autorisés dans l'affectation agro-forestière :

- usage agricole en vertu de la LPTAA;
- industrie de première transformation de produits agricoles faits par un producteur agricole avec les produits provenant principalement de sa ferme ;
- activités commerciales directement liées aux activités agricoles et forestières;
- station de pompage, puits communautaire, réseau d'aqueduc et d'égout et prise d'eau;
- usine de traitement des eaux usées;
- table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agrotourisme (rattachées à une exploitation agricole) ;

- ateliers d'artistes ou d'artisans, usages liés aux arts;
- activités récréatives extensives (usages et immeubles destinés aux fins de récréation légère tel que : les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique);
- activités forestières;
- usages résidentiels de faible densité (en intégrant les normes de lotissement inscrites au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC);
- activités reliées aux carrières, aux sablières et autre ssites iniers en ssurant une cohabitation harmoniseuse avec les autres fonctions de l'affectation;

  Modifié par l'article 12 du règlement 114-2-2019
- activités commerciales et industrielles existantes au moment de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme.

Il est à noter que certains de ces usages devront faire l'objet d'une autorisation de la CPTAQ pour un usage autre qu'agricole.

7.1.7 Affectation récréative 1 (REC1)

Cette affectation priorise la mise en valeur du potentiel récréatif en harmonie avec le milieu naturel, ainsi que le potentiel éducatif du milieu et ce, tout en préservant le caractère esthétique et naturel. Les usages autorisés dans cette affectation sont les suivants :

- usage agricole en vertu de la LPTAA dans la zone agricole;
- table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agrotourisme rattachées à une exploitation agricole;
- activités récréatives extensives (usages et immeubles destinés aux fins de récréation légère tel que : les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique);
- activités commerciales reliées aux activités récréatives ou si situées à l'intérieur d'un îlot déstructuré;

  Modifié par l'article 13 du règlement 114-2-2019
- usages résidentiels de faible densité (en intégrant les normes de lotissement inscrites au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de la MRC);
- station de pompage, puits communautaire et réseau d'aqueduc et d'égout ;
- usine de traitement des eaux usées;
- activités commerciales existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

Dans cette affectation, les usages suivants sont prohibés conformément aux dispositions du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi :

- activités récréatives intensives (usages et immeubles destinés à des fins de récréation intensive tel que : des centres de ski alpin, golfs, campings);
- réseaux majeurs tel :
  - les gazoducs et les oléoducs ne faisant pas partie d'un réseau de distribution, les postes de compression et de comptage;
  - les lignes de transport d'électricité de plus de 49 kV, ainsi que les postes de

transport, de répartition et de distribution;

- les antennes émettrices et réceptrices de radiodiffusion et de télédiffusion, de transmission par micro-ondes, de radiocommunication et de câblodistribution et les bâtiments afférents, à l'exception des antennes utilisées à des fins individuelles;
- les parcs d'éoliennes.

7.1.8 Affectation récréative 2 (REC2)

L'affectation récréative 2 correspond principalement aux activités récréatives intensives présentes sur le territoire, incluant la station de ski Mont Sutton, le golf et le site d'hébergement récréatif où ces activités récréatives intensives pourront être implantées en respectant le milieu naturel et le cadre visuel. Ainsi, les usages suivants sont autorisés :

- usage agricole en vertu de la LPTAA dans la zone agricole;
- table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agrotourisme rattachées à une exploitation agricole;
- activités récréatives extensives (usages et immeubles destinés aux fins de récréation légère tel que : les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique);
- activités récréatives intensives (usages et immeubles destinés à des fins de récréation intensive tel que : des centres de ski alpin, golfs, hébergement récréatif);
- commerces et services liés aux activités récréatives;
- usages résidentiels;
- station de pompage, puits communautaire et réseau d'aqueduc et d'égout ;
- usine de traitement des eaux usées;
- activités commerciales existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent plan d'urbanisme.

Dans cette affectation, les usages suivants sont prohibés et ce, conformément aux dispositions du schéma d'aménagement révisé de la MRC :

- commerces et services non inhérents aux activités récréatives;
- réseaux majeurs tel :
  - les gazoducs et les oléoducs ne faisant pas partie d'un réseau de distribution, les postes de compression et de comptage;
  - les lignes de transport d'électricité de plus de 49 kV, ainsi que les postes de transport, de répartition et de distribution;
  - les antennes émettrices et réceptrices de radiodiffusion et de télédiffusion, de transmission par micro-ondes, la radiocommunication et de câblodistribution et les bâtiments afférents, à l'exception des antennes utilisées à des fins individuelles;
  - les parcs d'éoliennes.

7.1.9 Affectation Protection altitude moyenne (PAM 1)

L'affectation Protection altitude moyenne (PAM 1) correspond aux secteurs où il y a peu d'interventions humaines ou de développement et a pour objectif de mettre en valeur les secteurs naturels de grande qualité tout en y autorisant certains usages compatibles, soit :

- usage résidentiel faible densité;
- usage agricole en vertu de la LPTAA dans la zone agricole;
- table champêtre, gîte touristique et autres formes d'agrotourisme rattachées à une exploitation agricole ;
- activités récréatives extensives (usages et immeubles destinés aux fins de récréation légère tel que : les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique);
- activités récréatives intensives (usages et immeubles destinés à des fins de récréation intensive tel que : des centres de ski alpin, golfs, hébergement récréatif);
- auberges de taille réduite (maximum de 15 chambres);
- centres de soins personnels (spas, centre de méditation, de yoga, etc.);
- usages résidentiels de faible densité (en intégrant les normes de lotissement inscrites au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé de remplacement);
- infrastructures municipales pour l'approvisionnement et le traitement des eaux (station de pompage, puits communautaire, barrage, etc.).

Dans cette affectation, les usages suivants sont prohibés conformément aux dispositions du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi :

- réseaux majeurs tel :
  - les gazoducs et les oléoducs ne faisant pas partie d'un réseau de distribution, les postes de compression et de comptage;
  - les lignes de transport ou de répartition d'électricité de plus de 49 kV, ainsi que les postes de transport, de répartition et de distribution;
  - les antennes émettrices et réceptrices de radiodiffusion et de télédiffusion, de transmission par micro-ondes, de radiocommunication et de câblodistribution et les bâtiments afférents, à l'exception des antennes utilisées à des fins individuelles;
  - les parcs d'éoliennes.

7.1.10 Affectation conservation (C1)

L'affectation conservation (C1) correspond aux aires de conservation définies au schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi incluant les propriétés protégées par Conservation de la Nature Canada et l'Association de conservation du Mont Écho. Les usages compatibles à cette affectation sont les suivants :

- activités récréatives extensives (usages et immeubles destinés aux fins de récréation légère tel que : les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique);
- usage résidentiel unifamilial isolé à une altitude inférieure à 600 mètres et respectant les dispositions du règlement relatif aux usages conditionnels;
- infrastructures municipales pour l'approvisionnement et le traitement des eaux (station de pompage, puits communautaire, barrage, etc.).

- activités résidentielles de faible densité autorisées en vertu d'une demande à portée collective.

Modifié par l'article 14 du règlement 114-2-2019

7.1.11 Affectation corridor ferroviaire (CR)

Cette affectation correspond à l'emprise de la voie ferrée qui traverse le territoire de Sutton et a pour objectif de favoriser le maintien du transport ferroviaire. Advenant l'abandon de cette activité, cette affectation aura pour objectif de favoriser une reconversion de la voie ferrée en corridors verts multifonctionnels ou une réutilisation autre, afin de réaliser un projet touristique ferroviaire.

7.2 Les densités d'occupation

Pour certaines des aires d'affectation, il est prévu une densité d'occupation du sol spécifique, établie selon les particularités des secteurs concernés. Ainsi, la détermination des densités est représentative du milieu actuellement développé ou en développement.

Les densités d'occupation du sol sont établies à partir du nombre de logements à l'hectare pour les affectations résidentielles et urbaines.

Les affectations « industrielle » et « corridor ferroviaire » ne comportent pas de densités compte tenu de leur vocation.

Le règlement de zonage doit comporter des dispositions applicables à la densité d'occupation du sol et ce, en concordance avec le présent plan d'urbanisme. Le tableau qui suit présente la synthèse des limites de densités prévues pour les aires d'affectation.

Tableau 17 – Ville de Sutton
Les densités d'occupation du sol

AFFECTATION	Logement à l'hectare (min. / max)	CES	
		Minimum	Maximum
Résidentielle de faible densité	Max. 6 log./ha	-	50 %
Urbaine 1 – noyau villageois	Max.100 log./ha.	-	90 %
Urbaine 2 – secteur montagne	Max. 65 log./ha.	-	75 %
Urbaine 3 – Sutton Junction	Max. 25 log./ha.	-	50 %
Industrielle	-	-	50 %
Agro-forestière	Max. 2 log./ha	-	25 %
Récréative 1	Max. 2 log./ha	-	25 %
Récréative 2	Max. 25 log./ha	-	35 %
Protection d'altitude moyenne 1	Max. 2 log./ha.	-	-
Conservation 1	Max. 0,125 log./ha	-	-
Corridor ferroviaire	-		-

8. *LES PERIMETRES D'URBANISATION*

La délimitation des périmètres d'urbanisation doit permettre une meilleure gestion des infrastructures et des équipements. Les périmètres favorisent la protection et la consolidation des noyaux plus denses, contribuant à réduire les pressions sur le développement des milieux périphériques. Conséquemment, les périmètres d'urbanisation de la Ville de Sutton correspondent à ceux inscrits au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi.

La Ville de Sutton possède trois (3) périmètres d'urbanisation sur son territoire, soit :

- le secteur du noyau villageois de Sutton (secteur desservi par les services d'aqueduc et d'égout);
- le secteur le long de la rue Maple jusqu'à la station de ski Mont Sutton (secteur desservi par les services d'aqueduc et d'égout);
- le secteur de Sutton Junction, au croisement de la route 215 et du chemin du Mont-Écho (secteur desservi par l'égout à environ 80%).

8.1 *Les espaces disponibles*

Le tableau suivant présente les superficies disponibles dans les périmètres d'urbanisation de la Ville de Sutton, sans distinction entre Sutton Junction, le secteur du mont Sutton et le noyau villageois. Cet exercice a été réalisé dans le cadre de la rédaction du schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi.

Le tableau indique qu'environ 29% de la superficie totale des périmètres d'urbanisation demeure disponible pour le développement résidentiel, commercial ou autre. En 2004, on estimait de façon plus spécifique, à 168,8 hectares les superficies disponibles pour le développement résidentiel.

Tableau 18 – Ville de Sutton
Superficie disponible dans les périmètres d'urbanisation (2004)
source: Schéma d'aménagement révisé de remplacement – MRC Brome-Missiquoi

Superficies	Ville de Sutton
Superficie des périmètres d'urbanisation	674,9 ha
Superficie disponible dans les périmètres d'urbanisation	194,4 ha (28,8%)
Superficie résidentielle disponible	168,8 ha (86,8%)
Superficie commerciale disponible	17,9 ha (9,2%)

Superficie industrielle disponible	4,0 ha (2,0%)
Superficie publique et institutionnelle disponible	2,3 ha (1,2%)
Superficie de villégiature disponible	1,4 ha (0,7%)

Si l'on tient compte du nombre de permis de construction de nouvelles résidences émis de 2004 à 2006, soit 136, on peut constater qu'environ 8 hectares ont été développés durant cette période (en appliquant la superficie minimale d'un lot, les pertes au lotissement, la cession pour les espaces verts).

Il ne faut toutefois pas négliger le fait que la desserte en eau potable au village est restreinte, d'où l'intérêt de ne pas y accélérer le développement résidentiel. Le secteur montagne quant à lui accueille principalement les résidences des villégiateurs de fin de semaine. Une faible proportion de nouveaux résidents souhaitent s'établir en zone extérieure aux périmètres d'urbanisation, soit dans des zones de développement de villégiature déjà amorcée ou en zone rurale. Ces développements s'établissent sans aqueduc ou égout public.

8.2 *Les zones d'expansion urbaine*

Malgré les superficies disponibles, le schéma d'aménagement révisé de la MRC a identifié deux (2) zones d'expansion urbaine, suite à une demande de la Ville de Sutton, soit :

- une zone d'expansion résidentielle, en continuité de la rue Grenier, laquelle permettrait de régulariser la situation d'un parc de maisons mobiles;

- une zone d'expansion industrielle, en continuité avec le parc industriel existant, afin de répondre aux futurs besoins en espace industriel et commercial.

La Ville de Sutton devrait entreprendre les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations requises, afin d'inclure ces zones d'expansion dans le périmètre d'urbanisation.

8.3*La gestion des périmètres d'urbanisation*

Afin d'atteindre ses objectifs en matière d'aménagement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement identifie les espaces disponibles qui possèdent un potentiel d'urbanisation en fonction des services municipaux présents, tel les infrastructures d'aqueduc, d'égout et des rues. Donc, tout projet de développement résidentiel, commercial ou industriel, nécessite entre autres, des infrastructures d'égout, d'aqueduc et routière et devra être planifié dans les zones d'aménagement prioritaire.

Des modalités de modification des limites des zones d'aménagement prioritaires et des zones d'aménagement de réserve sont prévus au schéma d'aménagement deuxième remplacement de la MRC Brome-Missisquoi.

La gestion des périmètres d'urbanisation sera contrôlée par l'adoption d'un règlement relatif aux ententes de travaux municipaux.

Carte 11 : Ville de Sutton

Périmètre d'urbanisation secteur Montagne

Carte 12 : Ville de Sutton

Périmètre d'urbanisation secteur Sutton Jonction

Carte 13 : Ville de Sutton

Périmètre d'urbanisation secteur du Noyau Villageois

9. *LES SECTEURS DE PLANIFICATION PARTICULIÈRE*

En considération de certaines particularités de son territoire, la Ville de Sutton inclut à son plan d'urbanisme l'identification des secteurs assujettis à un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et à des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). De plus, certains usages seront assujettis à un Règlement sur les usages conditionnels.

9.1 *Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)*

La désignation « PAE » signifie que le secteur est soumis à un mécanisme d'approbation de plan d'aménagement d'ensemble (PAE), prévu par ce règlement et ce, en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).* Le règlement sur les PAE fait partie des règlements qui devront être conformes au plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme assujettit le secteur de la montagne au PAE.

Les aires pouvant faire l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) dans ce secteur de la montagne sont présentées à la carte 11.

9.2 *Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*

La désignation « PIIA » signifie que le secteur est soumis à un mécanisme d'approbation de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) prévu par ce règlement et ce, en conformité avec les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).* Le règlement sur les PIIA fait partie des règlements qui devront être conformes au plan d'urbanisme. Le règlement sur les PIIA permet ainsi de procéder à l'évaluation qualitative d'un projet, sur la base d'objectifs et de critères définis dans le règlement.

Le règlement sur les PIIA vise ainsi à s'assurer de la qualité des projets présentés à la Ville pour un secteur donné. Deux (2) secteurs sont déjà soumis à cette procédure, soit le secteur du noyau villageois et le secteur de la montagne.

9.3 *Règlement relatif aux usages conditionnels*

Un règlement relatif aux usages conditionnels sera adopté pour permettre, à certaines conditions, que certains usages soit implantés ou exercés dans les zones déterminées par le Règlement de zonage. Les zones ou utilisations qui seront initialement visées par le règlement relatif aux usages conditionnels sont :

- Le secteur de l'ancienne usine Filtex
- L'usage résidentiel unifamilial isolé dans les zones de conservation (à moins de 600 mètres d'altitude);
- Les rues publiques et privées situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation;
- Les établissements de bannières commerciales nationales ou internationales;
- L'usage centre de santé, de ressourcement et de création artistique et les auberges de moins de quinze (15) chambres dans les zones RUR-05, RUR-06, RUR-09, RUR-10, RUR-11,PAM-07 à PAM-11 identifiées au plan de zonage à l'annexe (3) du *Règlement de zonage* présentement en vigueur;
- L'usage habitation dans la zone REC-01 identifiée au plan de zonage à l'annexe 3 du *Règlement de zonage* présentement en vigueur.

Carte 14 : Ville de Sutton

Plan d'aménagement d'ensemble (PAE)

ANNEXE 1 :

Carte des éléments d'intérêt particulier

ANNEXE 2 :

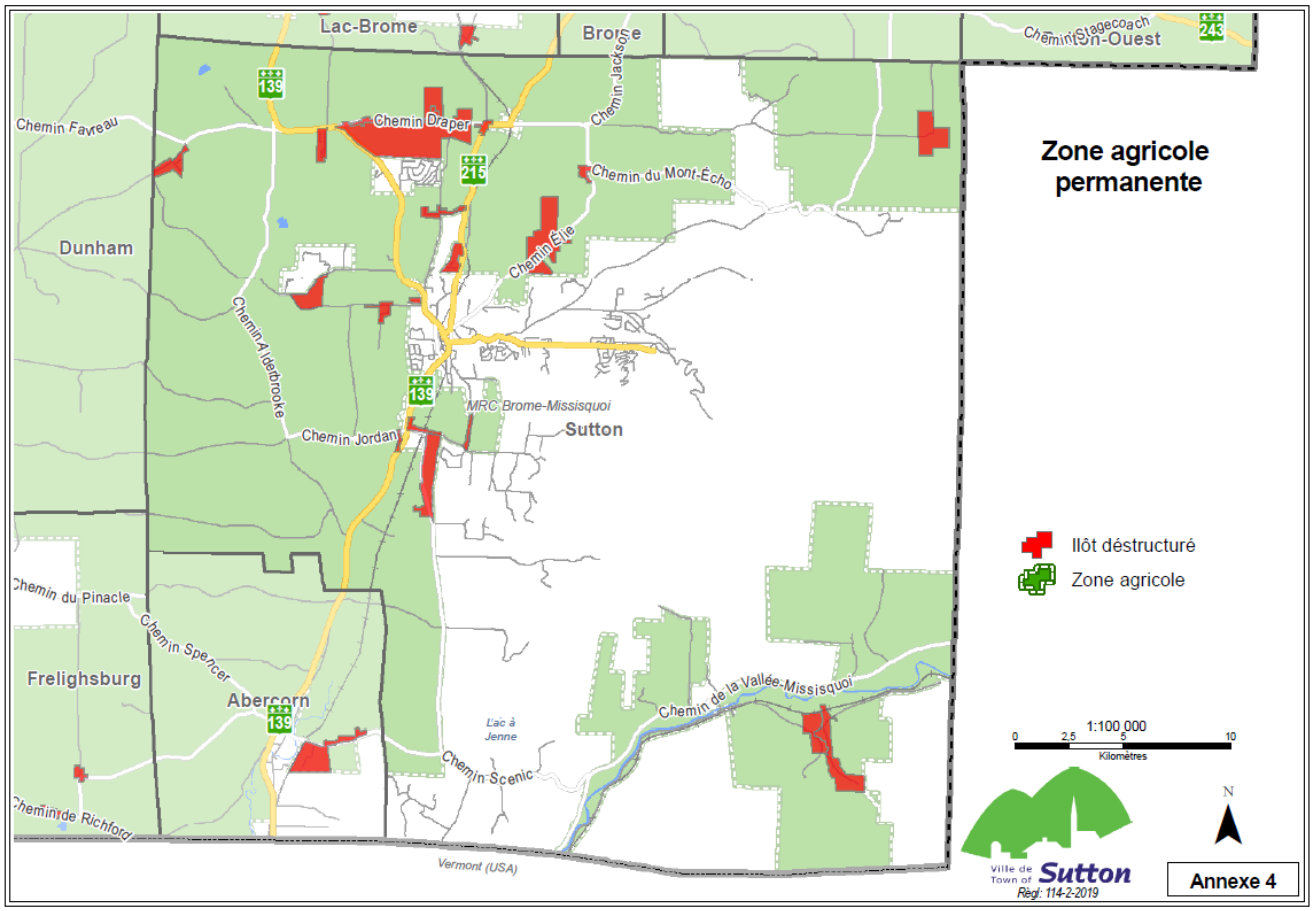
Carte des contraintes naturelles et anthropiques

ANNEXE 3 :

Plan des affectations du sol

ANNEXE 4 :

Zone agricole permanente



Modifié par l'article 15 du règlement 114-2-2019