

Résumé du projet de Plan d'urbanisme



Arpent

La révision du Plan d'urbanisme



La Ville de Sutton présente son projet de Plan d'urbanisme révisé, un document de planification qui actualise la vision d'aménagement du territoire municipal. Ce plan constitue l'outil cadre de la Ville en matière de développement et d'organisation spatiale, conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ce nouveau Plan d'urbanisme s'inscrit dans la continuité des grandes orientations adoptées au Plan d'urbanisme de 2009, qui visaient principalement la protection des milieux naturels et la concentration du développement à l'intérieur du périmètre urbain. Les principes mis de l'avant à l'époque ont permis de préserver les richesses naturelles du territoire tout en consolidant les milieux de vie existants.

La révision du Plan d'urbanisme s'appuie sur un important travail de collaboration entre les citoyen.ne.s de Sutton, les élu.e.s, les professionnel.le.s municipaux ainsi que plusieurs partenaires locaux et régionaux. L'apport de ces parties prenantes a contribué à l'élaboration d'un document reflétant les besoins actuels et les aspirations futures de la communauté.

Le contenu du projet de plan d'urbanisme est présenté de manière synthétique, accessible et illustrée, afin d'en faciliter la compréhension et l'appropriation par l'ensemble de la population. Il est structuré en quatre grandes sections:

1 Le portrait

Le portrait permet d'offrir une lecture du territoire municipal à travers son occupation et son utilisation. Les principaux constats et faits saillants issus de cette analyse ont été mis de l'avant dans un diagnostic synthétique qui permet de comprendre la réalité territoriale actuelle et projetée de Sutton.

2 Le diagnostic

Le diagnostic présente une synthèse des potentiels et des défis tirés du portrait territorial et des résultats des activités de consultations réalisées dans le cadre de la démarche.

3 Le cadre d'aménagement

Le cadre d'aménagement est central au plan d'urbanisme. Composé d'une vision élaborée à partir des aspirations de la communauté locale, il donne une direction aux orientations de développement territorial pour les 10 prochaines années. La vision est couplée à des orientations et à un plan d'action présentant des cibles et un échéancier de réalisation pour sa mise en œuvre.

4 La mise en œuvre

La mise en œuvre permet de concrétiser la vision et les orientations dans une proposition d'organisation spatiale et de grandes affectations du territoire.

Portrait

Le portrait dresse un état de situation complet du territoire de Sutton, en présentant son contexte géographique, son évolution historique, ses paysages, ses réseaux de mobilité ainsi que ses principales caractéristiques environnementales, sociales et économiques. Structuré en trois grandes sections, le portrait du projet de Plan d'urbanisme constitue une base sur laquelle s'appuient les choix d'aménagement et la planification territoriale locale.

1. Portrait environnemental

2. Portrait de la communauté

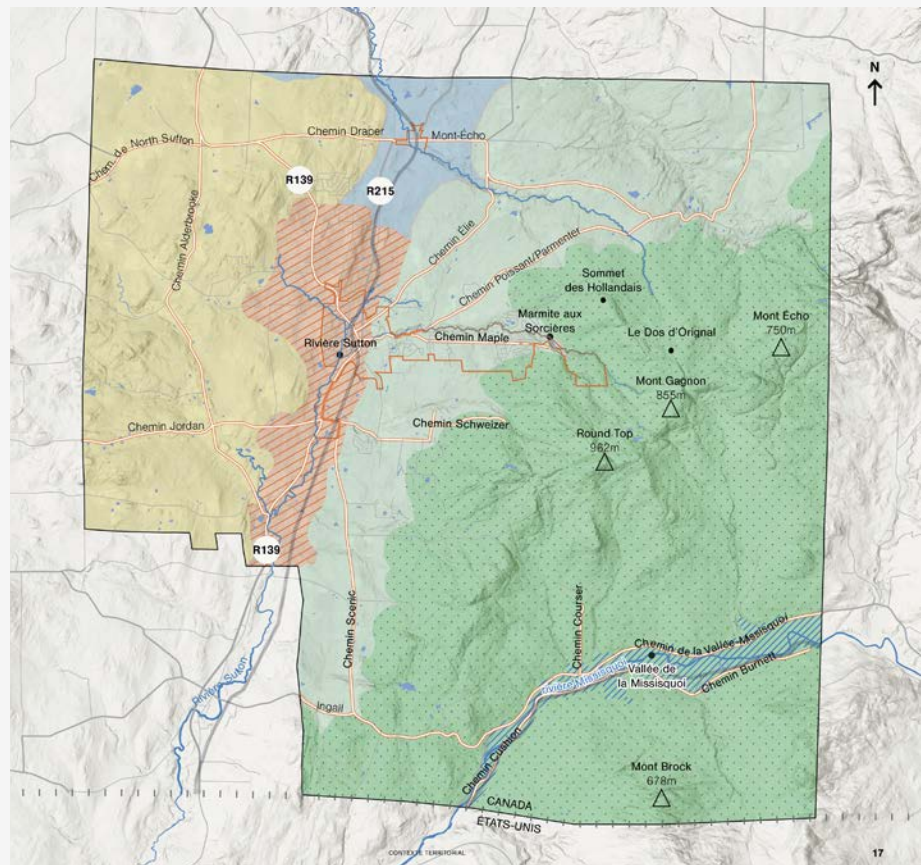
3. Portrait du territoire

Portrait environnemental

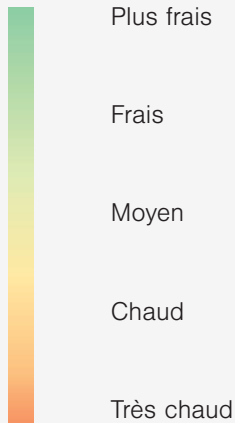
-  Périmètre urbain
-  Chemin d'intérêt paysager
-  Plateau de North Sutton
-  Vallée de la Sutton
-  Sillon de Brome
-  Flancs des montagnes vertes
-  Les montagnes vertes

Les paysages de Sutton

Les travaux de caractérisation menés dans le cadre de l'Atlas des paysages de la MRC Brome-Missisquoi (Rousselle-Brosseau, L.-P., Pascual, M. et Benoit, E., 2019) ont permis d'identifier cinq unités paysagères à Sutton : **le plateau de North Sutton, la vallée de la Sutton, le sillon de Brome, les flancs des montagnes Vertes et les montagnes Vertes.** Cette lecture du territoire permet de cibler les éléments d'intérêt et de guider la réglementation afin de préserver les qualités paysagères, notamment le long des chemins d'intérêt paysager et d'orienter l'aménagement selon les spécificités de chaque milieu.

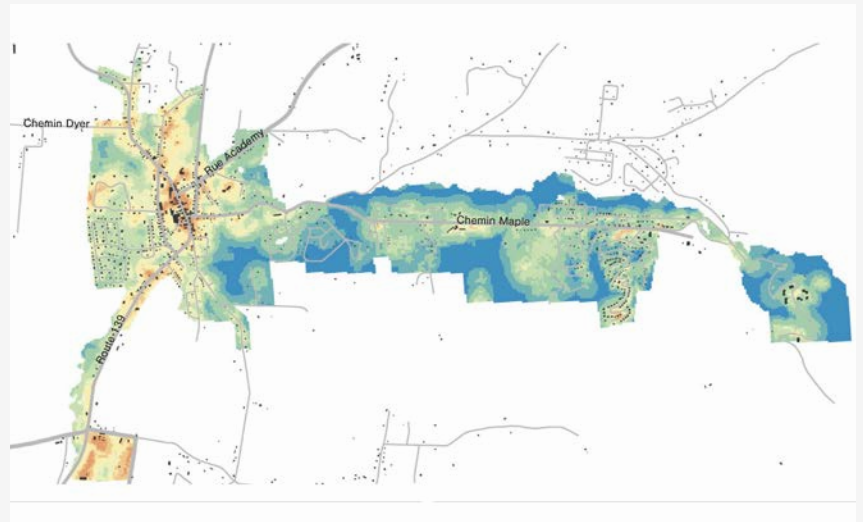


Portrait environnemental



Prévisions climatiques et stratégies d'adaptation

Le climat de Sutton se réchauffera considérablement d'ici 2100, entraînant des canicules, pluies extrêmes et sécheresses (Ouranos, s.d.). Ces changements accentuent la vulnérabilité des secteurs minéralisés, comme les stationnements du noyau villageois ou les aires industrielles. Ces milieux ont des impacts non négligeables sur la qualité de vie des citoyen.ne.s, la biodiversité ou encore la saine gestion des eaux pluviales. Des stratégies de verdissement et de réglementation sont nécessaires pour atténuer leurs effets et améliorer la résilience climatique.



Image

Vue sur le Round Top et une partie de la Réserve des montagnes vertes.
C'est notre monde, s.d.

Les milieux naturels de Sutton

Le territoire de Sutton se caractérise par un vaste couvert forestier, représentant plus de 84 % de sa superficie (MRNF, 2024), dont plusieurs massifs non fragmentés de grande valeur écologique. Ces milieux boisés, majoritairement feuillus, abritent une biodiversité riche, incluant des espèces d'oiseaux forestiers comme le grand pic et la chouette rayée (Corridor Appalachien, s.d.). Sutton abrite des habitats fauniques d'exception, situés au cœur d'un important corridor écologique transfrontalier. Ces milieux soutiennent des espèces menacées et à grand domaine vital, comme l'orignal, la tortue des bois et la salamandre pourpre. La préservation de ces habitats et la connectivité entre les massifs forestiers sont essentielles pour maintenir la biodiversité et faire face aux changements climatiques. Le principal défi demeure la pression exercée par le développement immobilier et les usages récréatifs, qui menacent la connectivité écologique et favorisent la fragmentation des milieux naturels. La planification municipale vise à protéger ces milieux, notamment par des affectations de conservation.








Portrait environnemental

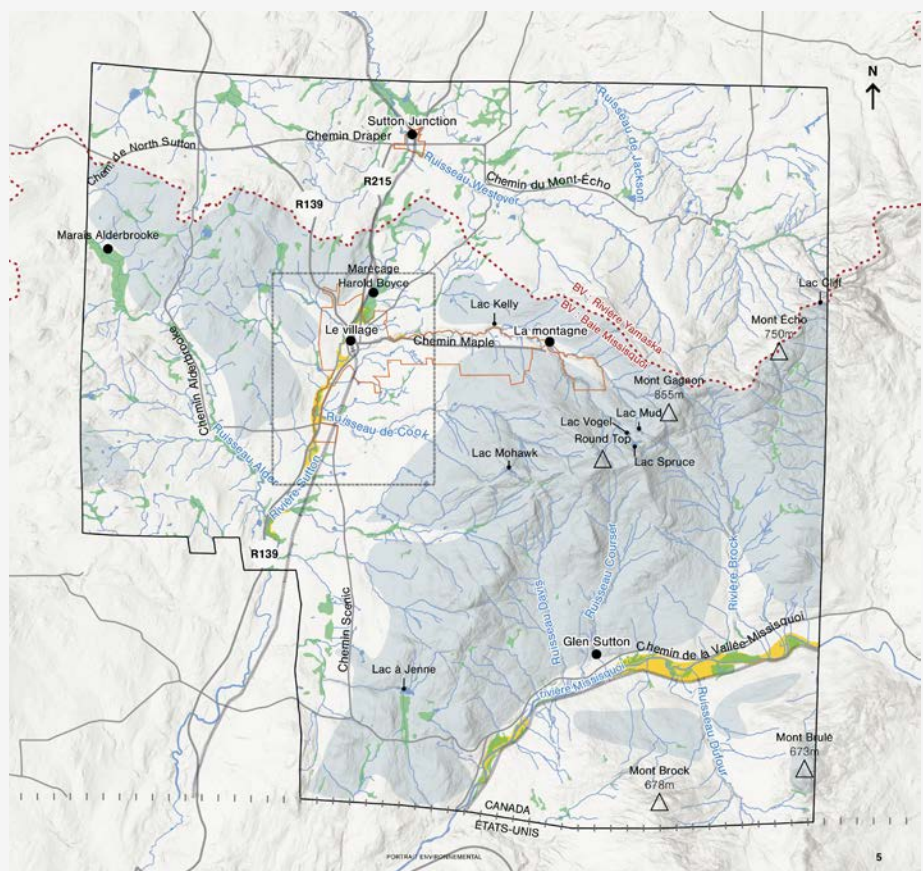
Les milieux humides et hydriques

Le territoire de Sutton est traversé par trois rivières d'importance : la Missisquoi au sud, la Sutton au centre et la Yamaska Sud-Est au nord. Il comprend également de nombreux lacs, étangs, ruisseaux et milieux humides, particulièrement concentrés dans les massifs montagneux. Ces milieux hydriques jouent un rôle essentiel dans l'alimentation en eau potable, la biodiversité et les cycles de vie de nombreuses espèces, dont la tortue des bois et les salamandres de ruisseau.

Sutton est pionnière au Québec avec l'adoption d'un cadre réglementaire encadrant les zones de mobilité des cours d'eau, exposées aux risques d'érosion latérale ou de migration du lit. Des outils réglementaires complémentaires s'ajoutent aux mesures applicables aux zones inondables pour mieux encadrer le développement riverain.

La municipalité met également l'accent sur une gestion durable et intégrée des ressources hydriques - tant souterraines que de surface - afin d'assurer un approvisionnement fiable, de qualité et à long terme pour la communauté. Par ailleurs, des mesures d'encadrement sont prévues dans les secteurs à risque pour la recharge des eaux souterraines.

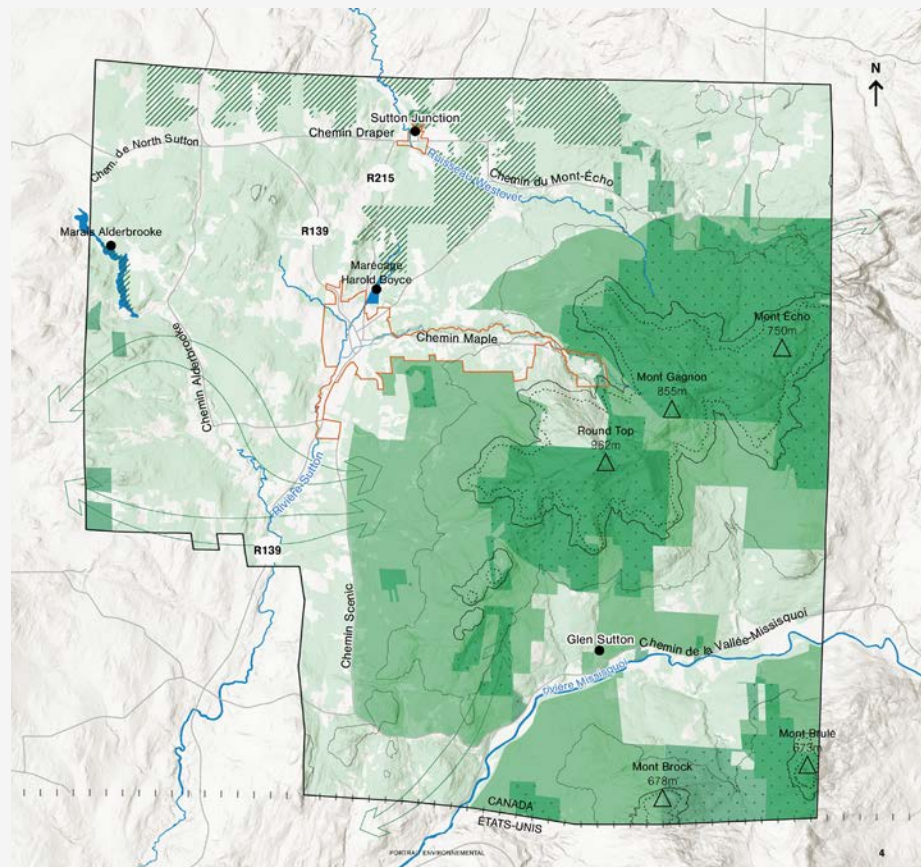
-  Limites municipales
-  Périmètre urbain
-  Hydrographie de surface
-  Zones inondables et de mobilité
-  Milieux humides d'intérêt MRC BM
-  Zones de recharge des eaux souterraines
-  Limite des bassins versants



Portrait environnemental

Les aires de conservation

Les aires de conservation couvrent environ 18 % du territoire de Sutton. Principalement constituées de terrains appartenant à des organismes de conservation en réserves naturelles, avec certaines parties en servitude de conservation. (79 %), ces aires protégées à perpétuité visent la protection des forêts non fragmentées et des habitats d'espèces menacées ou vulnérables. Elles comprennent les plus hauts sommets des monts Sutton et des secteurs à fortes pentes, ainsi que les habitats de la salamandre pourpre, de la salamandre sombre du Nord et de la grive de Bicknell. Leur gestion est assurée principalement par l'Association du corridor appalachien (ACA), en partenariat avec Conservation de la nature Canada (CNC). ACA travaille aussi à la mise en place d'un corridor écologique transfrontalier vers le Vermont.



-  Périmètre urbain
-  Milieu forestier d'intérêt niveau 1
-  Lots en conservation
-  Réserve naturelle des montagnes vertes
-  Limite d'altitude 350 m
-  Limite d'altitude 550 m
-  Limite d'altitude 600 m
-  Principaux corridors écologiques

Portrait de la communauté et du territoire

La maison des générations aménagée dans l'ancienne église Olivet.

cabsutton.com, s.d.



L'habitation

La structure urbaine de Sutton s'est développée autour du noyau villageois, auquel se sont greffées des agglomérations résidentielles liées aux différentes phases du développement agricole, industriel et récréotouristique. Aujourd'hui, les lots résidentiels couvrent 35,2 % du territoire, avec une prédominance de maisons unifamiliales isolées. La croissance démographique, bien qu'elle stimule l'économie locale, exerce une pression importante sur l'abordabilité du logement. Le prix moyen d'une maison unifamiliale a bondi de 134 % entre 2012 et 2021, pour atteindre 690 000 \$ en 2024.

Cette rareté affecte particulièrement les ménages seuls, les aînés et les locataires, dont 23,7 % consacrent plus de 30 % de leur revenu au logement. La pénurie généralisée limite l'attraction de nouvelles familles et de main-d'œuvre qualifiée, tout en accentuant les inégalités résidentielles. Ces défis soulignent l'urgence d'une intervention stratégique pour assurer un développement résidentiel équilibré et inclusif.

Le Patrimoine bâti

On retrouve sur le territoire de Sutton plusieurs secteurs et bâtiments d'intérêt patrimonial, représentatifs des différentes périodes de peuplement et d'occupation. Les premiers colons loyalistes ont laissé en héritage une architecture riche et diversifiée, influencée par les traditions britanniques et américaines. La proximité de la frontière canado-américaine a ainsi favorisé la transmission de pratiques et de savoir-faire architecturaux qui ont façonné le cadre bâti. Répartis sur l'ensemble du territoire, les ensembles résidentiels, religieux et agricoles de Sutton témoignent aujourd'hui de la riche histoire de la communauté.

Plusieurs efforts ont été mobilisés par la Ville de Sutton pour assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti. En plus de la réglementation en place, la réalisation d'un inventaire patrimonial en 2015 a permis d'inventorier plus de 400 bâtiments, dont environ 85 présentent une valeur patrimoniale élevée. Malgré les efforts déployés, certains bâtiments présentant un état de dégradation avancé, dans le noyau villageois et les hameaux de Glen Sutton et de Sutton Junction, ont un impact sur la pérennité du patrimoine villageois de Sutton.

La vie communautaire et culturelle

La vie communautaire et culturelle de Sutton est riche et diversifiée. En plus des espaces naturels, on trouve cinq parcs et espaces publics municipaux comportant des équipements sportifs et des zones de jeux pour les différents groupes d'âge à Sutton. La ville est privilégiée de pouvoir compter sur de nombreux lieux communautaires et culturels: l'hôtel de ville, l'église Grace, Le Centre John Sleeth, l'École d'art de Sutton, la Maison des générations du CAB Sutton, la Légion de Sutton, etc.

Sutton met l'accent sur la pérennité et la mise en valeur de ses bâtiments communautaires qui sont essentiels pour la population et les organismes locaux. Les réflexions entourant les immobilisations sont importantes pour renforcer l'intégration et l'accessibilité des services offerts aux citoyens, tout en soutenant la cohésion sociale.

Portrait de la communauté et du territoire



L'agriculture

La zone agricole permanente occupe environ 50 % du territoire de Sutton, bien que moins de la moitié de cette superficie soit activement cultivée. Ce territoire présente une mosaïque de boisés, de friches et de terres agricoles aux potentiels variables, en raison notamment de la topographie et de la qualité des sols. On y recense 48 entreprises agricoles aux activités diversifiées, incluant les productions maraîchères et horticoles, l'élevage, les grandes cultures, les productions acéricoles et les cultures spécialisées. Le secteur agricole joue un rôle structurant pour le paysage, l'économie locale et la mise en valeur du territoire rural de Sutton.

types d'exploitations agricoles

Statistique Canada, recensement de l'agriculture, 2021.

Culture agricole	Nombre d'exploitations	
Culture de plantes oléagineuses et de céréales	1	(2 %)
Culture de légumes et de melons	2	(4 %)
Culture de fruits et de noix	2	(4 %)
Culture en serre et en pépinière, et floriculture	6	(13 %)
Culture du foin	7	(15 %)
Production de sirop d'érable et produits de l'érable	5	(10 %)
Autres cultures agricoles	2	(4 %)
Élevages		
Élevage de volailles et production d'œufs	2	(4 %)
Élevage de moutons et de chèvres	3	(6 %)
Élevage de bovins	13	(27 %)
Autres types d'élevage (apiculture, chevaux, etc.)	5	(10 %)
Total	48 exploitations agricoles	

Activités économiques

Le tourisme constitue une composante essentielle de l'économie de Sutton, notamment à travers les pôles complémentaires du noyau villageois et du secteur de la montagne. Reconnue pour ses attraits naturels, son patrimoine bâti et son identité culturelle, la ville attire une clientèle touristique active tout au long de l'année. Les retombées générées par la randonnée pédestre, évaluées à plus de 13 M\$ en 2024 pour le seul réseau du PENS, témoignent d'un modèle de tourisme durable fondé sur les paysages, l'accessibilité douce et les expériences de proximité. Le noyau villageois, avec ses commerces de proximité, ses infrastructures culturelles, ses boutiques spécialisées et son patrimoine architectural, joue un rôle structurant dans cette transition vers une économie touristique intégrée, sensible aux besoins des résidents comme des visiteurs.





GAUCHE

Restaurant tartinizza sur la rue Principale.

Page Facebook du Tartinizza, 2024.

Diagnostic du territoire

L'exercice de planification réalisé dans le cadre de ce plan d'urbanisme s'appuie sur une analyse approfondie de la situation actuelle du territoire, de la population, et des interactions entre eux. Le diagnostic du territoire de Sutton présente les principaux constats, mettant en lumière à la fois les opportunités et les atouts du territoire et de la communauté qui l'habite, ainsi que les enjeux et les points de vigilance susceptibles de freiner la poursuite d'objectifs de mise en valeur du territoire cohérents, intégrés et durables. Ces constats sont différenciés selon les principales thématiques identifiées ci-dessous.

-  Biodiversité et changements climatiques
-  Territoire, communauté et lieux de la vie collective
-  Mobilité
-  Activités et espaces économiques

20
constats
sous forme
d'opportunités
ou d'enjeux



Vue sur le chemin Maple et
le secteur de la Montagne.
Arpent, 2024

Diagnostic du territoire

Biodiversité et changements climatiques

+

Patrimoine naturel de Sutton

Le territoire de Sutton se distingue par un patrimoine naturel riche et diversifié, marqué par de vastes milieux boisés et des écosystèmes forestiers d'exception bénéficiant en partie d'une protection à perpétuité. Ces environnements abritent une biodiversité variée ainsi que des milieux humides et hydriques de grande qualité, tels que les rivières Sutton et Missisquoi et leurs tributaires, essentielle à la préservation de la biodiversité locale et constituent des corridors écologiques à l'échelle régionale et continentale. Les monts Sutton, en plus de leur rôle d'habitats et de corridors écologiques majeurs, façonnent les paysages emblématiques de la région et soutiennent le rayonnement des activités récréotouristiques, contribuant ainsi à l'identité et à la qualité de vie de la communauté.

Accès à la nature

+

La proximité entre les milieux habités et les espaces naturels à Sutton ne garantit pas toujours un accès public adéquat à ces derniers, notamment à la rivière Missisquoi et à la rivière Sutton. Lors des consultations, la communauté a exprimé son désir de renforcer l'accès des résidents et du grand public aux territoires naturels et aux cours d'eau, une priorité perçue également comme une source de fierté locale.

+

Initiatives environnementales

Sutton met en œuvre divers projets de protection de l'environnement et de gestion durable des ressources naturelles. Sur le territoire de Sutton, une communauté d'organismes, donateurs et partenaires publics sont mobilisés et ont comme mission de protéger les territoires naturels à perpétuité. Un cadre de planification régional et local est en place pour renforcer et consolider les acquis en matière de conservation. La stratégie environnementale de Sutton est orientée vers la protection des milieux de grande qualité, incluant des aires de conservation spécifiquement désignées.

-

Pression sur les ressources naturelles

Les activités récréotouristiques et les milieux de villégiature exercent une pression sur les milieux naturels locaux. Le maintien des écosystèmes sensibles demeure un défi crucial pour équilibrer le développement économique, la croissance urbaine et la conservation de la biodiversité.

-

Vulnérabilité aux inondations et zones de mobilité des cours d'eau

Des zones inondables ont été identifiées le long des rivières Sutton et Missisquoi, confirmant la vulnérabilité de certaines parties du territoire aux inondations. Cette situation nécessite une planification attentive pour réduire les risques pour les habitants et les infrastructures. Les zones de mobilité contribuent également à exacerber la vulnérabilité et leur gestion doit permettre d'assurer la sécurité et la résilience de la communauté.

-

Protection des ressources en eau

Face aux défis locaux associés à l'approvisionnement en eau, Sutton met l'accent sur la gestion durable des ressources hydriques, tant souterraines que de surface, à travers l'ensemble du territoire. Cette approche vise à équilibrer les besoins en eau avec la préservation des écosystèmes aquatiques et à garantir un approvisionnement en eau fiable, de qualité et disponible à long terme pour la communauté.

-

L'impact des changements climatiques

Sutton est confronté à des défis croissants liés aux changements climatiques, notamment à travers la modification des cycles saisonniers et l'intensification des phénomènes météorologiques. Ces transformations perturbent la disponibilité des ressources en eau en période de sécheresse, particulièrement pour les activités agricoles. Ces perturbations climatiques contribuent à une recrudescence des pluies torrentielles qui causent des inondations, affectant le réseau routier. L'augmentation des températures estivales accentue également la vulnérabilité des secteurs urbanisés, qui sont davantage exposés aux îlots de chaleur. Ces changements climatiques accélèrent également la propagation des espèces envahissantes sur le territoire, menaçant la biodiversité et les écosystèmes.

Diagnostic du territoire

Biodiversité et changements climatiques



Noyau villageois

Le noyau villageois est un élément fondamental à l'identité territoriale locale par son authenticité, son architecture à caractère patrimonial unique et son dynamisme porté par les commerces locaux, l'offre culturelle et les activités communautaires qui s'y retrouvent. Le noyau villageois a été identifié comme un secteur prioritaire du périmètre urbain à consolider, car il possède déjà des infrastructures municipales, une densité d'occupation du sol plus élevée, une proximité avec les services et les activités, ainsi que des terrains présentant un fort potentiel de développement.



Infrastructures collectives

Les infrastructures collectives existantes – parcs, espaces verts, commerces, services de proximité et équipements collectifs – répondent globalement aux besoins de la population, bien que certaines infrastructures doivent être mises à niveau dans les prochaines années. Leur gestion et leur évolution sont alignées sur les réalités locales afin d'en maximiser l'efficacité et de favoriser le bien-être des habitants.



Paysage d'intérêt

Les paysages naturels, agricoles et villageois de Sutton sont emblématiques et contribuent au rayonnement de la municipalité. L'évolution de ces paysages est intimement liée aux ainsi qu'aux dynamiques passées et actuelles d'occupation du territoire telles que l'activité agricole, le développement résidentiel ou les activités récréotouristiques. Les mesures règlementaires ont permis d'encadrer le développement en altitude et à protéger les milieux naturels ont contribué à façonner ces paysages. À cela s'ajoute l'importance des paysages nocturnes, où la gestion de l'éclairage joue un rôle clé pour préserver l'accès visuel au ciel étoilé.



Besoin en habitations

Bien que la diversification des typologies d'habitations pour répondre aux besoins de diverses clientèles soit essentielle, l'accès aux logements constitue un enjeu central pour l'avenir de la communauté. La forte augmentation du prix médian des logements, couplée à une pénurie de propriétés et de logements locatifs, rend l'accès au marché immobilier particulièrement difficile pour les jeunes ménages et les travailleurs du secteur touristique à Sutton. Cette situation risque d'accentuer les inégalités socio-économiques, exacerbant ainsi les tensions et les divisions au sein de la population. Par ailleurs, la population vieillissante nécessitera des infrastructures de santé spécialisées et des hébergements adaptés, dont l'absence se fait déjà cruellement sentir dans la municipalité. Ces défis soulignent l'urgence d'une intervention stratégique pour assurer un développement résidentiel équilibré et inclusif.



L'approvisionnement en eau dans le secteur de la montagne

Le secteur de la montagne est actuellement soumis à un moratoire sur la construction de nouvelles résidences en raison de l'indisponibilité d'eau potable. Par ailleurs, l'ajout de nouvelles habitations entraînerait une augmentation du trafic sur le chemin Maple, déjà proche de la saturation, ce qui nécessiterait, à terme, le développement d'une deuxième voie d'accès à Mont Sutton. Dans l'éventualité où le projet d'alimentation en eau de la montagne, basé sur la nappe phréatique du village, serait financé et réalisé, permettant ainsi la levée du moratoire, les projets de construction résidentielle devront intégrer des mesures visant la protection des milieux naturels et des paysages. De plus, ces projets devront obligatoirement faire l'objet d'une consultation publique afin de s'aligner sur les aspirations de la communauté et de refléter le type de développement urbain souhaité par la population.



Valorisation des bâtiments communautaires

Sutton met l'accent sur la pérennité et la mise en valeur de ses bâtiments communautaires qui sont essentiels pour la population et les organismes locaux. Les réflexions entourant les immobilisations sont importantes pour renforcer l'intégration et l'accessibilité des services offerts aux citoyens, tout en soutenant la cohésion sociale.

*Vue sur le chemin Maple et
le secteur de la Montagne
Arpent, 2024*

Diagnostic du territoire

Mobilité

Mobilité active

Des efforts sont déployés pour améliorer les déplacements actifs en priorisant le bouclage, la sécurisation et la modernisation des infrastructures, puis l'amélioration de la signalisation. L'objectif est de créer des itinéraires sécurisés et continus pour piétons et cyclistes, répondant aux besoins d'une variété d'usagers.ère.s (personnes âgées, familles, etc.). Ces initiatives favorisent des modes de transport durables tout en réduisant la pression sur les infrastructures existantes. Les grandes infrastructures ferroviaires et de transport d'énergie déjà implantée ainsi que les projets de modernisation qui leur sont associés offrent un cadre structurant et des opportunités stratégiques pour développer de nouvelles connexions actives à l'échelle locale et régionale.

Intermodalité

Sutton présente un manque de connexions efficaces pour les déplacements actifs et collectifs, avec peu de liaisons cyclables et de services de transport en commun. Des efforts sont requis pour développer ces connexions entre les modes de transport et d'offrir des alternatives de mobilité plus complètes et accessibles à la population.

Sécurité et cohabitation des usagers

Les enjeux liés à la gestion du stationnement au village, à la présence de camionnage, à l'augmentation de l'achalandage routier sur certains tronçons et aux vitesses de circulation impactent la sécurité et la cohabitation des usagers de la route. Ces problématiques affectent la fluidité et la sécurité des déplacements, soulignant le besoin de solutions adaptées pour améliorer chacune de ces problématiques.

Connexions entre les pôles d'activités

Le réseau routier de Sutton, en particulier dans l'axe village-montagne, subit une pression importante. Les données démontrent notamment une saturation de la circulation sur le chemin Maple. Pour répondre à cette demande croissante, des améliorations sont nécessaires à certaines de ces liaisons routières névralgiques.

Activités et espaces économiques

Territoire agricole : Les agriculteurs rencontrés dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme ont identifié plusieurs enjeux liés à la pratique agricole à Sutton, notamment l'accès aux terres, les pressions exercées par l'activité résidentielle et les défis liés à l'hébergement de la main-d'œuvre. La reconnaissance du rôle fondamental de l'agriculture dans la valorisation des paysages – en maintenant les percées visuelles – ainsi que dans la protection des milieux naturels et le dynamisme de l'économie locale, est essentielle afin d'assurer la pérennité et la mise en place d'actions facilitatrices pour le milieu agricole de Sutton.

Destination récréotouristique: Sutton se distingue par ses équipements récréotouristiques, qui jouent un rôle structurant dans le dynamisme économique local en s'appuyant sur les attraits naturels et paysagers. Toutefois, pour maintenir la qualité de l'offre récréotouristique, des investissements sont nécessaires. Il est également crucial d'engager une réflexion spécifique sur l'avenir de ce secteur, en définissant des balises permettant l'atteinte d'un équilibre entre le développement de l'activité récréotouristique et la protection de richesses naturelles et paysagères du secteur de la montagne.

Diversification et consolidation des secteurs d'activités économiques : L'industrie touristique est une composante fondamentale à l'économie locale de Sutton. Au cours des prochaines années, cette industrie devra se transformer pour s'adapter aux impacts des changements climatiques. De plus, de nouvelles tendances influenceront les projets, notamment celle qui a trait au tourisme lent qui pourrait avoir des effets positifs pour les secteurs de la restauration, de l'hébergement et des commerces.

Par ailleurs, l'accès généralisé à l'internet haute vitesse, surtout depuis 2023, a permis le télétravail qui a allongé la durée de séjour des propriétaires et des locataires de résidences secondaires. De nouvelles entreprises technologiques pourraient en profiter pour venir s'établir à Sutton en raison de sa qualité de vie qui est l'un des critères de localisation de ce type d'entreprise.



Vision d'aménagement

En 2035, Sutton se distingue par un **territoire naturel** exceptionnel, où la biodiversité prospère et cohabite avec une communauté engagée dans sa préservation. Ce patrimoine naturel et ces **paysages d'exception** font la renommée de la ville comme un **lieu privilégié où il fait bon vivre et s'établir**, tout en faisant d'elle une **destination récréotouristique d'exception**. **L'agriculture de proximité** de Sutton façonne les paysages locaux tout en contribuant activement à l'**occupation dynamique du territoire**.

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

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

Orientations

01

Protéger, conserver et mettre en valeur la biodiversité, les paysages et les bâtiments patrimoniaux.

02

Consolider les milieux de vie existants au sein des périmètres d'urbanisation tout en respectant leur identité et leur capacité d'accueil.

03

Stimuler la vitalité des pôles d'activités locaux, en mettant l'accent sur le noyau villageois, avec ses commerces, activités culturelles et communautaires, ainsi que sur l'activité récréotouristique quatre saisons des secteurs de la montagne et de Glen Sutton.

04

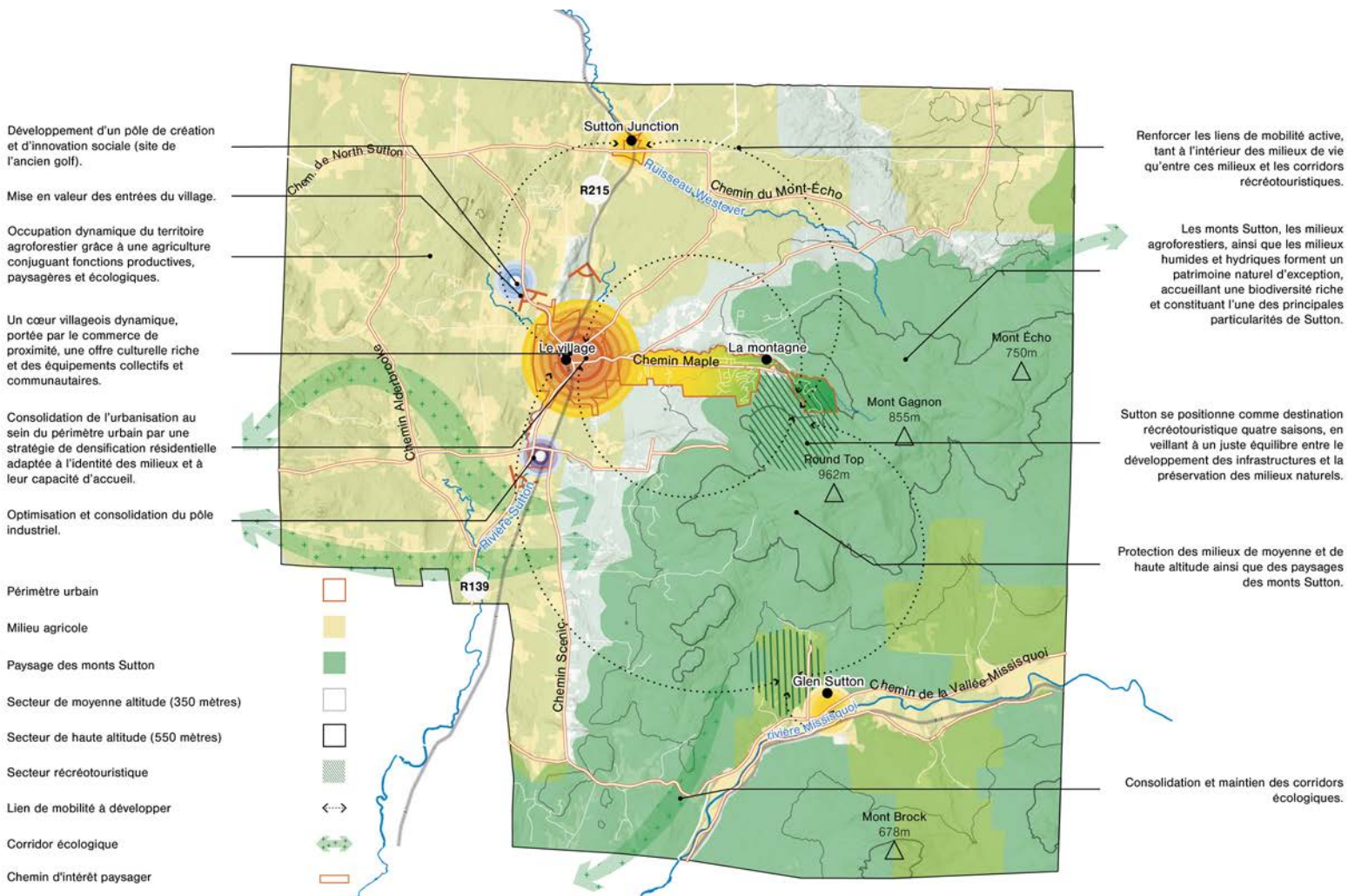
Mettre en place des mesures d'adaptation aux changements climatiques pour un territoire plus résilient.

05

Soutenir le développement et la diversification de l'agriculture locale de manière à assurer l'occupation dynamique du territoire agricole.

Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale est une représentation schématique de la structure territoriale souhaitée pour les prochaines années. Il met en valeur les composantes clés du territoire – comme le noyau villageois, les secteurs à développer ou à protéger, et les réseaux de mobilité – en lien avec le diagnostic réalisé, la vision et les grandes orientations d'aménagement. Il offre une lecture cohérente des intentions d'aménagement et guide les interventions à privilégier pour concrétiser la vision d'avenir de Sutton.



La mise en œuvre

La section sur la mise en œuvre du projet de plan d'urbanisme précise comment la vision d'aménagement du territoire se concrétise. Elle établit les **affectations du sol** (ex: protection d'altitude moyenne, agroforestière, périurbaine, etc.) en y définissant les activités souhaitées.

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), la Ville de Sutton entend organiser et faire évoluer son territoire de façon durable, en précisant les **densités minimales d'occupation** à prévoir à l'intérieur des périmètres urbains, en respect des normes établies au schéma d'aménagement.

Enfin, le Plan identifie des **secteurs d'intérêt particulier** soumis à des normes spécifiques, visant à établir des conditions minimales pour la réalisation de projets et la préservation des éléments clés du territoire de Sutton, notamment ses corridors de biodiversité, son couvert forestier, ses montagnes et ses cours d'eau. Ces prescriptions s'ajoutent aux règles générales portant sur les grandes occupations et les densités minimales.

Affectations du sol

INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET CONSERVATION

L'affectation du sol « Intérêt écologique et de conservation » correspond majoritairement aux massifs forestiers non fragmentés conservés par différents partenaires (Conservation de la nature Canada, Corridor appalachien, conservation volontaire privée, etc.) ainsi qu'aux milieux forestiers de conservation identifiés aux grandes aires d'affectation « Conservation » définies au schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi.

AGROFORESTIÈRE

L'affectation du sol « Agroforestière » 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). Le Plan d'urbanisme soutient et reconnaît l'agriculture comme force territoriale de Sutton et son rôle sur le plan économique, paysager et environnemental. Cette affectation correspond majoritairement aux grandes affectations « Récréation 1 » et « Récréoforestière » du SAD.

PROTECTION D'ALTITUDE MOYENNE (PAM)

L'affectation du sol « Protection d'altitude moyenne (PAM) » est reconduite au projet de Plan d'urbanisme. Ces aires de moyenne altitude représentent des secteurs situés entre 350 et 550 m d'altitude pour lesquelles des mesures règlementaires s'appliquent afin de conserver les paysages et de protéger les ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. Le projet de Plan d'urbanisme introduit une nouveauté par la création des « secteurs de protection de moyenne et de haute altitude ». Ces secteurs s'appliquent en complément des aires d'affectation du sol, y compris celles autres que l'affectation « protection d'altitude moyenne (PAM) ». Ils permettent d'assurer l'application de mesures de protection et de restrictions spécifiques à toute portion du territoire située au-delà de 350 mètres d'altitude, et ce, peu importe l'affectation du sol dans laquelle elle se trouve.

Affectations du sol

NOYAU VILLAGEOIS

L'affectation du sol « Noyau villageois » regroupe les secteurs plus densément construits du territoire correspondant au village de Sutton et aux pôles secondaires de Sutton Junction et Glen Sutton. Ces secteurs visent à répondre à une part importante des besoins en logement, en proposant des typologies d'habitations diversifiées et adaptées à leur milieu d'insertion. En plus de leur **composante résidentielle, ces secteurs peuvent intégrer des commerces de proximité, des services communautaires, des équipements culturels et des lieux de rassemblement** afin de renforcer le rôle central de ces lieux, tout en valorisant leur identité patrimoniale et architecturale.

Cette affectation du sol correspond principalement à la grande affectation « Urbanisation » du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC de Brome-Missisquoi pour le village et Sutton Junction, tous deux situés à l'intérieur de périmètres d'urbanisation. Glen Sutton est quant à lui situé, au SAD, dans la grande affectation « Récréo-forestière » et à l'extérieur des périmètres urbains.

PÉRIVILLAGEOISE

L'affectation du sol « Périvillageoise » englobe les zones résidentielles en périphérie du village de Sutton et principalement localisées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Par sa localisation stratégique et ses opportunités de développement, l'affectation du sol « Périvillageoise » est destinée à accueillir des projets d'intensification résidentielle tout en permettant l'implantation d'activités connexes (résidences de tourisme, sentiers pédestres, etc.). Le Plan d'urbanisme souhaite **préserver le caractère paysager des flancs de montagne et des entrées de village tout en soutenant un cadre de vie résidentiel en cohérence et en harmonie avec l'environnement naturel de Sutton**. Cette affectation correspond principalement aux grandes affectations « Urbanisation » et « Récréation 1 » du SAD.



Maintien du moratoire et planification détaillée du secteur Maple

Afin de pérenniser et sécuriser la ressource en eau dans le secteur de la Montagne, la Ville prévoit d'analyser et de proposer des solutions à court, moyen et long terme pour assurer la desserte en eau potable de ce secteur sans compromettre l'approvisionnement des résidents actuels et les capacités de recharge du réseau souterrain. Elle entend également planifier les infrastructures en accord avec les évolutions potentielles du mont Sutton, dans une perspective d'harmonie avec son environnement et ses ressources.

L'intégration de futurs développements nécessite, à cet égard, une planification particulière et détaillée par le biais d'un Plan particulier d'urbanisme (PPU). La densification différée du secteur reposera sur un exercice de planification spécifique visant à harmoniser les projections de développement avec les impératifs liés à l'environnement naturel et à la mise à niveau des infrastructures d'approvisionnement en eau.

Affectations du sol

RÉCRÉOTOURISTIQUE

L'affectation du sol « Récréotouristique » regroupe les lieux majeurs d'activités récréatives et touristiques, comme la station de ski du mont Sutton et le site d'hébergement et d'écotourisme Huttopia. Elle vise à préserver les paysages de montagne tout en favorisant un développement écotouristique responsable. Les usages compatibles incluent **les hébergements touristiques, les activités récréatives intensives, extensives et des services complémentaires, tels que des restaurants, magasins de location d'équipements, etc.** Le Plan d'urbanisme souhaite à cet égard permettre la consolidation et le développement de l'actif récréotouristique unique de Sutton et les valeurs d'écoresponsabilité qui guident la mission des promoteurs. Cette affectation correspond aux grandes affectations « Récréation 1 », « Récréation 2 », et « Urbanisation » du SAD.

RURALE PAYSAGÈRE

L'affectation du sol « Rurale paysagère » est dédiée aux ensembles résidentiels de villégiature de faible densité située à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. À l'intérieur de ce milieu se trouvent principalement des usages résidentiels de villégiature, de même que des usages agricoles existants à l'extérieur de la zone agricole permanente. Le plan d'urbanisme valorise **le maintien des paysages et la préservation du couvert forestier en limitant l'empreinte de nouveaux développements dans ces territoires.** Cette affectation correspond à la grande affectation « Récréation 1 » du SAD. Des normes spécifiques relatives à la protection du couvert forestier et des paysages sont prévues à la réglementation d'urbanisme pour cette affectation et pour les chemins d'intérêt paysager.

INDUSTRIELLE

L'affectation du sol « Industrielle » correspond à la seule zone industrielle de Sutton, située en bordure de la route 139. Les activités permises incluent une variété d'usages économiques, tels que **les commerces lourds et les industries, ainsi que des activités municipales.** Cette affectation vise à consolider le rôle actuel de la zone tout en optimisant son potentiel économique. Cette affectation est inscrite à la grande affectation « Urbanisation » du SAD.

INDUSTRIELLE DE RÉSERVE PROPOSÉE

L'affectation du sol « Industrielle de réserve proposée » **identifie l'orientation que souhaite donner le conseil municipal à ce territoire déstructuré, localisé à l'intérieur de la zone agricole permanente, dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Brome-Missisquoi en cours.** Dans l'attente de la révision du Schéma d'aménagement et de développement, cette nomination et délimitation demeureront inscrites aux grandes affectations du sol du Plan d'urbanisme projeté mais conserveront le même encadrement que l'affectation « Récréative 1 (REC-1) » présente au Plan d'urbanisme en vigueur. Cette affectation correspond à la grande affectation « Récréation 1 » du SAD.

Affectations du sol

PÔLE DE CRÉATION ET D'INNOVATION PROJETÉ

L'affectation du sol « Pôle de création et d'innovation projeté » identifie l'orientation que souhaite donner le conseil municipal à ce territoire localisé à l'intérieur de la zone agricole permanente dans le cadre de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Brome-Missisquoi en cours. Dans l'attente de la révision du Schéma d'aménagement et de développement, ces nomination et délimitation demeureront inscrites aux grandes affectations du sol du plan d'urbanisme projeté mais conserveront le même encadrement que l'affectation « Récréative 2 (REC-2) » présente au Plan d'urbanisme en vigueur. Cette affectation correspond à la grande affectation « Récréation 1 » du SAD.

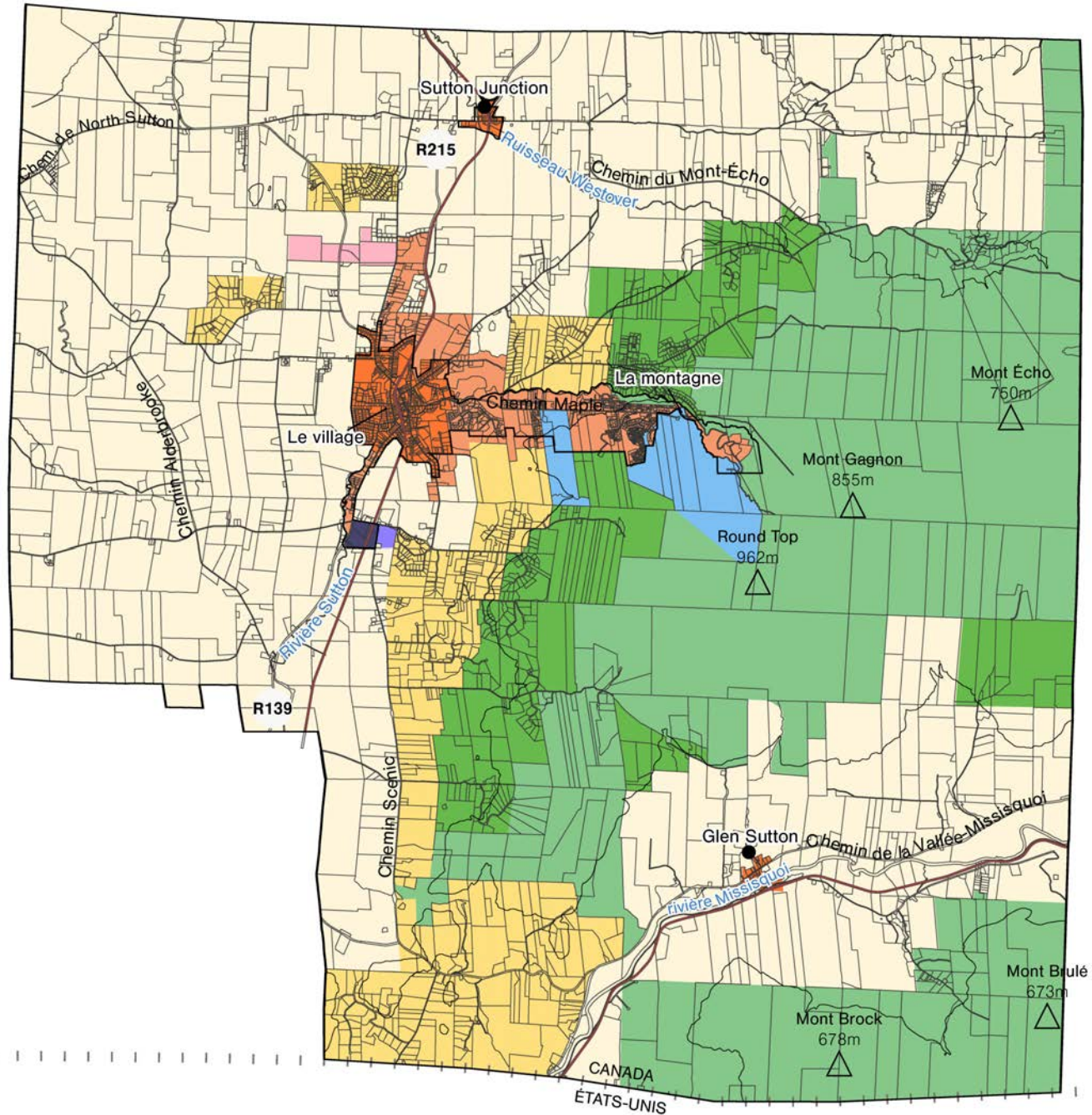
Sont ciblés les établissements liés aux lieux de participation citoyenne et d'innovation sociale, aux incubateurs d'entreprises et au soutien à l'entrepreneuriat et à l'industrie de recherche et de technologie.

CORRIDOR FERROVIAIRE

L'affectation du sol « Corridor ferroviaire » est **dédiée aux infrastructures ferroviaires et à leur intégration dans le paysage**. Elle permet le transport de marchandises, mais sert également de repère identitaire pour le territoire de Sutton. Les corridors ferroviaires pourraient également être appelés à jouer un rôle dans le développement économique local. Cette affectation correspond aux grandes affectations « Corridor Ferroviaire » et « Récréo-forestière » du SAD

Affectations du sol

- Intérêt écologique et conservation
- Agroforestière
- Protection d'altitude moyenne (PAM)
- Noyau villageois
- Périverillageois
- Rurale paysagère
- Récréotouristique
- Industrielle
- Industrielle de réserve projetée
- Pôle de création et d'innovation projetée
- Corridor ferroviaire



Secteurs d'intérêt particulier



Pâturage près de la route 139 dans le secteur nord de la ville.
Arpent, 2023.



Rivière Missisquoi Sud située au sud du territoire de Sutton.
Conservation de la Nature Canada, s.d.

le Plan identifie des secteurs d'intérêt particulier soumis à des normes spécifiques, visant à établir des conditions minimales pour la réalisation de projets et la préservation des éléments clés du territoire de Sutton, notamment ses corridors de biodiversité, son couvert forestier, ses montagnes et ses cours d'eau. Ces prescriptions s'ajoutent aux règles générales portant sur les grandes occupations et les densités minimales.

CHEMINS D'INTÉRÊT PAYSAGER

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 interventions, telles 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 des paysages. Le projet de Plan d'urbanisme prévoit des dispositions règlementaires à la réglementation d'urbanisme, afin de minimiser les impacts négatifs sur le paysage en priorisant les chemins d'intérêts paysagers identifiés et localisés à l'extérieur des périmètres urbains.

CORRIDOR RIVERAIN DE HAUTE VALEUR ÉCOLOGIQUE

Le projet de Plan d'urbanisme introduit les corridors riverains de haute valeur écologique, qui correspondent à des secteurs situés dans une bande tampon de 300 mètres le long des rivières et des ruisseaux majeurs.

Ces zones regroupent des habitats essentiels pour des espèces vulnérables, comme la tortue des bois et la salamandre de ruisseau. En plus de leur rôle en tant qu'habitats fauniques sensibles, ces corridors assurent la connectivité écologique entre les boisés de niveau 1 et le reste du territoire. Cette connectivité est essentielle pour permettre les déplacements de la faune, maintenir les fonctions écologiques des milieux naturels et préserver la biodiversité à long terme. Ces secteurs représentent donc des zones prioritaires pour la conservation de la nature et la protection des espèces sensibles.

Secteurs d'intérêt particulier



SECTEURS DE PROTECTION DE HAUTE ALTITUDE (550 MÈTRES ET PLUS)

Les secteurs d'intérêts particuliers de protection de haute altitude comprennent des terrains protégés à perpétuité par des organismes de conservation afin de préserver de vastes forêts non fragmentées et les habitats d'espèces menacées ou vulnérables. Elles couvrent une grande partie du massif des monts Sutton – notamment le Sommet Rond, le mont Gagnon, le Dos d'Original, ainsi que les monts Écho, Brock et Brûlé, ainsi que divers milieux forestiers et humides sur le territoire.

Les aires de conservation de haute altitude, situées au-dessus de 550 mètres, visent à protéger et exclure de toute nouvelle construction les paysages de haute altitude et les ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. Ce secteurs incluent les plus hauts sommets du massif, des pentes fortes et les habitats de la salamandre pourpre, de la salamandre sombre du Nord et de la grive de Bicknell.

SECTEURS DE PROTECTION D'ALTITUDE MOYENNE (350 À 550 MÈTRES)

Les secteurs de protections d'altitude moyenne (PAM) sont reconduits au Plan d'urbanisme révisé à titre de secteur d'intérêt particulier. 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 têtes des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. En plus d'inclure quelques sommets du massif des monts Sutton, ces aires de moyenne altitude renferment une forte proportion des pentes de 30 % à 50 % et plus, ainsi que des habitats de la salamandre pourpre, de la salamandre sombre du Nord, deux espèces menacées ou vulnérables au Canada ou au Québec.

Les dispositions règlementaires normatives particulières incluent notamment une limitation des surfaces végétales dégarnies dans le cadre de nouvelles constructions ou ouvrages, des restrictions importantes sur l'abattage d'arbres, l'implantation des bâtiments, des normes de lotissement adaptées ainsi qu'un encadrement discrétionnaire (PIIA) pour assurer la protection des ressources naturelles et des paysages.

GAUCHE


Secteur de la Montagne.


Arpent, 2024

Densités minimales d'occupation du sol

 Périmètre d'urbanisation

Opportunités de densification

 Discrète


 Douce

 Modérée

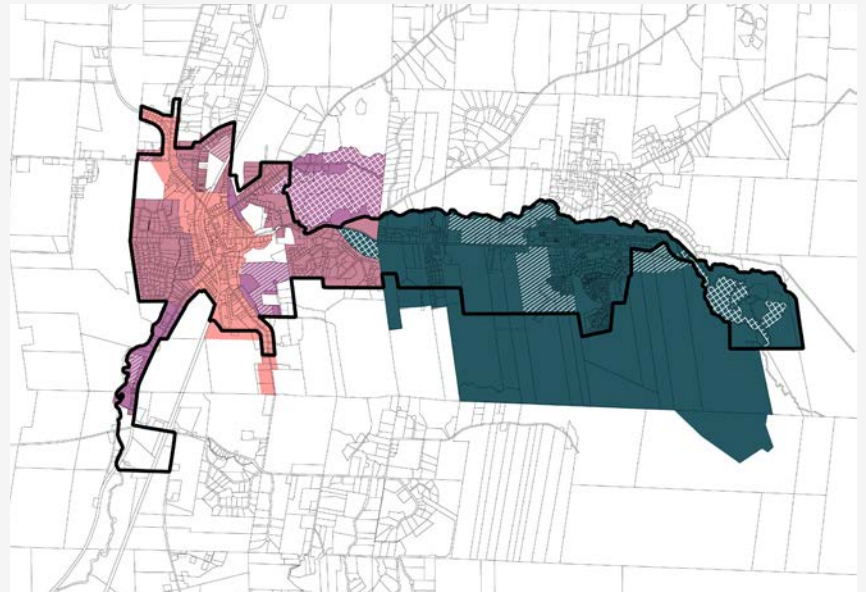
 Moratoire - Secteur de la montagne

Secteurs de développement

 Prioritaire

 De réserve

Pour répondre aux besoins en logement tout en préservant le caractère unique de Sutton, la Ville souhaite encadrer son développement de manière harmonieuse, en tenant compte des capacités d'accueil du territoire et des exigences de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU).



Densification discrète

- Densité brute de 10 à 35 logements à l'hectare
- Emprise au sol maximale de 90 %
- 3 étages maximum
- Superficie de plancher commerciale limitée à 1 000 m².



Densification douce

- Densité brute de 10 à 35 logements à l'hectare
- Emprise au sol maximale de 50 %
- 3 étages maximum
- Superficie de plancher commerciale limitée à 3 000 m²



Densification modérée

- Densité brute de 20 logements à l'hectare et plus
- Emprise au sol maximale de 50 %
- 4 étages maximum
- Superficie de plancher commerciale limitée à 3 000 m²

