



Plan d'urbanisme

Ville de Sutton
2025



Arpent



Équipe de projet

Arpent

Philippe Tremblay, urbaniste

Mathieu Lemay, urbaniste

Florence Clermont, urbaniste

Charlotte Montfils-Ratelle, urbaniste

Pascaline Walter

Ville de Sutton

Claude Théberge, urbaniste, Directeur du service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire

Harry Pressoir, Conseiller en urbanisme et en aménagement du territoire

Frédéric Chouinard, Inspecteur en environnement et urbanisme

Comité de révision

Pascal Smith, Directeur général, Ville de Sutton

Élizabeth Deit, Directrice des loisirs, de la vie communautaire et de la culture, Ville de Sutton

Marc-Antoine Fortier, Directeur adjoint de la sécurité publique, Ville de Sutton

Yvan Giroux, Directeur des travaux publics et des immobilisations

Nathalie Thifault, Comité consultatif d'urbanisme et de développement durable, Ville de Sutton

Éric Pineault, Président du comité consultatif en environnement, Ville de Sutton

Nacim Khennache, Coordonnateur du service de la gestion du territoire, MRC Brome-Missisquoi

Table des matières

Introduction	04
La révision du plan d'urbanisme	05
Le plan d'urbanisme en bref	06
L'implication de la communauté dans la démarche de révision	07
Contexte territorial	09
Mise à l'échelle	10
Évolution historique de Sutton	12
Sutton aujourd'hui	14
Paysage	15
Réseaux de mobilité	18
Portrait environnemental	21
Les milieux naturels de Sutton	22
Les aires de conservation	24
Les milieux humides et hydriques	26
Prévisions climatiques et stratégies d'adaptation	28
Portrait de la communauté	29
Caractéristiques de la population	30
Caractéristiques des ménages et des familles de recensement	31
Portrait de l'emploi	32
Portrait du territoire	33
Habitation	34
Patrimoine et noyau villageois	36
Équipements communautaires et vie culturelle	37
Agriculture	40
Tourisme	42
Activité commerciale	43
Activité industrielle	44
Infrastructures	45
Contraintes naturelles et anthropiques	48
Diagnostic du territoire	52
Cadre d'aménagement	57
Vision et orientations	58
Concept d'organisation territorial	60
Plan d'action	61
Mise en oeuvre	
Affectations du sol	71
Secteurs d'intérêts particuliers	74
Densités minimales d'occupation du sol	78
Principes de mise en oeuvre de la densification du périmètre urbain	80
Bibliographie	82

Liste des figures

Contexte territorial	
Carte de mise à l'échelle	11
Carte du contexte territorial	13
Carte des paysages de Sutton	17
Carte des réseaux de mobilité	19
Portrait environnemental	
Carte des milieux naturels et aires de conservation	25
Carte des milieux humides et hydriques	27
Carte de la variation de température (périmètre urbain)	28
Portrait du territoire	
Carte des ensembles patrimoniaux	37
Carte des équipements communautaires et culturels	39
Carte de la zone agricole	41
Carte de la zone industrielle	44
Carte des infrastructures	46
Carte des contraintes naturelles et anthropiques	49
Cadre d'aménagement	
Concept d'organisation spatiale	60
Mise en oeuvre	
Carte des grandes affectations	73
Carte des secteurs d'intérêt particulier	75
Carte des densités minimales d'occupation du sol	79

Liste des acronymes

ACA : Appalachian Corridor appalachien
ACMÉ : Association de conservation du Mont Écho
AFM : Agence forestière de la Montérégie
CAB : Centre d'action bénévole de Sutton
CNC : Conservation de la nature Canada
CPTAQ : Commission de protection du territoire agricole du Québec
EFE : Écosystèmes forestiers exceptionnels
ISQ : Institut de la statistique du Québec
LPTAA : Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
LQE : Loi sur la qualité de l'environnement
MELCCFP : ministère de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs
MRC : Municipalité régionale de comté
MRNF : ministère des Ressources naturelles et des Forêts.
MTMD : ministère des Transports et de la Mobilité durable
PAE : Plans d'aménagement d'ensemble
PACES-ME : Projet d'acquisition de connaissances sur les eaux souterraines de la Montérégie Est
PDZA : Plan de développement de la zone agricole
PENS : Parc d'environnement naturel de Sutton
PIIA : Plan d'implantation et d'intégration architecturale
PRMN MRC BM : Plan régional des milieux naturels de la MRC Brome-Missisquoi
RAMHHS : Règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles
RCI : Règlement de contrôle intérimaire
REAFIE : Règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement
SAD : Schéma d'aménagement et de développement
SIAN : Système de classification des industries de l'Amérique du Nord

Introduction

La révision du plan d'urbanisme	05
Le plan d'urbanisme en bref	06
L'implication de la communauté dans la démarche de révision	07



La révision du plan d'urbanisme

La révision du plan et des règlements d'urbanisme de Sutton marque une étape décisive dans la poursuite des efforts de planification territoriale menés par la municipalité au cours des 15 dernières années. L'émergence de nouvelles dynamiques et d'enjeux territoriaux – une demande croissante en logements, des défis d'approvisionnement en eau, et la mise à niveau des infrastructures collectives – a intensifié la pression sur les milieux de vie et les écosystèmes naturels de Sutton. Ces défis surviennent dans un contexte où la municipalité doit impérativement élaborer des mesures et des stratégies robustes pour lutter contre et s'adapter aux changements climatiques.

Afin de répondre à l'évolution des dynamiques territoriales, plusieurs études, politiques et consultations ont été menées depuis l'adoption du plan d'urbanisme de 2009. Ces démarches ont permis de faire émerger des connaissances cruciales en lien avec l'aménagement du territoire de Sutton et les aspirations de celles et ceux qui l'habitent :

- Séances publiques et réception de mémoires en lien avec le plan d'urbanisme (2021-2022)
- Rapports d'expertise sur l'approvisionnement de l'eau potable à Sutton (2022)
- Consultation en lien avec le plan d'ensemble du noyau villageois (2022-2023)
- Consultation en lien avec la location à court terme (2023)
- Règlement de contrôle intérimaire en lien avec l'approvisionnement en eau (2023)
- Politique des familles et des aînés (2023)
- Consultation publique pour le projet du Vieux-Verger (2023)
- Règlement de contrôle intérimaire régional dans le cadre du Plan régional des milieux naturels de la MRC Brome-Missisquoi (2023)
- Règlement de contrôle intérimaire local relatif aux enjeux en logement (2023)
- Consultation publique sur l'architecture et publication du guide architectural (2023-2024)
- Politique culturelle et plan d'action 2025-2029 (2025)
- Consultation publique et publication de la planification stratégique (2025)

Le dernier plan d'urbanisme de Sutton, adopté en 2009, mettait l'accent sur deux orientations principales : la protection des milieux naturels et la concentration du développement au sein du périmètre urbain. Les principes mis de l'avant dans les outils d'urbanisme de Sutton avaient l'intention de consolider les milieux de vie et ont permis d'assurer la conservation des richesses naturelles du territoire. Cette version révisée du plan d'urbanisme s'inscrit dans la continuité de ces objectifs, en actualisant la vision d'aménagement du territoire de Sutton pour mieux répondre aux défis actuels et anticipés.

Le plan d'urbanisme est le fruit d'un travail collaboratif entre la communauté citoyenne de Sutton, les professionnel.le.s de l'administration publique, les élu.e.s ainsi que plusieurs partenaires clés du développement territorial local et régional. L'apport de ces parties prenantes au projet de révision a contribué à l'élaboration d'un document qui reflète les besoins et les aspirations de la communauté dans une vision renouvelée de l'aménagement du territoire.

Le plan d'urbanisme de Sutton a été réfléchi de manière à présenter un propos synthétique, concis et illustré afin de faciliter sa compréhension et son appropriation par la population locale. Il comprend quatre grandes sections :

- 1. 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** présente une synthèse des potentiels et des défis tirés du portrait territorial et des résultats des activités de consultation réalisées dans le cadre de la démarche.
- 3. 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 oeuvre.
- 4. La mise en oeuvre** permet de concrétiser la vision et les orientations dans une proposition d'organisation spatiale et de grandes affectations du territoire.

Le plan d'urbanisme en bref

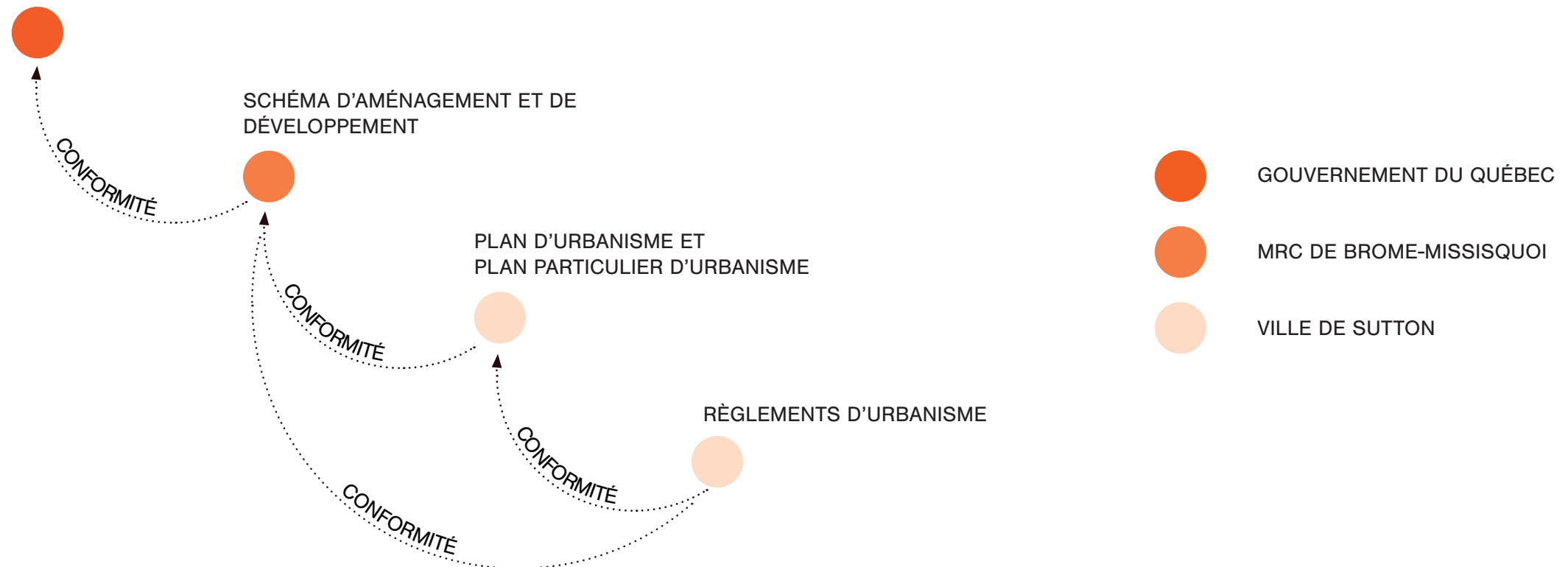
QU'EST-CE QU'UN PLAN D'URBANISME?

Le plan d'urbanisme décrit l'organisation du territoire et établit les politiques d'aménagement à l'échelle locale. Il s'agit d'un outil de gestion essentiel permettant d'assurer la cohérence des interventions municipales, de coordonner les investissements et de communiquer une vision de développement du territoire. En s'appuyant sur un diagnostic territorial, il facilite la prise de décisions en matière d'aménagement, tout en prenant en compte les besoins financiers et les attentes des citoyens. Ce sont les règlements d'urbanisme à caractère normatif et discrétionnaire qui permettent d'assurer sa mise en œuvre.

L'aménagement du territoire est une fonction partagée entre divers paliers de décision (gouvernement, municipalités régionales de comté (MRC) et municipalité locale). La règle de conformité est un mécanisme qui permet d'assurer la cohérence des objectifs et des projets des paliers de décision à travers les différents outils d'aménagement du territoire et d'urbanisme prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). Le plan d'urbanisme de Sutton doit ainsi se conformer aux objectifs du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi et du document complémentaire qui l'accompagne, le tout dans le respect des orientations gouvernementales. Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est quant à lui une composante du plan d'urbanisme qui permet d'apporter plus de précisions quant à la planification détaillée de certains secteurs.

LA RÈGLE DE CONFORMITÉ

ORIENTATIONS GOUVERNEMENTALES



LES IMPLICATIONS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

Le schéma d'aménagement et de développement (SAD) fixe les grandes orientations de l'organisation du territoire d'une MRC. Il coordonne les décisions des municipalités, du gouvernement et de ses mandataires, en traduisant une vision régionale du développement durable. Le plan d'urbanisme doit prendre en considération les éléments du schéma d'aménagement révisé de deuxième génération 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;

L'implication de la communauté dans la démarche de révision

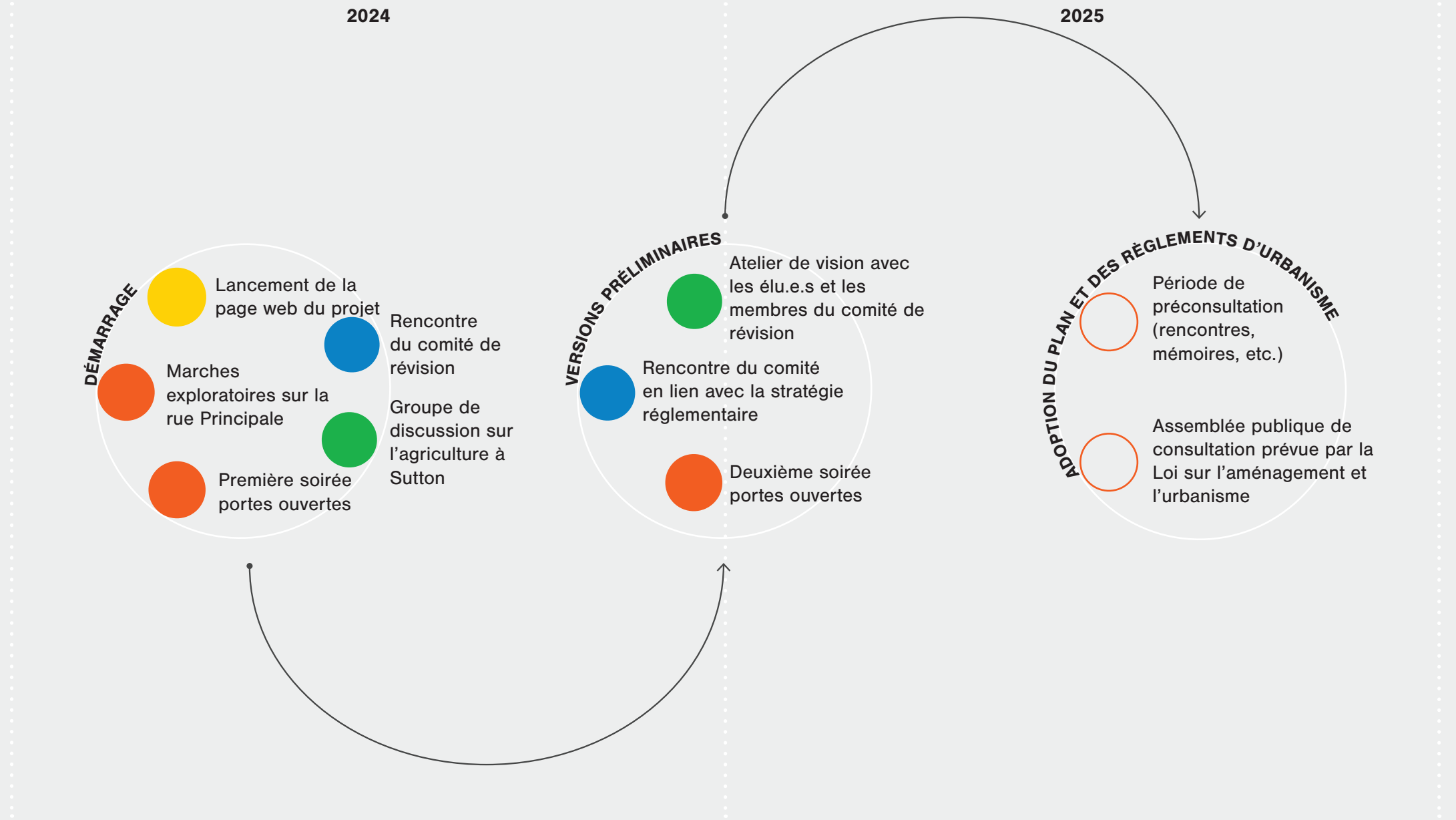
La révision du plan et des règlements d'urbanisme s'est accompagnée d'un exercice de consultation et de participation qui a offert aux citoyen.ne.s, aux acteur.trice.s clés du développement territorial, aux employé.e.s de l'administration municipale et aux élu.e.s plusieurs occasions de se prononcer sur l'avenir de l'aménagement du territoire de Sutton. La démarche de consultation a poursuivi trois objectifs principaux :

1. Cultiver un dialogue constructif entre les citoyen.ne.s, les élu.e.s, et le personnel de l'administration municipale autour de la révision des outils d'urbanisme.
2. Réaliser un état des lieux des aspirations et des préoccupations des citoyen.ne.s en lien avec l'aménagement du territoire de Sutton.
3. Faire émerger l'intelligence collective et co-construire les connaissances pour alimenter le travail de révision du plan d'urbanisme et les modifications réglementaires qui en découleront.

LE COMITÉ DE RÉVISION

Le comité de révision du plan d'urbanisme de Sutton, composé du personnel de l'administration municipale, des comités consultatifs citoyens d'urbanisme et d'environnement ainsi que d'un représentant de la MRC Brome-Missisquoi a été mis en place pour guider la réalisation des travaux de révision du plan d'urbanisme.

Tout au long de la démarche, le comité a formulé des recommandations lors de rencontres ciblées ou en fournissant des commentaires écrits après chaque étape clé.



ACTIVITÉS PARTICIPATIVES

Page web du projet: L'ensemble des contenus et des activités en ligne associés à la démarche Mon Sutton ont été hébergés sur la plateforme revons.sutton.ca.

Première soirée portes ouvertes: Les participant.e.s ont été invité.e.s à exprimer leur opinion sur l'avenir de Sutton à travers un parcours de 4 à 6 stations thématiques. L'activité a permis d'établir un dialogue constructif entre la communauté et l'administration municipale pour actualiser le plan d'urbanisme. **(61 participant.e.s)**

Groupe de discussion agricole: La rencontre a permis de mieux comprendre les dynamiques et enjeux de la zone agricole de Sutton et d'identifier des actions à intégrer au plan d'urbanisme pour valoriser ce secteur d'activités. **(11 participant.e.s)**

Marche exploratoire: Les participant.e.s ont parcouru différents secteurs de Sutton pour identifier les enjeux locaux et discuter des opportunités d'aménagement. Cette marche a permis de recueillir des observations et des idées directement sur le terrain afin d'informer le processus de planification urbaine. **(24 participant.e.s)**

Atelier de vision: L'objectif de l'activité était de présenter l'avancement du portrait-diagnostic, de valider la vision du plan d'urbanisme, et d'identifier les moyens de mise en œuvre. L'atelier de quatre heures, organisé en trois blocs de discussion, a permis aux membres du comité de révision et au conseil municipal d'échanger et de prioriser les actions du plan. **(17 participant.e.s)**

Deuxième soirée portes ouvertes: Les participant.e.s ont été invité.e.s à prendre connaissance de l'avancement des travaux de révision du plan d'urbanisme à travers un parcours composé de 6 stations thématiques. Les commentaires recueillis lors de l'événement ont permis d'ajuster certains contenus du plan d'urbanisme. **(92 participant.e.s)**



Première soirée portes ouvertes



Retour en images sur les activités participatives réalisées au cours de la démarche
Arpent, 2024-2025



Marche exploratoire



Deuxième soirée portes ouvertes



Contexte territorial

Mise à l'échelle	10
Évolution historique de Sutton	12
Sutton aujourd'hui	14
Paysages	15
Réseaux de mobilité	18



Vue sur le village de Sutton
depuis le secteur de la
Montagne.
Arpent, 2024



HAUT

Vue sur les monts Sutton depuis la portion Nord du territoire

Arpent, 2023

BAS

Vue aérienne prise à partir de l'entrée nord du village

Ville de Sutton, 2022



Mise à l'échelle

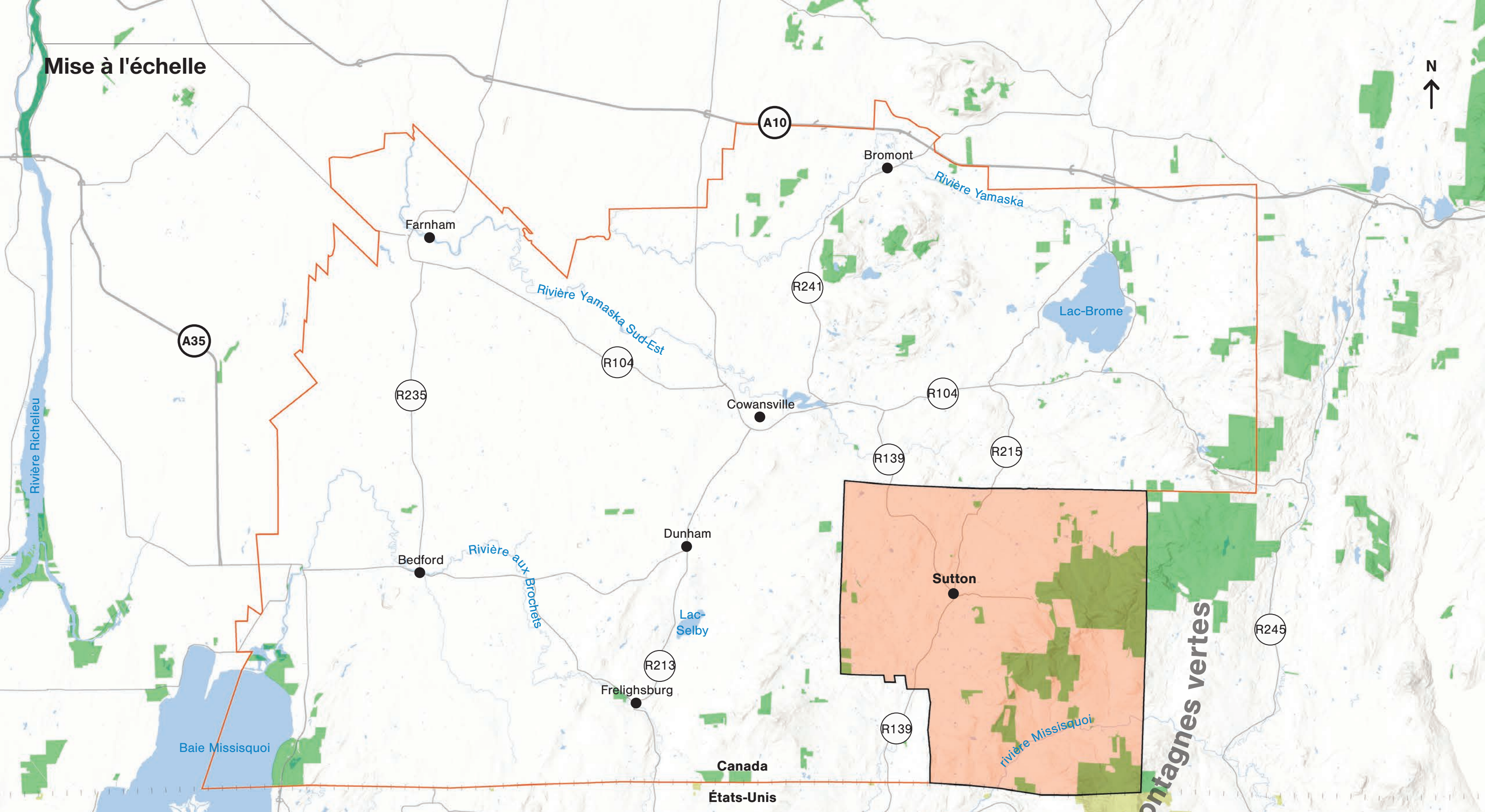
La ville de Sutton est située au sud-est de la MRC Brome-Missisquoi et s'étend sur une superficie de 243 kilomètres carrés. La ville est traversée par le massif des monts Sutton qui occupe une grande partie du territoire de la municipalité et en constitue le marqueur paysager le plus important. Les milieux naturels de Sutton, logés dans le prolongement de la chaîne des montagnes Vertes, s'inscrivent dans un corridor écologique contenu au sein de l'écorégion des Appalaches, qui s'étend sur plusieurs milliers de kilomètres entre l'état de Géorgie aux États-Unis jusqu'en Gaspésie. L'écorégion est reconnue comme une réserve de biodiversité d'importance à l'échelle mondiale.

La Ville de Sutton fait partie des 21 municipalités composant le territoire de la MRC Brome-Missisquoi, dans la région administrative de l'Estrie. Sutton est la municipalité la plus étendue de toute la MRC et occupe 16 % du territoire de cette dernière. Située à environ 110 km au sud-est de Montréal et à environ 40 km au sud de Granby, Sutton est accessible par les routes 139 et 215, lesquelles sont accessibles à partir de l'autoroute 10. La ville de Sutton est localisée à proximité de la frontière canado-américaine (état du Vermont) et est accessible du côté américain à partir des autoroutes 89 et 91.

La ville 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 habité (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.

Sutton est par ailleurs identifiée comme « une municipalité de plus de 2000 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.

Mise à l'échelle



Ville de Sutton



Aire protégée au Québec



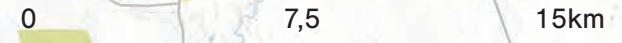
MRC Brome-Missisquoi



Aire protégée des montagnes vertes au Vermont



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.
MELCCFP. Registre des aires protégées au Québec. À jour le 03 juin 2025.



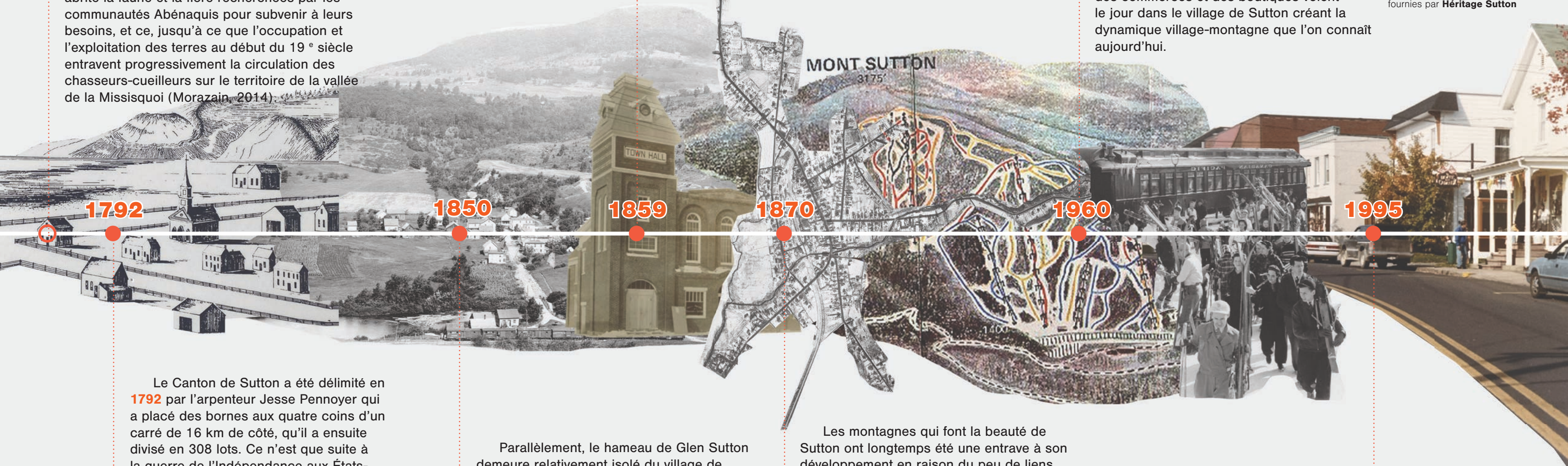
Évolution historique de Sutton

La présence de peuplement autochtone dans les Cantons-de-l'Est remonte à près de 12 000 ans. Des sites archéologiques de la région de Brome-Missisquoi ont permis de révéler des vestiges de communautés de chasseurs datant de **5000 à 3000 ans avant notre ère**, notamment à Glen Sutton. Empruntant la rivière Missisquoi comme principale voie de communication, le territoire de Sutton abrite la faune et la flore recherchées par les communautés Abénaquis pour subvenir à leurs besoins, et ce, jusqu'à ce que l'occupation et l'exploitation des terres au début du 19^e siècle entravent progressivement la circulation des chasseurs-cueilleurs sur le territoire de la vallée de la Missisquoi (Morazain, 2014).

En 1832, suite à un recensement, on dénombre 730 personnes sur le territoire de Sutton. Pour accommoder cette population grandissante, sont aménagés dans le village une école, deux magasins, une taverne et un moulin à carder. On dénombre à l'époque trois scieries, signes d'une industrie forestière florissante, ainsi que plusieurs exploitations agricoles dédiées à la culture céréalière et à l'élevage. En 1845, une première assemblée du conseil municipal est tenue. La construction de l'hôtel de ville débute en **1859**.

Les années 1930 présentent une période difficile pour la croissance économique locale. Alors que les exploitations agricoles ralentissent progressivement, la vocation agro-industrielle de Sutton entre dans une période de transition vers le récréotourisme avec l'ouverture de la station de ski Mont Sutton en **1960** (Société d'histoire de Sutton, s.d.). L'ouverture de la station ouvre la voie au développement touristique de la municipalité alors que les projets de villégiature se multiplient à l'échelle du territoire. Alimentés par ce développement, des commerces et des boutiques voient le jour dans le village de Sutton créant la dynamique village-montagne que l'on connaît aujourd'hui.

Ensemble de photos d'archive fournies par **Héritage Sutton**



Le Canton de Sutton a été délimité en **1792** par l'arpenteur Jesse Pennoyer qui a placé des bornes aux quatre coins d'un carré de 16 km de côté, qu'il a ensuite divisé en 308 lots. Ce n'est que suite à la guerre de l'Indépendance aux États-Unis que plusieurs pionniers viennent s'établir sur ce territoire frontalier des Cantons-de-l'Est. À Sutton, les premiers établissements loyalistes s'articulent autour d'une agriculture de subsistance. Les fermes s'implantent en bordure des cours d'eau, principalement autour de la rivière Sutton.

Parallèlement, le hameau de Glen Sutton demeure relativement isolé du village de Sutton. La population, essentiellement composée d'agriculteurs, reste relativement stable pendant la **première moitié du 19^e siècle**, jusqu'à ce que le Southeastern Railway passe par la vallée de la Missisquoi en 1873. Une gare est alors aménagée à Glen Sutton.

Les montagnes qui font la beauté de Sutton ont longtemps été une entrave à son développement en raison du peu de liens routiers avec les territoires avoisinants (Société d'histoire de Sutton, s.d.). La construction du chemin de fer entre **1870 et 1871** a eu un impact déterminant sur l'expansion économique de la ville, notamment en facilitant l'exportation des produits agricoles et forestiers de la région et en favorisant l'implantation d'une industrie légère dans la municipalité. En 1896, la Ville de Sutton est incorporée en tant que municipalité.

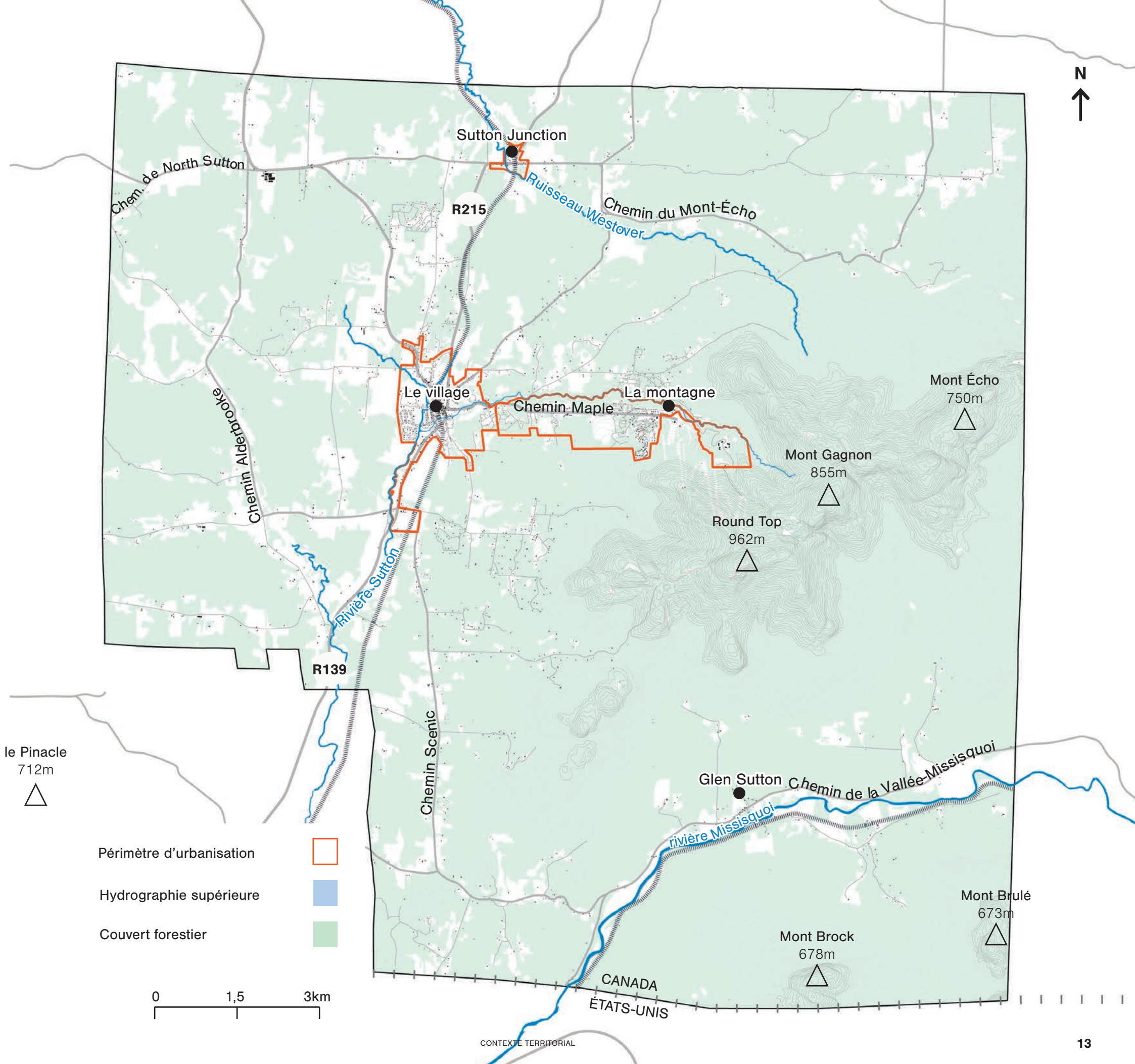
Au fil des années, Sutton s'est développée autour de deux pôles complémentaires : le village, cœur de la vie communautaire, et la montagne, lieu de villégiature et de résidence ainsi que d'activités de plein air. Ensemble, ils offrent une qualité de vie unique, alliant nature, culture et dynamisme local.

Sutton aujourd'hui

Le territoire de Sutton est majoritairement composé de milieux boisés prédominés par des forêts de feuillus. Le massif des monts Sutton est composé du Round Top (962 mètres), mont Gagnon (855 mètres), mont Écho (750 mètres), mont Glen (645 mètres) et mont Brock (678 mètres,) figurent parmi les plus hauts sommets au sud du Québec. Depuis le début des années 2000, la mise en place d'aires de conservation avec des organismes de conservation privés tels que Conservation de la Nature Canada, Corridor appalachien, l'Association de conservation du mont Écho, la Fiducie foncière du marais Alderbrooke et la Société québécoise pour la protection des oiseaux, ainsi que des mesures de protection locales et régionales des milieux sensibles, a permis de conserver et de mettre en valeur les milieux boisés, humides et hydriques, qui hébergent plusieurs espèces animales et végétales en situation précaire. Ces aires de conservation représentent aujourd'hui l'un des plus vastes territoires protégés en terres privées au Québec.

Sutton est également caractérisé par son secteur agricole, dont la zone verte désignée s'étend sur plus de 124 kilomètres carrés, soit plus de la moitié de la superficie totale de la municipalité. Une grande partie du milieu agricole est composé de boisés, notamment sous forme d'éraiblières. Bien qu'une faible proportion du territoire agricole soit productif, on retrouve tout de même une agriculture diversifiée dans les parties au nord et ouest du territoire.

De plus, les milieux habités de Sutton sont le reflet des cultures anglo-protestantes des loyalistes et franco-catholique des familles canadiennes-françaises, ayant contribué à l'émergence d'un patrimoine culturel unique, typique des Cantons-de-l'Est. Outre le noyau villageois, qui concentre les services, les commerces et les activités culturelles, Sutton compte également les agglomérations villageoises de Glen Sutton, Sutton Junction et North Sutton, ainsi que quelques autres concentrations résidentielles, implantées en partie à l'intérieur du territoire agroforestier.



Sutton aujourd'hui

LE VILLAGE (SECTEUR NOYAU VILLAGEOIS)

Le secteur du village se déploie le long de la rue Principale et de la voie ferrée. Il est aujourd'hui le principal centre d'activités de la ville. Les nombreux bâtiments à caractère patrimonial témoignent des différentes périodes de développement villageois de Sutton. La qualité architecturale et l'ambiance champêtre du noyau contribuent d'ailleurs au rayonnement régional de Sutton. À l'échelle locale, c'est dans le noyau villageois que sont principalement regroupées les activités communautaires, culturelles et civiques, ainsi que les institutions d'enseignement et de santé. Fort d'une activité commerciale de proximité, la rue Principale est un point de convergence entre l'activité économique locale et les activités récréotouristiques à portée régionale de la montagne. C'est également un carrefour et un lieu de rencontre pour les résident.e.s, les villégiateurs et les excursionnistes. Au fil des années, plusieurs annexes résidentielles ont été développées autour du noyau villageois, renforçant sa vocation de milieu de vie au sein du territoire de Sutton.

LA MONTAGNE (SECTEUR RUE MAPLE)

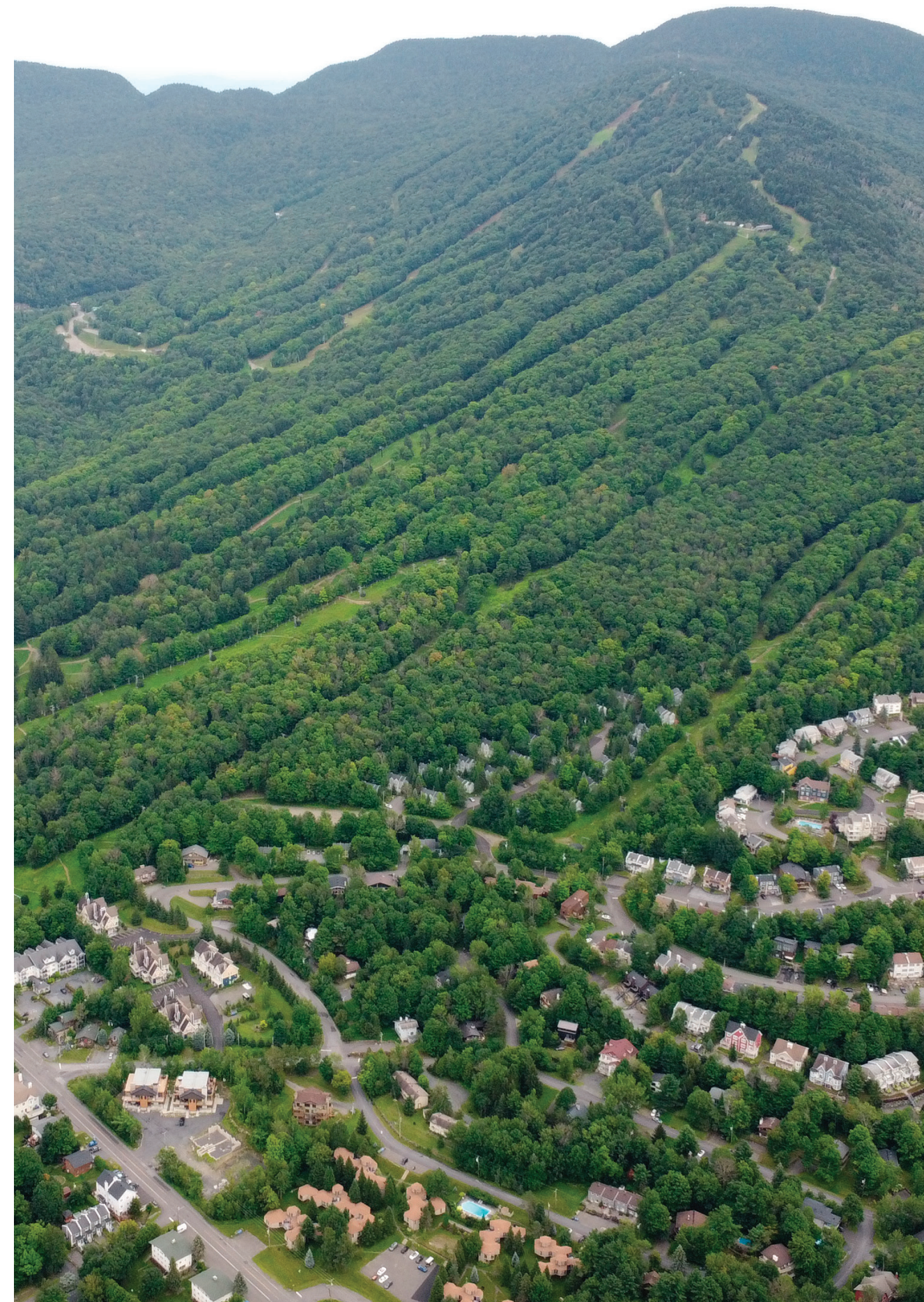
La montagne occupe une importance centrale à l'identité territoriale locale, de par son accessibilité, sa proximité et la richesse naturelle remarquable qu'elle abrite. Ce rôle emblématique a d'ailleurs engendré un mouvement de protection important avec la création de l'une des plus vastes aires de conservation du sud du Québec. Depuis la création de la station de ski dans les années 1960, les flancs nord du Rond Top, du mont Gagnon, du mont Écho et les terrains riverains à la rue Maple sont devenus un véritable pôle récréotouristique d'importance régionale. En plus du ski alpin, le secteur de la montagne regroupe aujourd'hui une programmation d'activités de plein air diversifiées telles que la raquette, le vélo à pneus surdimensionnés et le ski de fond en période hivernale, ainsi que la randonnée pédestre, le vélo de montagne ou différentes formes de camping le reste de l'année. Parallèlement à l'essor de ces activités, plusieurs développements de villégiature ont vu le jour sur les flancs nord-ouest de la montagne.

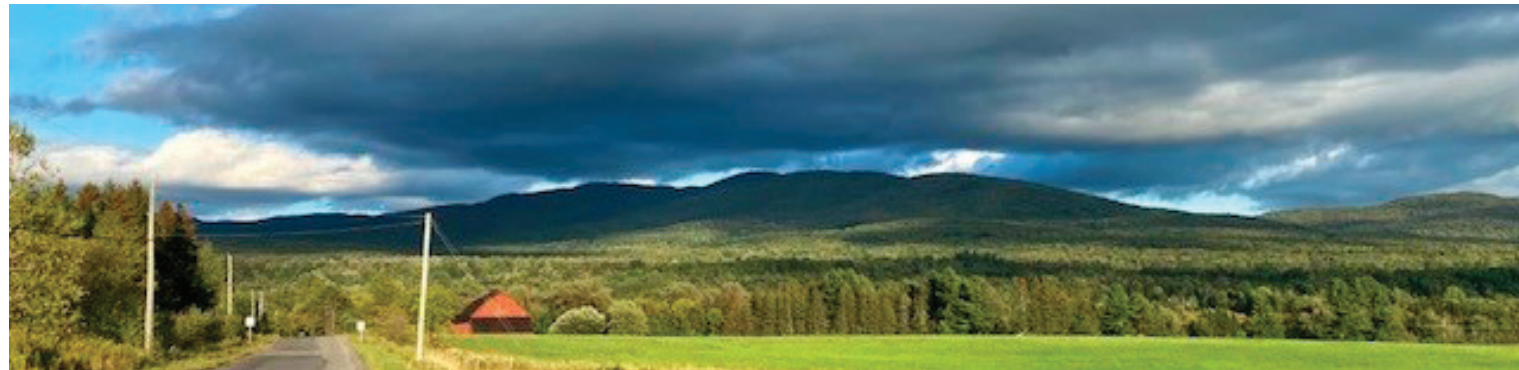
GAUCHE

Le coeur villageois de Sutton
**Charles Dion/Tourisme
Cantons-de-l'Est, 2023**

DROITE

Secteur de la Montagne
Arpent, 2024

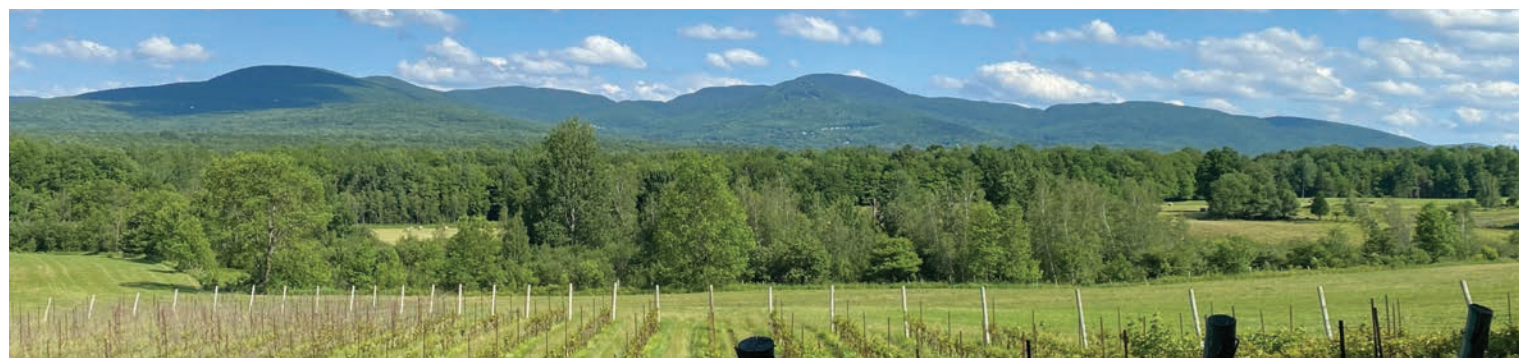




Plateau de North Sutton
Ville de Sutton, s.d.



Vallée de la Sutton
Ville de Sutton, s.d.



Sillon de Brome
Ville de Sutton, s.d.



Flanc des montagnes Vertes
Arpent, 2023



Montagnes Vertes
Claude Côté, s.d

Paysages

De nombreux éléments du paysage de Sutton sont reconnus pour leur contribution à l'attractivité, au rayonnement et à la qualité de vie de la communauté. L'identification des grands paysages, de leurs dynamiques et de leur valeur culturelle permet non seulement de cibler les éléments d'intérêt, mais également d'orienter l'aménagement du territoire et d'encadrer l'urbanisation par une réglementation adaptée. Les paysages suttonnais varient d'est en ouest et sont tous sous influence du contexte appalachien. Les travaux de caractérisation menés dans le cadre de l'Atlas des paysages de la MRC Brome-Missisquoi ont permis d'identifier cinq **unités paysagères** à Sutton :

- Le plateau de North Sutton
- La vallée de la Sutton
- Le sillon de Brome
- Les h des monts Sutton
- Les montagnes Vertes

Par ailleurs, le territoire de Sutton se distingue par la présence de **systèmes paysagers d'intérêt** à valeur exceptionnelle, reconnus pour leur intégrité, leur rareté et leur importance écologique et culturelle. Parmi ceux-ci, la Vallée de la Sutton et les hauts pâturages de la Missisquoi occupent une place centrale. La première, vaste vallée agricole enchâssée entre les massifs du Pinnacle et de Sutton, se démarque par son équilibre agroforestier, ses vues emblématiques et ses paysages vivants, bien que menacés par le mitage et l'urbanisation. La seconde constitue l'un des plus importants ensembles de territoires conservés en milieu privé au Québec, regroupant une des plus grandes forêts non morcelées du sud québécois et un système agropastoral d'alpages ouverts, rare dans les Cantons-de-l'Est. Ce territoire est reconnu pour sa richesse faunique et floristique, ses services écosystémiques fonctionnels, et sa forte valeur patrimoniale, paysagère et artistique, ayant notamment inspiré le mouvement pittoresque québécois.

Enfin, la dimension nocturne du paysage est désormais reconnue comme un élément à part entière du cadre de vie et intégrée à la planification territoriale. Celle-ci se caractérise par la qualité de l'obscurité naturelle, la visibilité du ciel étoilé, une ambiance lumineuse maîtrisée, ainsi que par la richesse des écosystèmes nocturnes. Ces attributs, souvent propres aux milieux ruraux, forestiers ou montagneux, contribuent pleinement à l'expérience paysagère et à la qualité environnementale du territoire. Leur préservation pourra faire l'objet de mesures ciblées dans les secteurs jugés sensibles à la pollution lumineuse.

Les unités paysagères

L'unité de paysage, ou unité paysagère, est un ensemble de composantes spatiales, de perceptions sociales et de dynamiques paysagères qui, par leurs caractères, procurent une singularité à la partie de territoire concernée. Une unité se distingue des autres, dont ses voisines, par des présences, des formes et des caractères qui lui sont propres.

Le **plateau de North Sutton**, qui prend la forme d'un rebord surplombant la vallée de la rivière Sutton, donne sur le massif des monts Sutton, de même que sur le Pinnacle (hors territoire) et sa silhouette conique. Le canevas paysager est agroforestier, c'est-à-dire un paysage qui alterne entre des champs et des morceaux de forêt. Le plateau à l'ouest de la municipalité a connu une certaine conversion des fermes laitières en résidences secondaires, entraînant le reboisement progressif des terres anciennement pâturées. Les paysages agropastoraux ont donc tendance à devenir des friches et à se périurbaniser, notamment dans le secteur à proximité du périmètre urbain de Sutton.

- **Voies de circulation offrant des paysages d'intérêt** : chemin de North Sutton, chemin Draper, chemin Alderbrooke et chemin Jordan
- **Repère paysager** : le Pinnacle, le massif des monts Sutton, les Montérégiennes

La vallée de la Sutton, peu profonde, recueille les eaux des massifs et plateaux qui l'entourent. En son centre, la rivière Sutton s'écoule discrètement. Le paysage, à la fois agricole et habité, est structuré autour du noyau villageois de Sutton, établi en tête de vallée. Le développement résidentiel suit principalement l'axe routier principal, mais gagne aussi les rebords de la vallée. Cette dynamique soulève des enjeux liés aux entrées de ville, à l'intégration des infrastructures et à la planification des nouveaux développements domiciliaires. Le caractère ouvert du paysage agricole, combiné aux variations de relief, permet d'apprécier des vues dégagées sur des repères majeurs, notamment les sommets des monts Sutton et Round Top. En empruntant la route 139 vers le village, la descente vers la vallée offre un panorama saisissant.

- **Voies de circulation offrant des paysages d'intérêt** : Route 139, rue Principale et Maple
- **Repère paysager** : le Pinnacle, le massif des monts Sutton et la rivière Sutton

Le sillon de Brome s'inscrit dans le prolongement de la tête de la rivière Yamaska Sud-Est et témoigne du retrait glaciaire vers le nord-est. À la fin du XIXe siècle, le développement ferroviaire y a instauré un axe nord-sud reliant Brome à la vallée de Sutton et aux États-Unis,

donnant naissance à Sutton Junction comme pôle industriel de transbordement. Le paysage s'organise autour d'un canevas agropastoral : toujours actif dans le fond de la vallée, en déprise sur les versants. Le reste du territoire est dominé par un vaste couvert forestier, qui confère aux lieux une atmosphère intime. Ces milieux forestiers, d'une grande valeur écologique, gagneraient à être préservés.

- **Voies de circulation offrant des paysages d'intérêt** : chemin Draper, chemin du Mont-Écho

Paysage anciennement agropastoral, les **flancs des monts Sutton** se sont transformés en paysage de forêt habitée. Les hauteurs moyennes et la pente douce dirigée vers la vallée de Sutton offrent un dégagement des vues vers le relief qui s'aplanit. Les vues imprenables vers l'ouest expliquent l'attrait de la forêt comme lieu d'habitation et de villégiature.

- **Voies de circulation offrant des paysages d'intérêt** : chemin du Mont-Écho (au sud de Turkey Hill, route Scenic), chemin Élie, chemin Poissant, chemin Parmenter et chemin Ingall.
- **Repère paysager** : le Pinnacle et le massif des monts Sutton

Prolongement québécois de la chaîne des Northern Green Mountains, les **montagnes Vertes de Sutton** comptent parmi les sommets les plus hauts au sud du Québec (Round Top et mont Gagnon). Le couvert forestier riche et varié fait l'objet de plusieurs projets de conservation hissant ce secteur de la région comme la plus vaste aire de conservation privée de la province. Le paysage est peu habité hormis la présence des aménités récréotouristiques (monts Sutton et Glen Sutton) et des développements associés. Le paysage est marqué par la présence d'une vallée glaciaire perpendiculaire au massif, la vallée de la Missisquoi, un paysage d'exception marqué par des cultures qui entourent la rivière et contrastent avec les flancs boisés des montagnes.

- **Voies de circulation offrant des paysages d'intérêt** : chemin de la vallée Missisquoi, chemin Burnett, Chemin Schweizer, chemin Courser, chemin Cushion
- **Repères paysagers** : Round Top, Mont Gagnon, le Dos d'Orignal, Sommet des Hollandais, Marmite aux Sorcières, vallée de la Missisquoi



Les paysages de Sutton

Limites municipales



Périmètre urbain



Unités de paysage

Plateau de North Sutton



Vallée de la Sutton



Sillon de Brome



Flancs des monts Sutton



Les montagnes Vertes



Systèmes paysagers d'intérêt

Vallée agricole de Sutton



Massif et grande forêt des monts Sutton



Vallée et hauts pâturages de la Missisquoi



Chemins et repères

Chemin d'intérêt paysager



Repère topographique

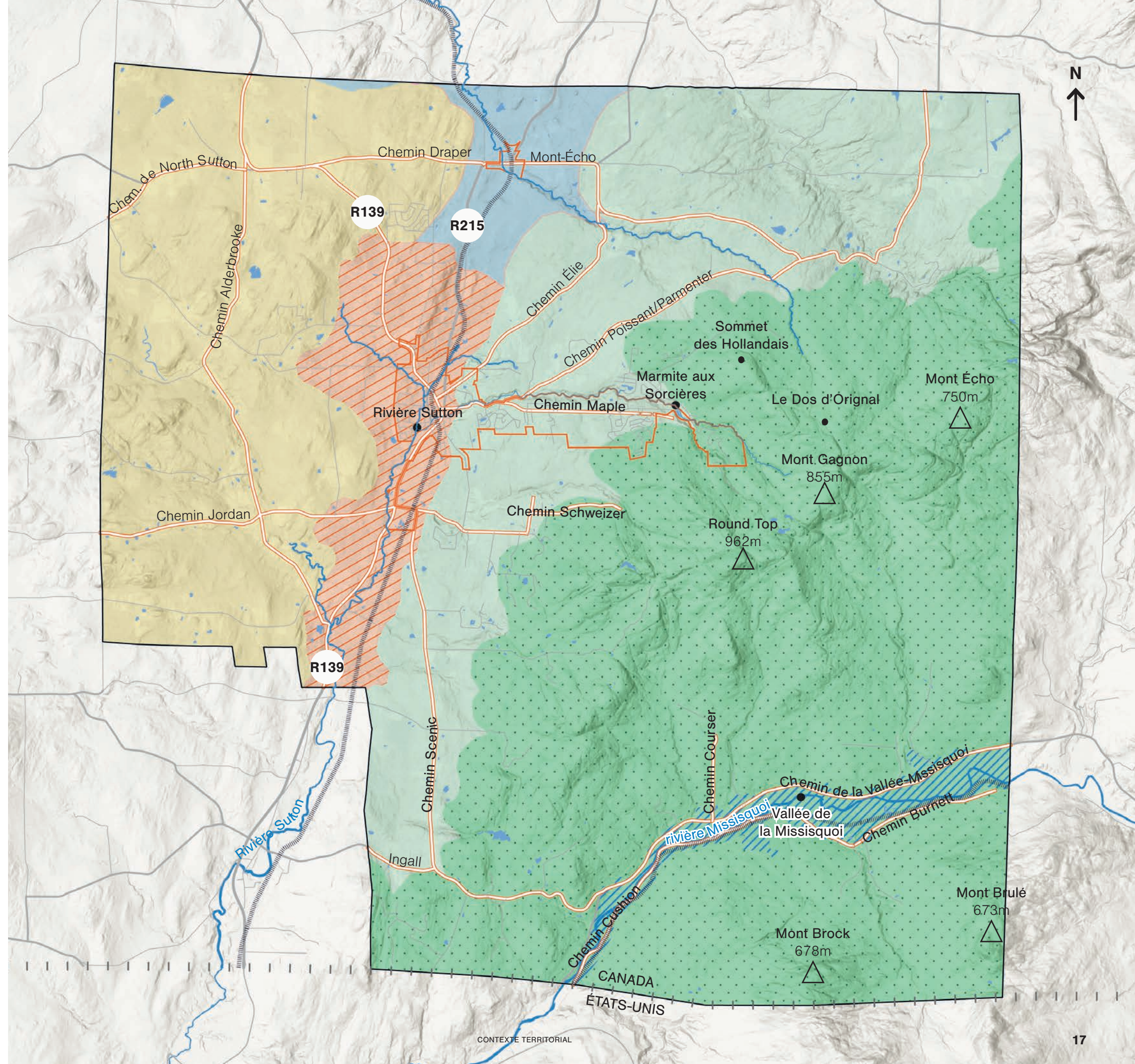


Repère paysager



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.

0 1,5 3km



Réseaux de mobilité

Bien que le territoire ne comprenne aucune autoroute, Sutton compte sur deux routes régionales clés pour garantir son accessibilité à l'échelle régionale : la route 139 et la route 215. La route 139 relie Sutton à l'autoroute 10, assurant un lien routier avec le pôle régional de Granby et la ville de Montréal. La route 215 mène à Lac-Brome, continuant jusqu'à l'autoroute 10 pour rejoindre Sherbrooke. La rue Maple est également identifiée comme une route régionale, laquelle sert de lien unique entre le noyau villageois de Sutton et la station de ski. En plus de ces routes, Sutton dispose d'un réseau de routes collectrices et provinciales qui comprend le chemin de la Vallée-Missisquoi, le chemin Ingall ainsi que la route Scenic selon le schéma d'aménagement révisé de la MRC. Ces derniers longent la frontière américaine et permettent une connexion est-ouest de la localité de Philipsburg (lac Champlain) vers la municipalité de Potton (lac Memphrémagog) en passant par le hameau de Glen Sutton.

Le reste du réseau routier de Sutton est structuré autour de voies locales dont certaines sont plus importantes telles que la rue Academy, le chemin Alderbrooke, le chemin Draper, le chemin Élie, le chemin Jordan, le chemin du Mont-Écho, le chemin de North Sutton, le chemin Scenic et le chemin de la Vallée-Missisquoi. Ces routes sont essentielles pour connecter le vaste territoire de Sutton et pour y faciliter la mobilité locale.

HAUSSE DE L'ACHALANDAGE ROUTIER

Les données du ministère des Transports et de la Mobilité Durable (MTMD) révèlent une augmentation significative du débit de circulation à Sutton depuis 2013. En particulier, la route 139, reliant le noyau villageois à des destinations clés comme Cowansville, a vu son débit passer de 4 300 véhicules par jour en 2013 à 5 200 en 2020 (MTMD, 2017a). Elle a également connu une augmentation significative de son trafic entre le noyau villageois de Sutton et l'intersection de la route 104 à Lac-Brome (MTMD, 2017a). Populaire pour l'accès au centre de ski, la route 139 est également essentielle pour les échanges commerciaux avec les États-Unis. Malgré sa récente réfection, des défis persistent, notamment en termes d'accotements insuffisants et de coexistence difficile entre camions et automobilistes. De même, la route Scenic vers le chemin Bridge a connu une hausse d'achalandage, atteignant 860 véhicules par jour en 2020 contre 510 en 2013 (MTMD, 2017a). Ces chiffres soulignent une concentration du trafic sur certains axes, notamment pendant la saison estivale, augmentant les défis de gestion et de sécurité routière. La route 215 nécessite des investissements pour améliorer ses surfaces de roulement et sa fonctionnalité. Ces mises à niveau permettront de renforcer l'accès à l'autoroute des Cantons-de-l'Est et à soutenir le développement récréotouristique de la région.

En 2020, la proportion de véhicules lourds sur la route 139 était de 6,3 %, tandis que sur le chemin Jordan vers la rue Western, elle atteignait 8,2 % (MTMD, 2017b). Cette présence marquée de camions soulève des préoccupations en matière de sécurité et de gestion du trafic, notamment autour du centre de ski. La circulation de poids lourds sur des routes régionales non conçues pour supporter un tel volume de trafic pose des défis supplémentaires.

LIEN VILLAGE-MONTAGNE

L'intersection de la rue Maple avec la route 139 est un nœud crucial pour Sutton, particulièrement avec la croissance projetée du trafic. Actuellement, la capacité de cette intersection répond à la demande de circulation, mais selon les projections du ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec (MTMD), une augmentation annuelle de 2 % du débit pourrait saturer l'intersection au courant des 10 prochaines années (données du MTMD fournies par la Ville de Sutton). En 2020, le débit journalier moyen sur la route 139 en direction de la rue du Domaine-Mont-Louis, vers le mont Sutton, a augmenté de manière significative, passant de 2 270 véhicules par jour en 2013 à 3 500 véhicules par jour (MTMD, 2017a). Cette augmentation souligne une tendance croissante nécessitant une planification proactive pour éviter la congestion et assurer la fluidité du trafic.

En période de pointe, les projections indiquent des files d'attente pouvant atteindre jusqu'à 100 mètres sur la rue Maple, environ 300 mètres sur l'approche sud de la route 139, et 200 mètres sur l'approche nord de la route 139 (données du MTMD fournies par la Ville de Sutton). Ce scénario pourrait entraîner un risque d'interblocage avec l'intersection de la 139 et la rue Academy.

La gestion future de l'intersection de la rue Maple avec la route 139, à la suite de l'ajout, en 2024, par le ministère des Transports et de la Mobilité durable du Québec, d'un panneau d'arrêt et de la reconfiguration du stationnement sur rue, devra permettre d'éviter la saturation et de maintenir la fluidité du trafic, en fonction du développement potentiel d'activités génératrices d'achalandage du secteur de la montagne.




GESTION DU STATIONNEMENT

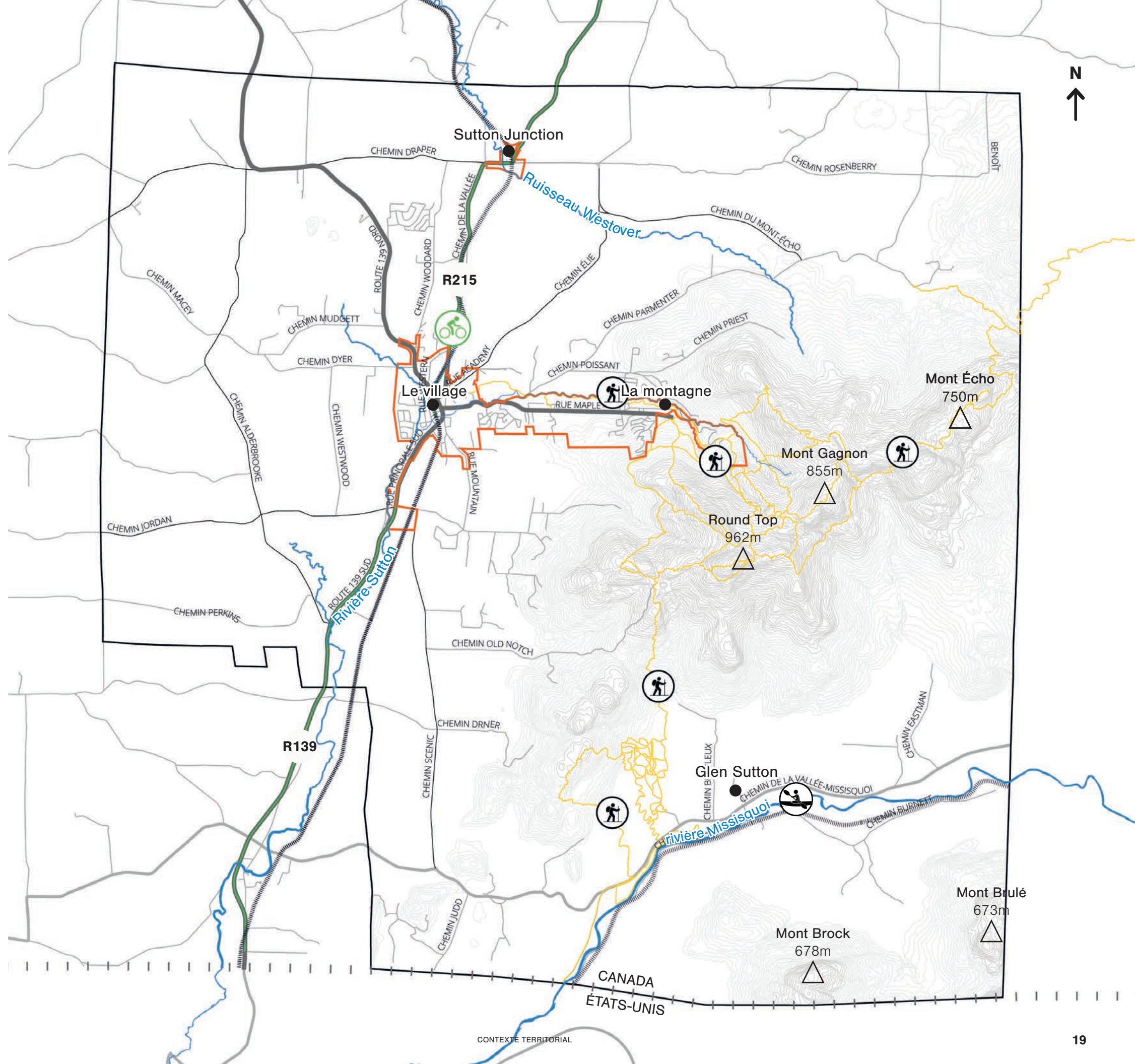
La gestion du stationnement à Sutton soulève plusieurs enjeux importants, qui influent à la fois sur la circulation et sur l'attractivité commerciale du village. L'omniprésence des espaces de stationnement, en particulier sur la rue Principale, est fréquemment perçue comme nuisant à la qualité de l'ambiance urbaine. Le noyau villageois compte quatre aires de stationnement public, totalisant 140 cases. Toutefois, la saturation du stationnement sur la rue Principale réduit la disponibilité pour les résident-e-s et les visiteurs, ce qui est perçu comme nuisant à la fidélisation de la clientèle dans les commerces locaux. Cette pression sur le stationnement complique également la cohabitation entre automobilistes, cyclistes et piétons, augmentant les risques de conflits et d'accidents. Pour améliorer la mobilité entre les différents pôles d'activité, plusieurs citoyen-ne-s ont proposé la mise en place d'un service de navette reliant le village à la montagne, ainsi qu'aux quartiers plus éloignés.

TRANSPORT FERROVIAIRE

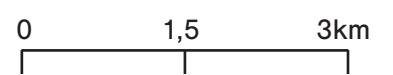
Le service de train passager a autrefois contribué à l'essor de Sutton, mais la ligne de chemin de fer nord-sud présente sur le territoire de Sutton permet aujourd'hui uniquement le transport de matières non transformées et de marchandises, desservant certaines zones industrielles de la MRC (notamment Cowansville et Farnham) et les clients de Richford et Newport au Vermont. Le second lien ferroviaire, est-ouest, est quant à lui une extension du premier réseau. Après un détour du côté américain pour rejoindre Richford, la ligne regagne la frontière et longe une grande partie de la rivière Missisquoi, jusqu'au poste frontalier situé au sud du territoire.

Réseaux de mobilité

- Limites municipales 
- Périmètre d'urbanisation 
- Route locale 
- Routes locales structurantes 
- Route collectrice 
- Route régionale 
- Hydrographie supérieure 
- Chemin de fer 
- Route verte 
- Sentiers pédestres 
- Parcours éconautique de la rivière Missisquoi 



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.



Mobilité active et transport collectif

UN RÉSEAU DE MOBILITÉ ACTIVE CONCENTRÉ AUTOUR DU NOYAU VILLAGEOIS

Les infrastructures piétonnes sont composées d'un réseau de trottoirs, principalement concentrés dans le noyau villageois, le long de rues comme la rue Principale nord et partiellement sur les rues Western, Academy, Pleasant, Mountain, Principale Sud et Pine. Pour améliorer la situation et rendre les espaces publics plus accueillants et sûrs à Sutton, plusieurs suggestions ont été émises par les citoyen.ne.s, notamment lors de la marche exploratoire sur la rue Principale. Les participant.e.s ont souligné l'importance de la réfection de la chaussée, en priorisant les secteurs les plus fréquentés. Ils ont également suggéré l'ajout de signalisation adéquate et de traverses, l'installation de mobilier urbain ainsi que le verdissement des espaces publics. Plus largement, le développement et l'amélioration des infrastructures piétonnes figuraient au cœur des préoccupations et des aspirations.

Actuellement, le réseau cyclable de la Ville de Sutton est relativement peu développé. Les principales infrastructures existantes incluent une bande cyclable qui fait partie de la route Verte, aménagée sur l'accotement des routes 139 et 215, et comprennent une partie en site propre entre la traverse de voie ferrée et la rue Pine. La bande cyclable de la route 139 relie Richford (Vermont) à Sutton, mais elle ne se connecte pas à d'autres réseaux, limitant ainsi son efficacité et son attrait. Trois tronçons de la route 139 sont considérés comme non conviviaux pour la sécurité des cyclistes, avec des débits journaliers estivaux de plus de 3000 véhicules et une limitation de vitesse de 90 km/h (MTMD, 2017). Plusieurs segments de la route 139 sont définis par le ministère des Transports et de la Mobilité Durable comme non conviviaux ou limités en termes de sécurité pour les cyclistes et les riverains (MTMD, 2017b). Les raisons incluent une possibilité de rouler à 90 km/h, un fort débit de véhicules, un accotement faible et des passages journaliers de véhicules lourds. De plus, les routes collectrices présentent généralement moins d'un mètre d'accotement, ce qui est insuffisant pour assurer la sécurité des cyclistes.

SUTTON ET LES CIRCUITS DE CYCLOTOURISME RÉGIONAUX

Trois circuits touristiques à vélo convergent à Sutton : la traverse des Townships, la boucle du Berkshire, le tour des monts Sutton. Les projets d'amélioration du réseau cyclable de Sutton visent à sécuriser la pratique du vélo en augmentant la largeur des accotements, en réduisant les vitesses sur certaines routes et en introduisant des pistes cyclables dédiées là où nécessaire. Par exemple, le schéma d'aménagement et de développement de la MRC Brome-Missisquoi propose la création de nouveaux tronçons de pistes cyclables, notamment un circuit est-ouest le long de la frontière américaine et de la rivière Missisquoi, reliant divers pôles touristiques et agricoles (MRC Brome-Missisquoi, 2008). L'intégration de la Ville de Sutton à la route Verte de la Montérégie est un projet d'importance régionale au niveau des circuits vélos visant à sécuriser la pratique du cyclisme en aménageant des pistes en site propre et en améliorant les

accotements, ce qui facilite la cohabitation entre automobilistes et cyclistes. Le démantèlement de la ligne de transport électrique et du poste d'hydroquébec sera également une opportunité à explorer pour réfléchir à l'aménagement d'un corridor récréotouristique.

LA RANDONNÉE PÉDESTRE

Les sentiers de Sutton s'étendent sur plus de 52 km de parcours quatre saisons, aménagés au cœur du massif des Monts Sutton et reliés à la réserve naturelle des montagnes Vertes et aux Sentiers de l'Estrée (Tourisme Brome-Missisquoi, s.d.). Ils offrent une grande diversité d'expériences : balades familiales de quelques heures ou randonnées plus exigeantes comme la Boucle des Sommets, jalonnée de belvédères panoramiques au cœur de la forêt mixte (Cantons de l'Est, s.d.). Le réseau propose d'autres circuits de niveau de difficulté varié, comme le Sentier Village-Montagne et la randonnée menant au lac Mohawk (Mont Sutton), avec accès gratuit ou payant.

TRANSPORT COLLECTIF

À l'heure actuelle, la MRC Brome-Missisquoi offre un service de transport en commun régional sur réservation offert aux personnes qui désirent se déplacer entre les municipalités desservies, dont Sutton fait partie. L'arrêt de l'autobus se trouve au cœur du village, à l'intersection de la rue Principale et de la rue Academy. En complément, le transport adapté de la MRC assure un transport porte-à-porte pour les personnes à mobilité réduite, utilisant des véhicules adaptés tels que des bus et des taxis. Il couvre 18 des 21 municipalités du territoire, facilitant l'accès aux services essentiels comme l'Hôpital Brome-Missisquoi-Perkins. Parmi les alternatives à l'autosolo, le projet pilote de covoiturage « Caravane », lancé en 2022 par la MRC Brome-Missisquoi, encourage les déplacements écologiques en permettant aux résidents de partager des trajets spontanés à partir d'arrêts désignés comme l'arrêt « Western » à Sutton. Cette initiative communautaire vise à réduire l'empreinte carbone des déplacements individuels tout en renforçant les liens sociaux au sein de la communauté. Malgré les défis persistants liés à la géographie et la desserte régionale, ces initiatives diversifiées témoignent d'un engagement à améliorer la mobilité à Sutton, répondant ainsi aux besoins variés en transport tout en promouvant la connectivité intermunicipale et la durabilité environnementale.

Portrait environnemental

Les milieux naturels de Sutton	22
Les aires de conservation	24
Les milieux humides et hydriques	26
Prévisions climatiques et stratégies d'adaptation	28



Les milieux naturels de Sutton

Le territoire de Sutton se distingue par son riche patrimoine naturel, marqué par la présence de grands massifs forestiers non fragmentés. Ce territoire est majoritairement composé de forêts largement dominées par des peuplements feuillus et par certains peuplements mixtes et résineux au sommet du massif des monts Sutton. En effet, selon le cinquième inventaire écoforestier datant de 2022, plus de 84 % du territoire de la municipalité est couvert par des milieux boisés (MRNF, 2024.). Ces milieux naturels contribuent au maintien d'une biodiversité riche et diversifiée dans la région. Certains des sites naturels sur le territoire de Sutton possèdent une grande valeur écologique et paysagère, identifiés dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi :

- Les zones écologiques de conservation
- Les massifs montagneux
- Les corridors écologiques
- 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 pressions relatives au développement immobilier et aux activités récréatives représentent les principaux défis pour le maintien de la biodiversité et de la connectivité écologique sur le territoire de Sutton, pouvant entraîner la fragmentation et la dégradation des milieux forestiers lorsqu'ils sont mal planifiés et encadrés.

LES MASSIFS DES MONTS SUTTON

Les massifs montagneux, composés en grande partie d'un écosystème forestier non fragmenté, représentent un intérêt esthétique et écologique de haute importance pour la région. Ces espaces font d'ailleurs partie, en grande majorité, de l'affectation « intérêt écologique et conservation » du plan d'urbanisme.

ÉCOSYSTÈME FORESTIER D'EXCEPTION

On note la présence d'écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE) sur le territoire de Sutton. Ces milieux forestiers présentent un intérêt particulier pour la conservation de la diversité biologique, en raison de leur caractère rare ou ancien, ou parce qu'ils abritent une ou plusieurs espèces végétales menacées ou vulnérables. Sur le territoire de Sutton, les EFE totalisent une superficie de 85,3 hectares, principalement représenté par une érablière à bouleaux jaunes et hêtres que l'on retrouve dans la portion est du massif des monts Sutton et par une Sapinière à érable rouge ouverte sur tourbe située près du marais Alderbrooke.

LE PLAN RÉGIONAL DES MILIEUX NATURELS DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

En 2023, la MRC Brome-Missisquoi a adopté son Plan régional des milieux naturels (PRMN), un outil de planification permettant de mieux comprendre les milieux naturels, d'orienter les décisions relatives à leur conservation et leur utilisation durable ainsi que de fixer des objectifs et des stratégies de conservation à l'échelle régionale. Les données et les informations issues de ce vaste exercice de planification permettent de mieux comprendre les dynamiques environnementales à l'œuvre sur le territoire de Sutton et d'orienter les pistes d'action afin d'atteindre les objectifs de conservation visés. Le plan d'urbanisme de Sutton et la stratégie de mise en œuvre qui y est associée s'inscrivent donc en continuité avec la vision de conservation mise de l'avant dans le PRMN. Afin d'opérationnaliser le PRMN dans l'attente de la révision du schéma d'aménagement et de développement de la MRC, un règlement de contrôle intérimaire relatif aux milieux humides et forestiers d'intérêt a été adopté en novembre 2023.



HAUT

Vue en plongée sur les massifs forestiers des monts Sutton

Daphné Caron/Tourisme Cantons-de-l'Est, 2022

BAS

Réserve naturelle Zuyderland
Arpent, 2024

Les milieux naturels de Sutton

HABITATS FAUNIQUES

Les noyaux d'habitat de Sutton qui s'inscrivent dans le corridor écologique transfrontalier de l'écorégion des montagnes Vertes abritent une faune d'exception. Des espèces à grand domaine vital, qui ont besoin de vastes territoires pour compléter leur cycle de vie, tels que l'orignal, l'ours, le lynx et le pékan, trouvent refuge dans ces habitats forestiers. Dans la portion nord du territoire, on retrouve deux habitats fauniques, à savoir une aire de confinement du cerf de Virginie, ainsi qu'un habitat du rat musqué situé aux abords du marais Alderbrooke. On observe également, dans les bassins versants des rivières Sutton et Missisquoi, certains habitats d'espèces menacées telles que la tortue des bois, de même que la plus grande population de salamandre pourpre au Canada. De même, on y retrouve des populations d'oiseaux de la forêt profonde comme le grand pic, le troglodyte mignon, la paruline flamboyante, la chouette rayée et plusieurs autres espèces d'oiseaux de proie (Corridor Appalachien, s.d.). Une bande tampon de 300 mètres longeant les principales rivières et ruisseaux d'importance est identifiée comme une aire riveraine de haute valeur écologique, constituant les habitats clés de la tortue des bois ainsi qu'une grande partie des salamandres de ruisseau. En plus de leur valeur écologique intrinsèque, ces bandes jouent un rôle de corridor écologique, reliant les noyaux forestiers du boisé de niveau 1 (intérêt élevé, identifié au plan régional des milieux naturels (PRNM)) aux milieux naturels du reste du territoire.

On retrouve également des habitats essentiels pour le rétablissement d'espèces d'oiseau comme le goglu des prés, la grive de Bicknell, le martinet ramoneur ainsi que des espèces floristiques comme le noyer cendré, l'adiante du Canada ou l'aster à rameaux étalés. La conservation de ces milieux boisés, humides et hydriques est une priorité centrale en matière de planification locale. Les actions mises en œuvre dans le cadre du plan d'urbanisme consistent à consolider les acquis en matière de conservation des milieux naturels et à assurer le maintien de la connectivité écologique, essentielle à la biodiversité. La réglementation d'urbanisme devra ainsi appliquer des mesures de protection et de caractérisation supplémentaires et privilégier les pratiques sylvicoles et des usages qui sont compatibles avec la préservation des habitats fauniques.

LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

Les corridors écologiques sont des zones naturelles qui assurent un lien entre les habitats fauniques et floristiques, permettant aux espèces animales et végétales de se déplacer, de se reproduire et de trouver des ressources essentielles à leur survie.

Sutton est au cœur des noyaux d'habitats entre les grands massifs forestiers du nord du Vermont et le massif des monts Sutton. La connectivité entre ces grands massifs forestiers est critique pour permettre le déplacement d'espèces végétales et animales vers des habitats plus propices. Ces liens naturels favorisent leur adaptation aux changements climatiques et assurent la protection de la biodiversité. Le maintien de ces corridors écologiques est donc essentiel à la survie de nombreuses espèces, dont plusieurs sont en situation précaire.

ZONES ÉCOLOGIQUES DE CONSERVATION

Les zones écologiques de conservation incluent le marécage Harold-Boyce de Sutton et le marécage du ruisseau Alderbrooke. Ces milieux sont reconnus à l'échelle régionale pour leur grande valeur écologique et font l'objet de mesures de protection et de préservation afin d'en assurer la pérennité. À l'intérieur des zones écologiques de conservation identifiées, la plupart des nouvelles constructions, infrastructures et interventions sont interdites, sauf exceptions. Ces interdictions et exceptions s'appliquent en vertu du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Brome-Missisquoi.

Espèces animales et végétales de Sutton (sources des images) :

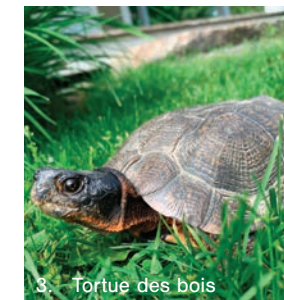
1. Environnement Canada, s.d.
2. Gary Kramer, USFWS, s.d.
3. Corridor appalachien, s.d.
4. Adobe Stock, s.d.
5. Bill Hubick, s.d.
6. Dan Busby, Faune-epeces Canada, s.d.
7. Jukka Jantunen, Faune-epeces Canada, s.d.
8. Chuck Kling, Faune-epeces Canada, 2009
9. H. Zell, Wikipedia s.d.
10. Pierre Petitclerc, MFFP, s.d.
11. Aiglon indigo, s.d.
12. Pierre Petitclerc, MFFP, s.d.



1. Salamandre pourpre



2. Lynx roux



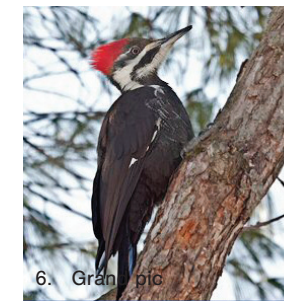
3. Tortue des bois



4. Pékan



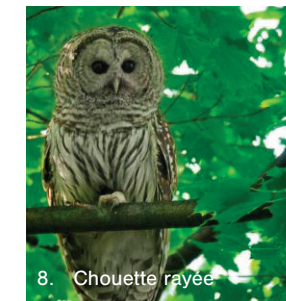
5. Goglu des prés



6. Grand pic



7. Paruline flamboyante



8. Chouette rayée



5. Noyer Cendré



6. Adiante du Canada



7. Aster acuminé



8. Aster à rameaux étalés



BAS

Passage de connectivité pour les petits animaux et les animaux aquatiques aménagé suite à un remplacement de ponceau du chemin de la Vallée-Missisquoi

Marie-José Auclair, s.d.

Les aires de conservation

La Réserve naturelle des Montagnes-Vertes qui englobe environ deux tiers du massif des monts Sutton représente l'une des plus vastes aires de conservation au sud du Québec. Près du tiers de cette réserve se trouve dans les limites de la municipalité de Sutton. Les aires de conservation (ou aires protégées) couvrent environ 19,9 % de la superficie totale du territoire de Sutton et rassemblent des terrains appartenant à des organismes de conservation (79 %), des individus privés (10 %), des personnes morales (7 %) et la Ville de Sutton (1,78 %) (MRC Brome-Missisquoi, 2024). Ces aires de conservation comprennent l'ensemble des lots protégés à perpétuité par des dons de terrains ou l'acquisition de titre ou de servitude par des organismes de conservation, ou encore par la création de réserve naturelle.

Les aires protégées visent la protection à perpétuité des étendues forestières non fragmentées et les habitats de nombreuses espèces de plantes et d'animaux menacées ou vulnérables au Québec et au Canada. La Réserve naturelle des Montagnes-Vertes, composée d'habitats forestiers ou humides, inclut les plus hauts sommets du massif des monts Sutton (Rond Top, mont Gagnon, le Dos d'Orignal, monts Écho, mont 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 Québec et au Canada.

Plusieurs organismes de conservation assurent la protection, la mise en valeur et la gestion des espaces naturels sur le territoire de Sutton. L'Association de conservation du Mont Écho (ACMÉ) s'implique dans la conservation et la protection des milieux naturels en terres privées et de leurs habitats afin d'en préserver la faune, la flore et la biodiversité. Corridor appalachien (ACA), dont la mission est de protéger les milieux naturels et paysagers des Appalaches en collaboration les partenaires canadiens et américains, vise la mise en place d'un vaste corridor vert reliant les grands massifs forestiers du sud du Québec à l'État du Vermont. L'organisme travaille en collaboration avec Conservation de la nature Canada (CNC), propriétaire de la Réserve naturelle des Montagnes-Vertes et de la majorité des terrains protégés sur le territoire de Sutton.

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

LES AIRES DE CONSERVATION DE SUTTON

Données de la MRC Brome-Missisquoi sur les lots en conservation, 2024.

Toponyme	Superficie (ha)
Milieu naturel de conservation volontaire des Montagnes-Vertes	334
Réserve naturelle des Montagnes-Vertes	3160*
Site naturel protégé par la conservation volontaire des Montagnes-Vertes	77
Milieu naturel de conservation volontaire des monts Sutton	957
Milieu naturel de conservation volontaire de la Rivière Missisquoi	5
Milieu naturel de conservation volontaire du Chemin-de-la-Falaise	1
Réserve naturelle de la Falaise	3
Milieu naturel de conservation volontaire du ruisseau Johnson	4
Réserve naturelle Thomas-Weldon	4
Réserve naturelle John-Withall	24
Milieu naturel de conservation volontaire du Mont Pinacle	67
Réserve naturelle Zuyderland	19
Réserve naturelle Charles-Gale	1
Site naturel protégé par la conservation volontaire du Chemin du Loup	6
Site naturel protégé par la conservation volontaire du mont Singer*	25
Site naturel protégé par la conservation volontaire de Mansville	13
Réserve naturelle Amala	15
Milieu de conservation volontaire du boisé Sutton-Weldon	2
Milieu naturel de conservation volontaire du marais Alderbrooke*	18
Réserve naturelle du Héron-Bleu-et-de-ses-Amis	6
Réserve naturelle John-Withall	8















Total

4749 ha

Incluant la superficie de 323 ha acquis par Conservation nature Canada en 2024.

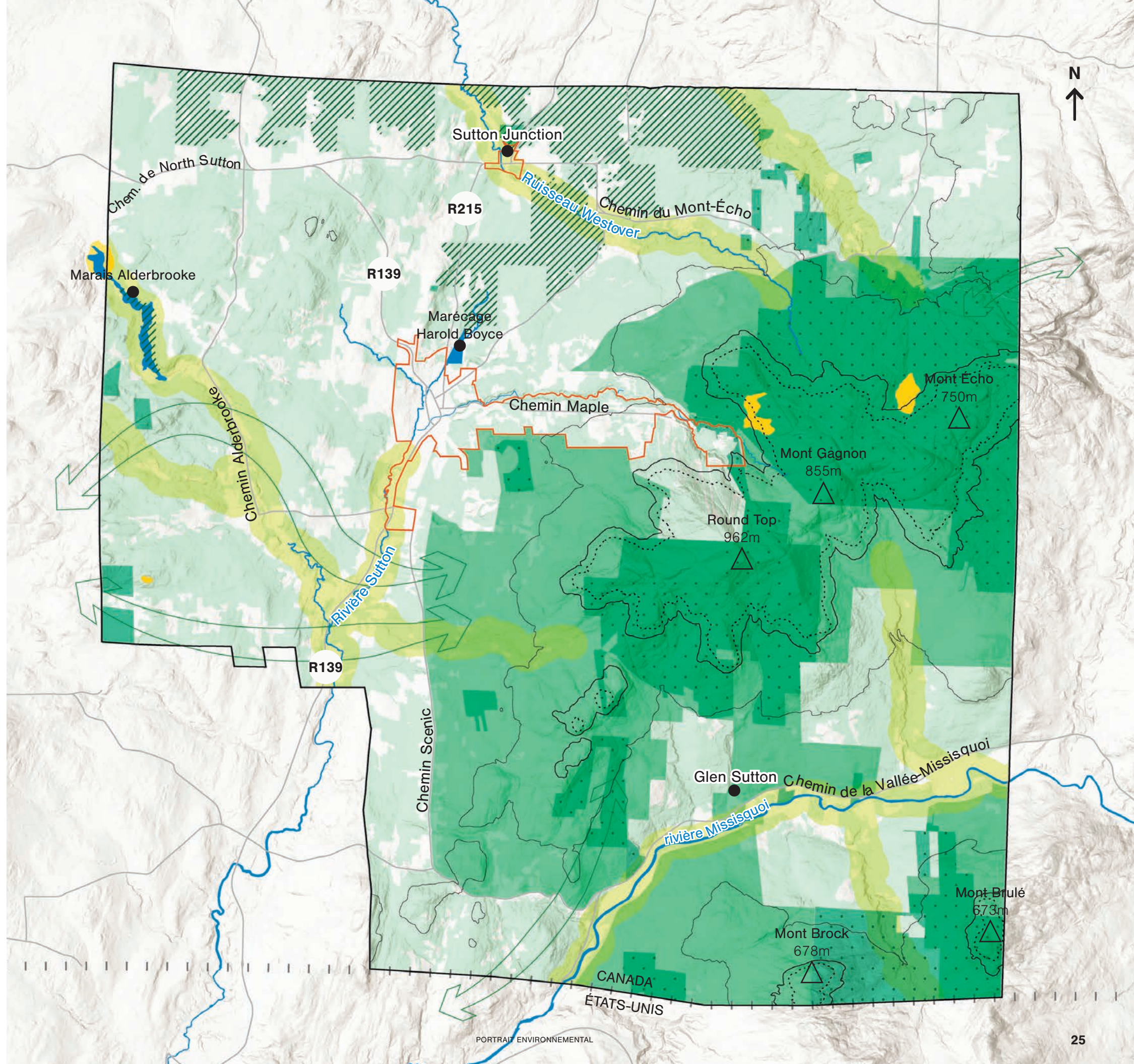
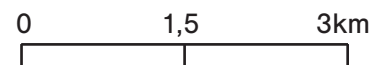


Les milieux naturels et aires de conservation

- Périmètre urbain 
- Réseau routier structurant 
- Couvert forestier 
- Milieux forestiers d'intérêt de niveau 1 (MRC BM) 
- Aire de conservation (*données MRC) 
- Réserve naturelle des Montagnes-Vertes 
- Limite d'altitude 350 m (seuil d'altitude moyenne) 
- Limite d'altitude 550 m (seuil de haute altitude) 
- Limite d'altitude 600 m (conservation stricte) 
- Aire de confinement du cerf de virginie et habitat du rat musqué 
- Zones écologiques de conservation de la MRC Brome-Missisquoi 
- Principaux corridors écologiques identifiés par la MRC Brome-Missisquoi, Nature-Action Québec et Corridor Appalachien* 
- Corridor riverain de haute valeur écologique 
- Écosystème forestier exceptionnel 

Jeux de données fournis par la Ville de Sutton, la MRC Brome-Missisquoi et Corridor appalachien* (Corridor appalachien, 2024).

*Données à jour au 20 mars 2025.





Les milieux humides et hydriques

MILIEUX HYDRIQUES

La Ville de Sutton chevauche les bassins versants Yamaska et Missisquoi, ce dernier étant partagé entre le Québec et le Vermont. Le territoire municipal est traversé par trois cours d'eau d'importance, soit la rivière Missisquoi au Sud, la rivière Sutton dans la portion centrale et le ruisseau Westover au nord du territoire, un affluent de la rivière Yamaska Sud-Est. La rivière Missisquoi est une rivière transfrontalière qui prend sa source à Lowell, dans le comté d'Orléans au Vermont. Elle passe par Potton, puis Sutton et retourne vers les États-Unis pour déboucher dans le lac Champlain. Ses écosystèmes aquatiques et riverains, d'une biodiversité riche et diversifiée, abritent plusieurs espèces de mammifères, d'oiseaux aquatiques et plusieurs espèces en situation précaire, dont la tortue des bois. La rivière Sutton provient du massif des monts Sutton depuis le lac Spruce et coule vers le sud du territoire, longeant le tracé du chemin de fer et de la route 139, pour se rendre jusqu'à la rivière Missisquoi à Richford au Vermont. La rivière Yamaska Sud-Est, quant à elle, est un affluent de la rivière Yamaska, qui coule des Appalaches vers le lac Saint-Pierre et la rive sud du fleuve Saint-Laurent, traversant Sutton et Cowansville en direct nord-ouest.

Les massifs du mont Sutton regroupent quant à eux de nombreux ruisseaux qui sillonnent les pentes et alimentent les lacs, les étangs et les milieux humides répartis dans l'ensemble du territoire. En altitude, l'étang Mud Pond, les lacs Vogel et Spruce, servent de réservoirs pour l'approvisionnement en eau potable pour le secteur de la montagne. Le lac Kelly est également présent dans ce secteur tandis que le lac Mohawk se trouve au sud-ouest du territoire. Les efforts de conservation, en particulier autour des aires d'approvisionnement des cours d'eau, ont contribué à l'excellente qualité de l'eau des milieux hydriques de Sutton. Les milieux hydriques incluent aussi les rives, les littoraux et les zones inondables, qui font partie intégrante de ces écosystèmes. En plus d'être un habitat essentiel aux salamandres de ruisseaux qui exigent des eaux cristallines, les ruisseaux de montagne sont utilisés par 60 à 70 % des espèces animales terrestres au cours de leur cycle de vie (déplacement, alimentation et reproduction).

Le Projet d'acquisition de connaissances sur les eaux souterraines de la Montérégie Est (PACES-ME) a permis d'identifier des zones de recharge préférentielles des eaux souterraines, lesquelles alimentent de manière importante les aquifères locaux et régionaux.

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

MILIEUX HUMIDES

Les milieux humides jouent un rôle crucial dans le maintien de la qualité de l'eau et de la biodiversité. Ces filtres naturels retiennent les sédiments et les éléments nutritifs, régularisent le cycle de l'eau et diminuent les risques d'inondations. Ils constituent aussi des sites d'alimentation et de reproduction pour de nombreuses espèces animales.

On constate un faible pourcentage de milieux humides cartographiés sur le territoire de Sutton en comparaison avec le reste de la MRC Brome-Missisquoi. Ces milieux humides seraient par contre sous-estimés en raison de la topographie montagneuse qui complexifie leur identification, de même que celle des cours d'eau et de nombreux ruisseaux. Les travaux menés dans le cadre du plan régional des milieux naturels de la MRC Brome-Missisquoi ont permis d'améliorer la cartographie des milieux humides présents sur le territoire de Sutton, ainsi qu'à identifier des priorités de conservation.

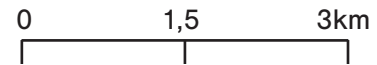
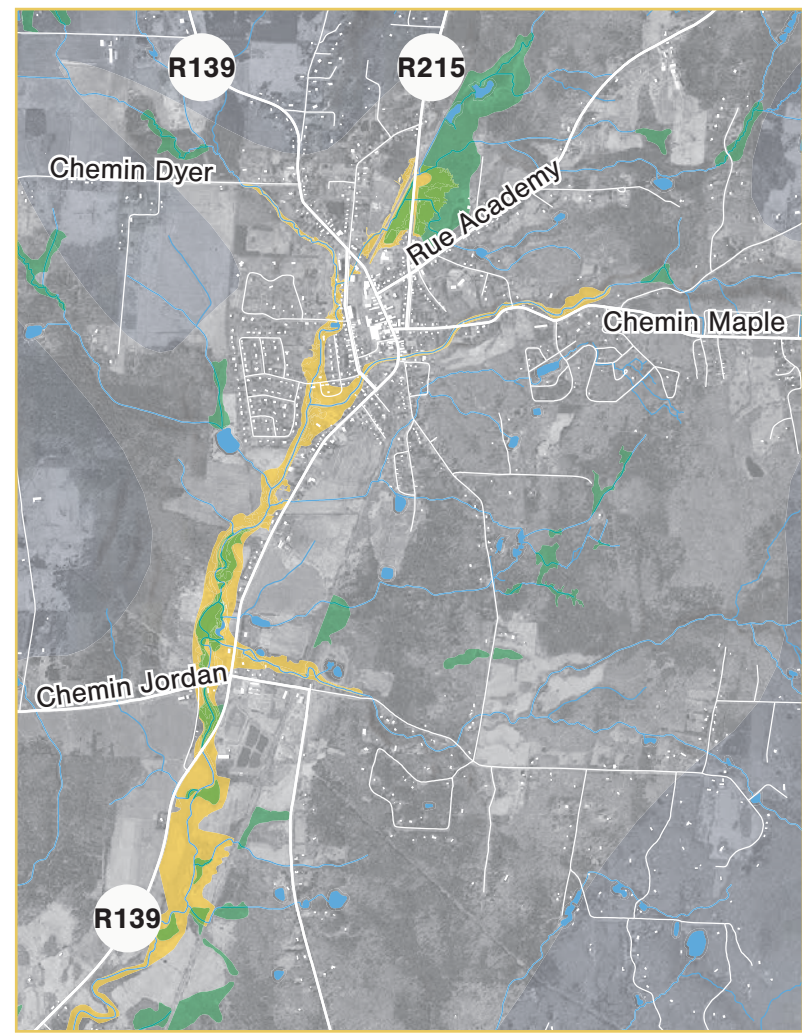
ZONE DE MOBILITÉ DES COURS D'EAU

La gestion de l'espace de mobilité des cours d'eau est devenue une préoccupation importante ces dernières années, avec l'émergence de l'hydrogéomorphologie pour mieux comprendre les cours d'eau et leur évolution historique. En effet, l'occupation humaine de ces zones, que ce soit pour la villégiature, l'agriculture ou l'urbanisation, exerce une pression importante sur l'espace de vie des cours d'eau. Pour mieux comprendre cette problématique, la MRC Brome-Missisquoi a collaboré avec des partenaires académiques, tels que l'Université Concordia et Ouranos, ainsi qu'avec la firme AECOM, notamment dans le cadre d'un mandat d'étude avec la Ville de Sutton sur l'inondabilité et la mobilité de la rivière Sutton. Les résultats de cette étude ont été intégrés dans un règlement de contrôle intérimaire pour établir un cadre réglementaire lié aux espaces de mobilité, faisant de cette initiative le tout premier cadre réglementaire en milieu urbanisé au Québec.

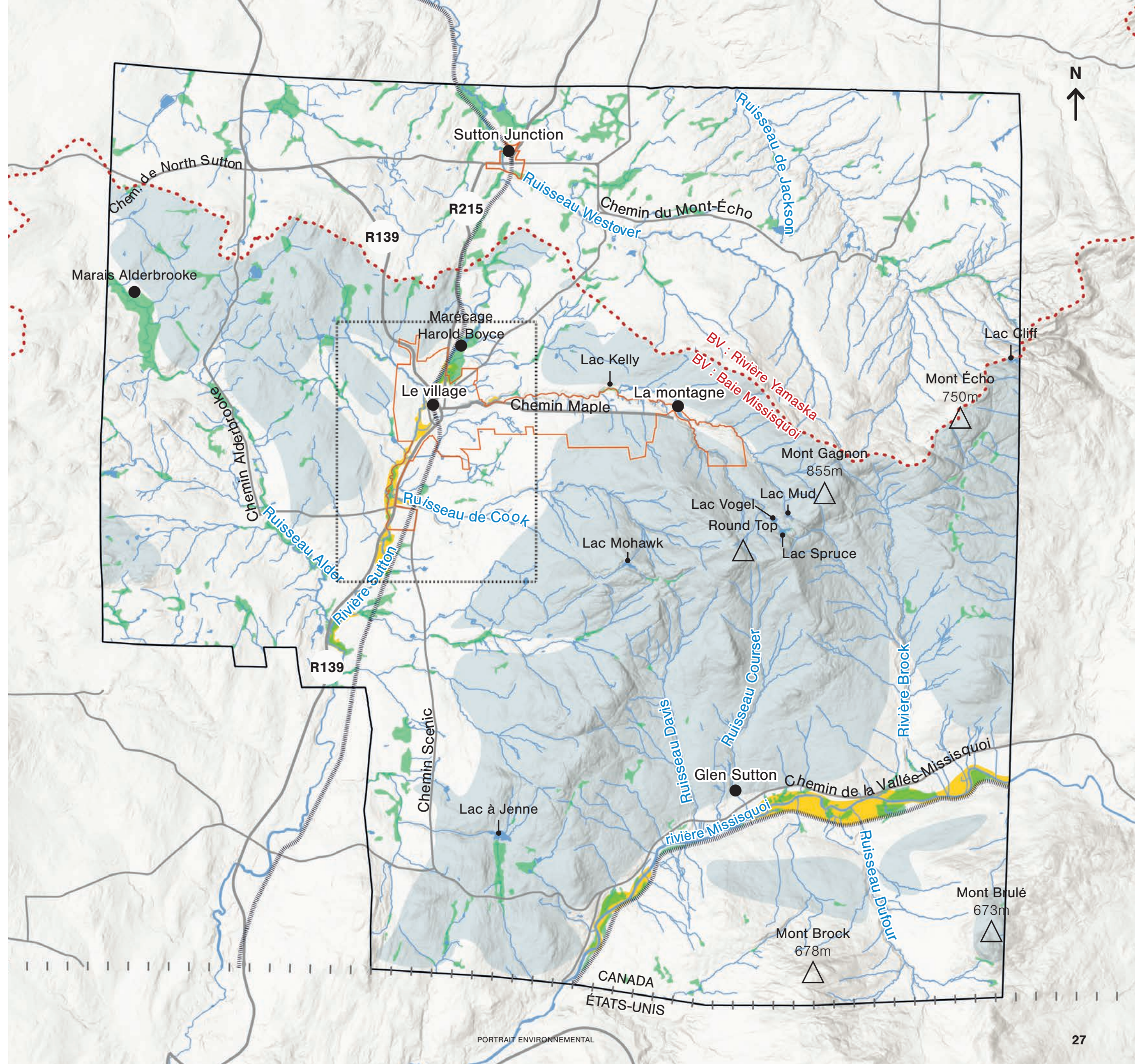
Ce cadre réglementaire permet d'assurer un contrôle des usages, des ouvrages et des constructions dans les zones de mobilité de la rivière Sutton.

Les milieux humides et hydriques

- Limites municipales □
- Périmètre urbain □
- Hydrographie de surface ■
- Zones inondables, à risque de crues et zones de mobilité (RCI 06-1117) ■
- Milieux humides d'intérêt identifiés par la MRC Brome-Missisquoi ■
- Zones de recharge des eaux souterraines ■
- Limite des bassins versants - -



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.



CANADA
ÉTATS-UNIS



Prévisions climatiques et stratégies d'adaptation

LE DÉFI DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES ET LA VULNÉRABILITÉ CLIMATIQUE

Selon les projections publiées dans les portraits climatiques par Ouranos, la température annuelle moyenne en Estrie devrait augmenter d'environ 2,5 à 3 °C sur un horizon 2041-2071 et de 3 à 5 °C d'ici 2100 (Ouranos, s.d.). Cette augmentation des températures moyennes aura un impact saisonnier important en Estrie avec une augmentation des températures et des précipitations sous forme de pluie en hiver, des crues printanières hâtives, une augmentation des épisodes de canicule, de pluies extrêmes et des périodes d'étiage plus sévères en été. L'augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes pourrait par exemple occasionner davantage de pannes électriques, de glissements de terrain et accentuer la dégradation du réseau routier. Des mesures d'adaptation devront être mobilisées dans la mesure où les changements climatiques auront de grands impacts sur les secteurs de l'agriculture (productivité, sécheresse, ravageur des cultures, etc.), du tourisme (durée de la saison de ski alpin) des milieux urbains (inondations et gestion des eaux pluviales) et des milieux naturels (espèces exotiques envahissantes). Ces changements auront également un impact sur l'approvisionnement en eau avec des périodes de stress hydrique plus fréquentes, particulièrement durant la période estivale. La ville de Sutton, comme l'ensemble des municipalités, ont d'importantes responsabilités en matière d'adaptation et de lutte contre les changements climatiques.

SECTEURS PEU VÉGÉTALISÉS, IMPERMÉABILISÉS OU SUJETS AU PHÉNOMÈNE D'ÎLOT DE CHALEUR URBAIN

Sur le territoire de Sutton, on retrouve des espaces qui sont soit peu végétalisés, sans couvert arborescent ou imperméabilisés, donc sujets au phénomène d'îlot de chaleur urbain. Ces derniers sont majoritairement associés à de grandes surfaces de toitures, de stationnement ou encore des voies de circulation. Les friches et les espaces engazonnés au faible couvert arborescent peuvent également être à l'origine du phénomène d'îlots de chaleur. Ces milieux sont principalement localisés au sein du périmètre urbain, dans la portion centrale du noyau villageois, qui regroupe des commerces et des institutions souvent entourés d'espace minéralisé. Le secteur industriel bordant la route 139, caractérisé par de vastes surfaces d'entreposage, contribue aussi au phénomène d'îlot de chaleur à Sutton. Ils ont des impacts non négligeables sur la qualité de vie des citoyens, la biodiversité ou encore la saine gestion des eaux pluviales.

La mise en place de stratégies réglementaires adaptées pour préserver le couvert végétal, limiter l'abattage d'arbres, favoriser la végétalisation et l'utilisation de matériaux écologiques afin de réduire l'imperméabilisation et améliorer la gestion des eaux pluviales permettront d'atténuer les impacts liés à ces espaces vulnérables.

Portrait de la communauté

Caractéristiques de la population

30

Caractéristique des ménages et des familles de recensement

31

Portrait de l'emploi

32



Marché public de Sutton
**Page Facebook Marché
Sutton Market, 2021.**

Population

La réalisation du profil sociodémographique de Sutton permet de comprendre les caractéristiques et les besoins spécifiques de la population suttonnaise. Il permet également de prendre conscience de ses forces et de ses défis, sur lesquels s'appuie une prise de décision éclairée en matière de planification du territoire et de ses infrastructures. Le profil sociodémographique a été réalisé principalement à l'aide des recensements effectués par Statistique Canada (années 2011 à 2021). Les données comme celles relatives à l'indice de vitalité économique ou encore les projections démographiques proviennent quant à elles de l'Institut de la Statistique du Québec (ISQ).

UNE POPULATION EN FORTE CROISSANCE RÉCENTE

En 2021, Sutton était habité par 4548 résidents habituels. Il s'agit d'une augmentation d'environ 16,4 % par rapport au recensement de 2011, dont 13 % d'augmentation observée depuis 2016. La MRC Brome-Missisquoi a connu une augmentation de population dans la même proportion ($\pm 16,5\%$) pendant cette période. Ces données sont largement supérieures à celles enregistrées pour l'ensemble de la province ($\pm 7,6\%$) durant la même période. Malgré cette augmentation, le poids démographique de Sutton au sein de la MRC est resté stable, autour de 7 % entre 2011 et 2021, selon les données des recensements de Statistique Canada. Néanmoins, les projections démographiques de l'Institut de la statistique du Québec (ISQ) indiquent une croissance relative de la population entre 2021 (4389 personnes) et 2041 (4480 personnes) (léger déclin d'environ 1,5 %). Sutton verra son poids démographique régional diminuer face aux importantes croissances démographiques projetées pendant la même période dans les municipalités de Bromont (+48 %), Cowansville (+28 %) et Farnham (+57 %).

UN ANCRAGE PLUS MARQUÉ DES RÉSIDENT.E.S

Entre 2011 et 2021, la proportion de logements occupés par les **résidents habituels** a augmenté de près de 9 %, une variation trois fois supérieure à l'augmentation observée dans la MRC (3 %) et vingt fois supérieure à celle de la province (0,45 %). Cette augmentation indique que davantage de personnes qui résident à Sutton y vivent toute l'année. Malgré ce constat, rappelons que la population reste largement plus saisonnière que celle de l'ensemble de la MRC Brome-Missisquoi et celle de la province. À cet effet, les données de Statistique Canada en 2021 indiquent que 63,4% des résident.e.s de Sutton sont des résidents habituels alors que ce taux est de 85,7% pour la MRC Brome-Missisquoi et de 92,57% pour la province de Québec.

Près des trois quarts des résident.e.s de Sutton qui y ont déménagé au cours de l'année 2021 proviennent de l'extérieur de la ville. Ces données suggèrent que Sutton attire de plus en plus les personnes de l'extérieur, que ce soit pour sa proximité avec la nature, ses attraits communautaires et culturels, ou pour d'autres raisons.

UN VIEILLISSEMENT RAPIDE DE LA POPULATION

En 2021, parmi les 18 tranches d'âge, le groupe des 65 à 69 ans est le plus représenté dans la population. Les personnes âgées de 60 ans et plus représentaient alors 50 % de la population tandis que ceux entre 30 et 59 ans représentaient près du tiers (32 %). Entre 2011 et 2021, l'âge médian est passé de 54,8 ans à 60,4 ans. Il s'agit d'une augmentation considérable et significativement au-delà de l'âge médian constaté au niveau de la MRC (49,6 ans). Selon les projections démographiques de l'ISQ, les trois groupes d'âge qui connaîtront les plus fortes augmentations entre 2021 et 2041 sont ceux des 85 ans et plus, des 80 à 84 ans et des 75 à 79 ans.

VARIATION DES GROUPES D'ÂGE

2021-2041 (%)

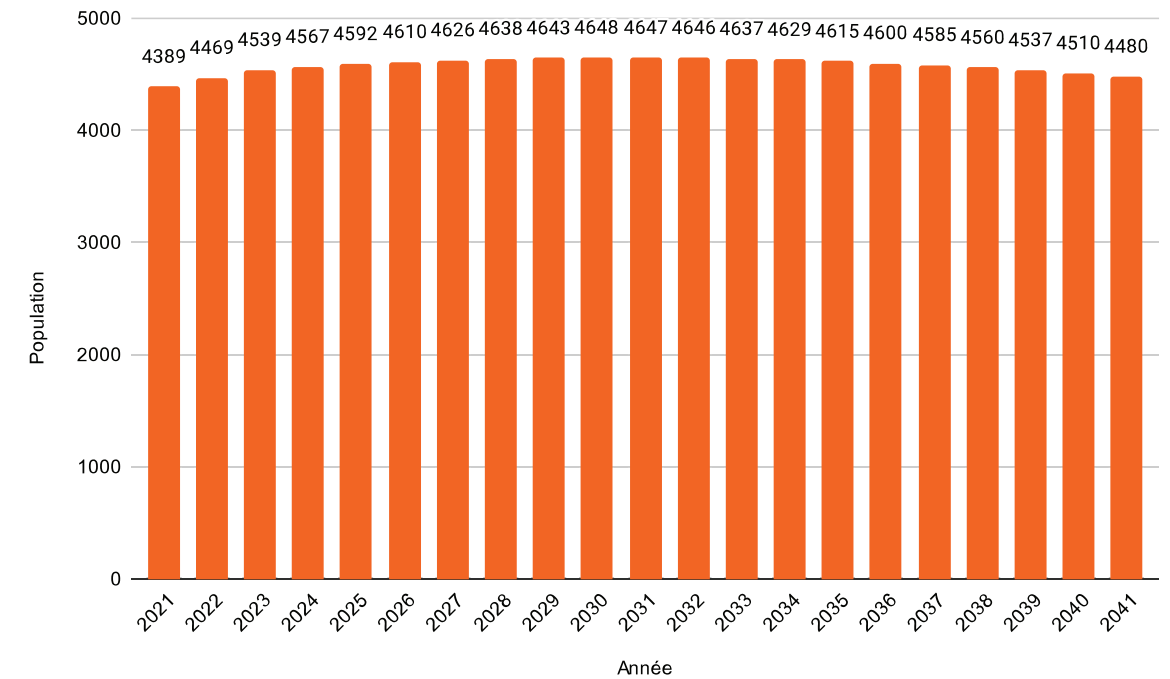
Données de l'ISQ

Groupe d'âge	Variation 2021-2041
0 à 4 ans	- 0,60 %
5 à 9 ans	- 0,40 %
10 à 14 ans	- 0,52 %
15 à 19 ans	- 0,13 %
20 à 24 ans	- 0,50 %
25 à 29 ans	- 0,26 %
30 à 34 ans	+ 0,23 %
35 à 39 ans	- 0,92 %
40 à 44 ans	+ 0,27 %
45 à 49 ans	- 0,62 %
50 à 54 ans	- 0,52 %
55 à 59 ans	- 2,90 %
60 à 64 ans	- 3,44 %
65 à 69 ans	- 4,31 %
70 à 74 ans	- 1,41 %
75 à 79 ans	+ 3,15 %
80 à 84 ans	+ 4,58 %
85 ans et plus	+ 8,29 %

PROJECTION DÉMOGRAPHIQUE

2021-2041 (%)

Données de l'ISQ



RÉSIDENTS HABITUELS

Un logement privé occupé par des résidents habituels désigne un logement privé occupé de façon permanente par une personne ou un groupe de personnes. Sont également inclus dans cette catégorie les logements privés dont les résidents habituels sont temporairement absents lors de la collecte de données pour le recensement de 2021.

Ménages

RÉDUCTION MARQUÉE DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Sutton comptait 2390 logements privés occupés en 2021. Ces ménages privés comprenaient en moyenne 1,9 personne. Ainsi, la majorité des ménages (81 %) était composée de 1 ou 2 personne(s). Le changement le plus marqué depuis 2011 est d'ailleurs l'augmentation de la part des ménages d'une personne (+6 %). Ces changements sur le plan de la composition des ménages mettent une pression sur le marché immobilier et sur la disponibilité des logements.

UNE PROPORTION DE LA POPULATION ISSUE DE L'IMMIGRATION

En 2016, 11 % de la population de Sutton était **immigrante**, soit un peu plus du double, toutes proportions gardées, que la part observée à l'échelle de la MRC. En 2021, ce taux a diminué à 9 %, attribuable à la fois à une baisse du nombre de personnes immigrantes résidant à Sutton (-20 personnes) et une augmentation du nombre de personnes non immigrantes (+585). À titre comparatif, 3 % de la population de Cowansville, municipalité la plus peuplée de la MRC, était immigrante en 2021.

DIVERSITÉ LINGUISTIQUE

En ce qui concerne les langues parlées à la maison, Sutton se distingue à la fois à l'échelle de la MRC ainsi qu'à celle de la province avec près du quart (23 %) de sa population ayant l'anglais comme langue parlée à la maison en 2021. L'utilisation des deux langues officielles, soit l'anglais et le français, est également plus courante que dans les deux autres territoires de comparaison. Le français demeure la langue parlée à la maison par la majorité de la population (61 %). La rencontre des traditions francophones et anglophones est sans contredit un élément identitaire de Sutton, qui contribue à sa richesse culturelle. La ville de Sutton a d'ailleurs le statut de ville bilingue confirmée par l'utilisation à la fois du français et de l'anglais dans ses communications écrites, orales ainsi que sur sa signalisation.

REVENUS DES MÉNAGES

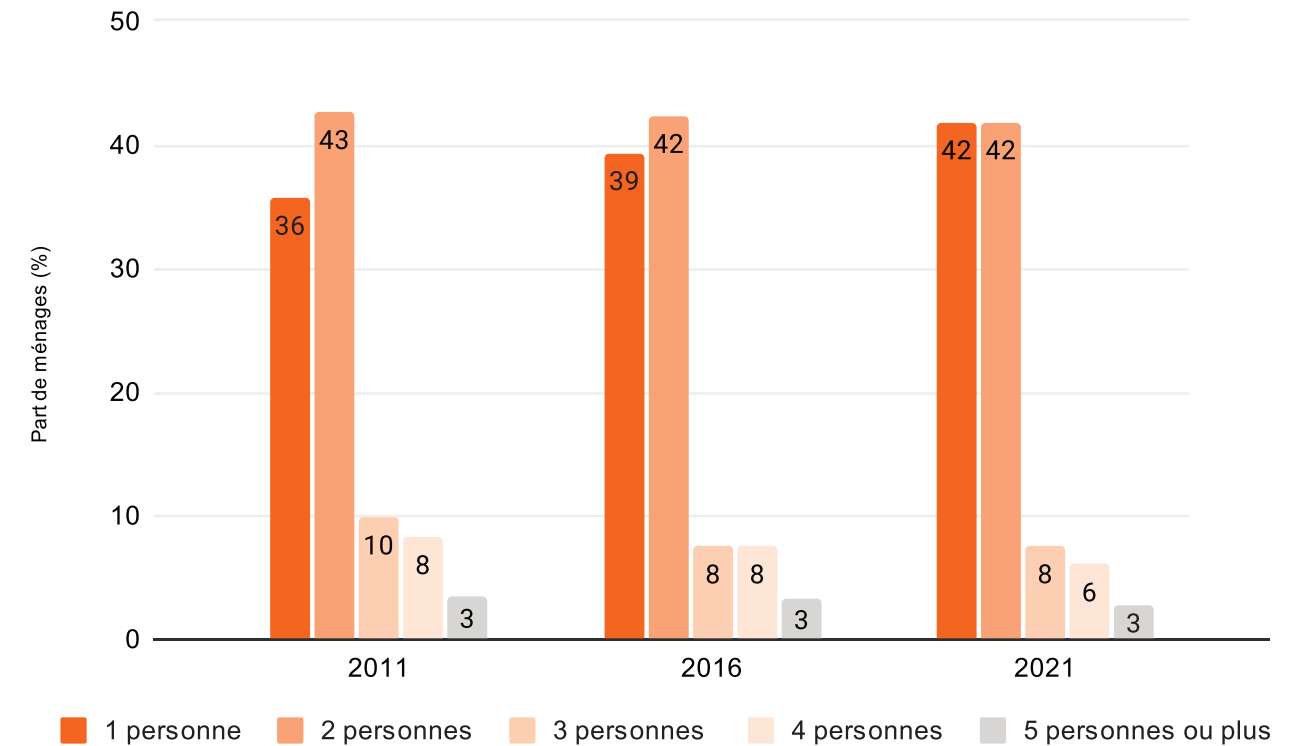
Les ménages privés de Sutton affichaient un revenu médian après impôt de 49 079 \$ en 2015 contre 57 600 \$ en 2020, ce qui correspond à une augmentation significative (17 %), mais moindre que celles observées à l'échelle de la MRC (22 %) et de la province (21 %). De façon générale, les ménages privés suttonnais ont des revenus similaires à ceux de l'ensemble des ménages de la MRC. Enfin, près du tiers des ménages privés de Sutton a un revenu de 100 000 \$ ou plus en 2020.

PERSONNES IMMIGRANTES

Selon Statistique Canada, les personnes immigrantes sont celles qui sont, ou qui ont déjà été, des immigrants reçus ou résidents permanents. Il s'agit des personnes à qui les autorités de l'immigration ont accordé le droit de résider au Canada en permanence. Les immigrants qui ont obtenu la citoyenneté canadienne par naturalisation sont compris dans cette catégorie. Il ne faut donc pas confondre « immigration » et « citoyenneté canadienne ».

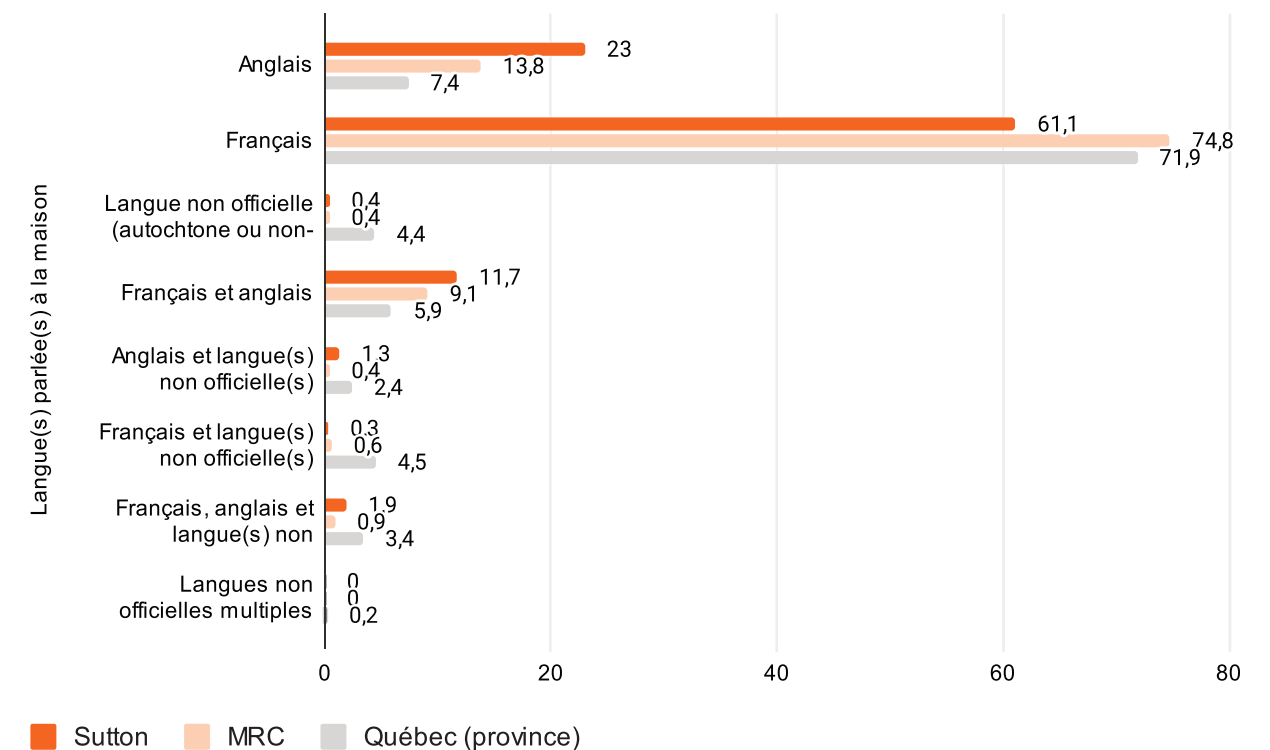
ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES 2011-2021 (%)

Données de Statistique Canada, 2021



LANGUES PARLÉES À LA MAISON Sutton, MRC Brome-Missisquoi et Québec (%)

Données de Statistique Canada, 2021



Emploi

L'IMPACT DE LA STRUCTURE DÉMOGRAPHIQUE SUR L'EMPLOI

En 2021, le taux d'activité de la population de 15 ans et plus à Sutton est de 51,5 %, comparativement à 64,1 % à l'échelle provinciale, indiquant une participation plus faible au marché du travail. Cette différence s'explique en partie par le fait que 50 % de la population de Sutton a 60 ans ou plus.

Parmi les catégories d'emplois occupés par les personnes en emploi à Sutton en 2021, les personnes employées sont majoritaires (72 %) alors que celles qui travaillent à leur compte en représentent le quart. Cette dernière part est plus importante que celles constatées dans la MRC (17 %) ainsi que dans la province (9 %). Sur l'ensemble des personnes employées, la majorité occupe un poste permanent (56 %) tandis que 16 % d'entre elles occupent un poste temporaire, c'est-à-dire d'une durée déterminée de plus d'un an (3,4 %) ou occasionnel de moins d'un an (13,1 %). La part des personnes ayant un emploi occasionnel à Sutton est plus importante que dans la MRC (9,2 %) et dans la province (9,5 %). Cela peut s'expliquer par la surreprésentation des personnes retraitées, proportionnellement plus nombreuses à Sutton, occupant des emplois occasionnels et/ou liés aux activités touristiques comme les services de restauration et d'hébergement.

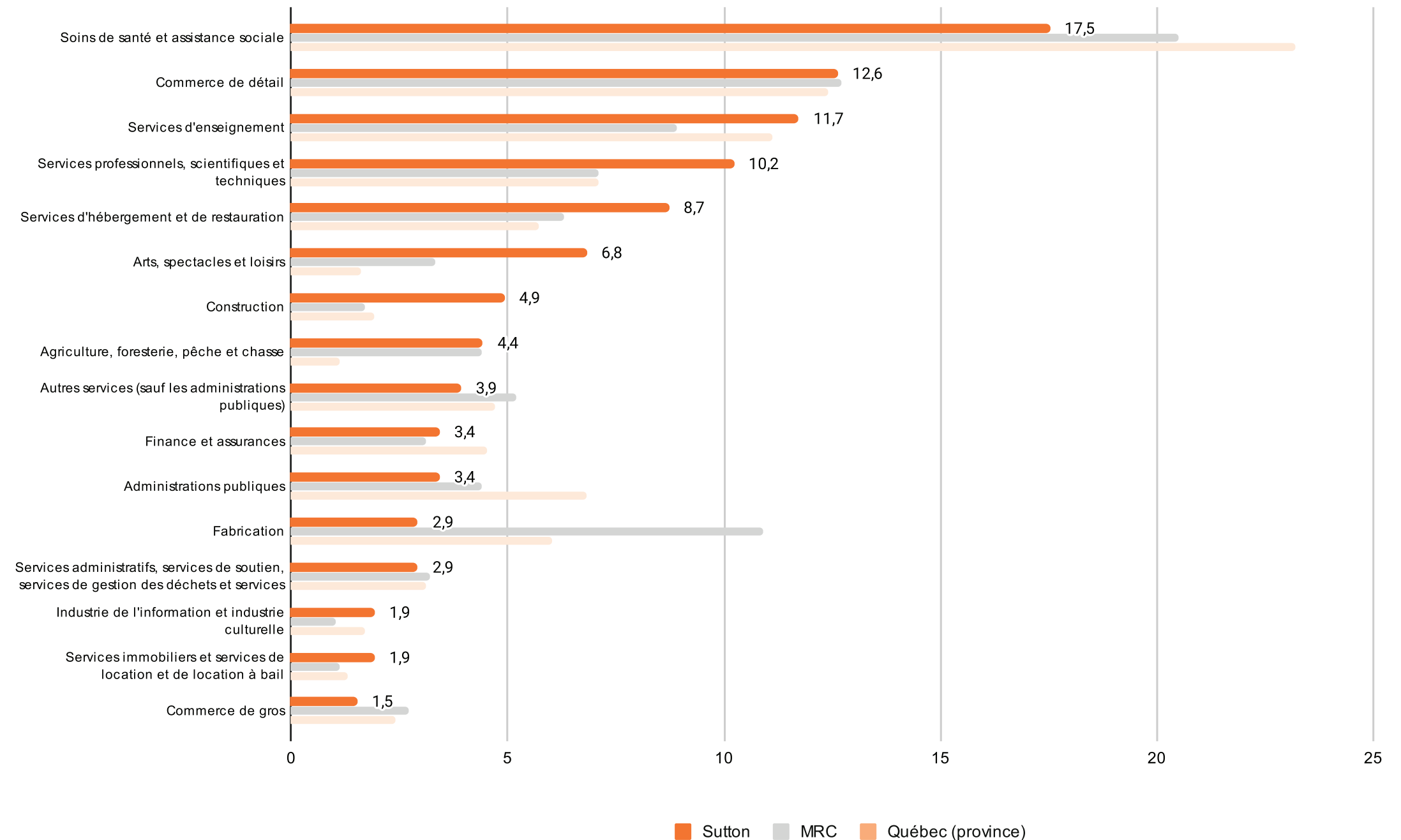
SECTEUR D'EMPLOI

Sur le plan des secteurs d'emplois, on remarque une plus forte représentation dans les secteurs d'activités des soins de santé et d'assistance sociale (17,5 %), du commerce de détail (12,6 %), des services d'enseignement (11,7 %), puis de services professionnels, scientifiques et techniques (10,2 %). Les secteurs des services d'hébergement et de restauration (8,7 %) et celui lié aux arts, spectacles et loisirs (8,7 %) sont également plus représentés à Sutton que dans la MRC et la province.

Le télétravail, déjà bien ancré à Sutton en 2016 chez la population active de plus de 15 ans (20,5 %), a connu une augmentation l'amenant à une part de 28,9 % en 2021, facilité par une meilleure accessibilité à l'internet haute vitesse. La MRC a connu une augmentation du même ordre, mais sous les proportions observées à Sutton (20,3 %). Le télétravail pourrait être une occasion pour Sutton de renforcer son attractivité économique pour certains types de travailleurs. Du côté des déplacements liés au travail, le fait d'avoir une grande part de personnes en télétravail pourrait être un levier pour renforcer les infrastructures de mobilité active, particulièrement utilisées lors de déplacements courts.

POPULATION ÂGÉE DE 15 ANS ET PLUS SELON LA SITUATION D'ACTIVITÉ
Sutton, MRC Brome-Missisquoi et Québec (%)
Données de Statistique Canada, 2021

	Sutton	MRC	Québec
Taux d'activité	51,5 %	60,4 %	64,1 %
Taux de chômage	6,6 %	5,4 %	7,6 %
Taux d'emploi	48,1 %	57,2 %	59,3 %



Portrait du territoire

Habitation	34
Patrimoine et noyau villageois	36
Équipements communautaires et vie culturelle	37
Agriculture	40
Tourisme	42
Activité commerciale	43
Activité industrielle	44
Infrastructures	45
Contraintes naturelles et anthropiques	48



Vue aérienne depuis l'entrée
nord du village
Ville de Sutton, 2023.

Habitation

La structure urbaine de Sutton s'articule autour d'un chef-lieu, le village de Sutton, autour duquel se sont développées des agglomérations résidentielles satellites au fil des différentes phases du développement agricole, industriel et récréotouristique. Les milieux habités de Sutton sont ainsi liés à la présence ferroviaire, aux rivières et aux terres cultivables, ou encore à la montagne et à son potentiel récréotouristique.

LE NOYAU VILLAGEOIS

La principale concentration résidentielle se trouve dans le village, développé en lien avec la voie ferrée et la route 139 (rue Principale). Ce noyau villageois se distingue par son intérêt architectural et patrimonial, regroupant commerces, services, institutions, ressources communautaires, parcs, équipements culturels et de loisirs. On y observe la plus grande diversité de typologies résidentielles, allant des maisons unifamiliales, bifamiliales et trifamiliales jusqu'aux immeubles à logements, parfois combinés à des rez-de-chaussée commerciaux. La trame cadastrale, héritée de l'influence anglaise, présente une densité plus faible près de la rue Principale et de ses rues adjacentes, qui augmente graduellement à mesure que l'on s'en éloigne. Le village est presque entièrement desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout.

LA MONTAGNE (SECTEUR MAPLE)

Le secteur de la montagne, adjacent à la station de ski et longeant le chemin Maple, est un autre pôle de développement résidentiel important. Ce secteur, à vocation récréotouristique et de villégiature, présente des typologies unifamiliales aux structures variées (isolé, jumelé, contigu) qui côtoient des ensembles multirésidentiels. Les développements successifs à partir de la seconde moitié du 20e siècle reflètent une pluralité d'influences architecturales qui se côtoient sur les versants : chalet d'inspiration alpine, vernaculaire américain, modernisme, etc.

LES HAMEAUX

On retrouve également des concentrations résidentielles dans les hameaux de Glen Sutton et de Sutton Junction, qui ont joué un rôle important dans la vie communautaire et économique de la ville, en particulier au cours de la première moitié du 20^e siècle. Le hameau de Glen Sutton ne bénéficie pas des services d'aqueduc et d'égout, contrairement à une grande portion du territoire du hameau de Sutton Junction, doté du service d'égout.

LE PÉRIVILLAGEOIS ET LA VILLÉGIATURE

Le territoire est également formé de secteurs résidentiels de faible densité en périphérie du village, tels le Domaine Hivernon, O'Donoghue, Woodard et le chemin Schweizer. Caractéristiques de la seconde moitié du 20^e siècle, ces développements monofonctionnels de faible densité, souvent hors des périmètres d'urbanisation actuels, présentent une homogénéité quant à leur forme et leur implantation puisqu'il s'agit généralement de projets développés en intégralité durant une même période. Étant donné les nouvelles normes régionales interdisant toute ouverture de rue à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, l'ajout de nouveaux développements périurbains ou de projets de villégiature sera considérablement limité dans le futur.

LES MILIEUX AGRICOLES

On trouve également de l'habitation en milieux agricoles, implantés sur de grands lots asymétriques, qui surplombent des parcelles fourragères, des terres viticoles ou des pâturages.

HAUT GAUCHE

Vue aérienne sur le noyau villageois

Ville de Sutton, 2022

HAUT DROITE

Vue aérienne sur le domaine skiable de Mont Sutton et les développements résidentiels périphériques

Arpent, 2023

BAS GAUCHE

Vue aérienne sur Sutton Junction

Arpent, 2023

BAS CENTRE

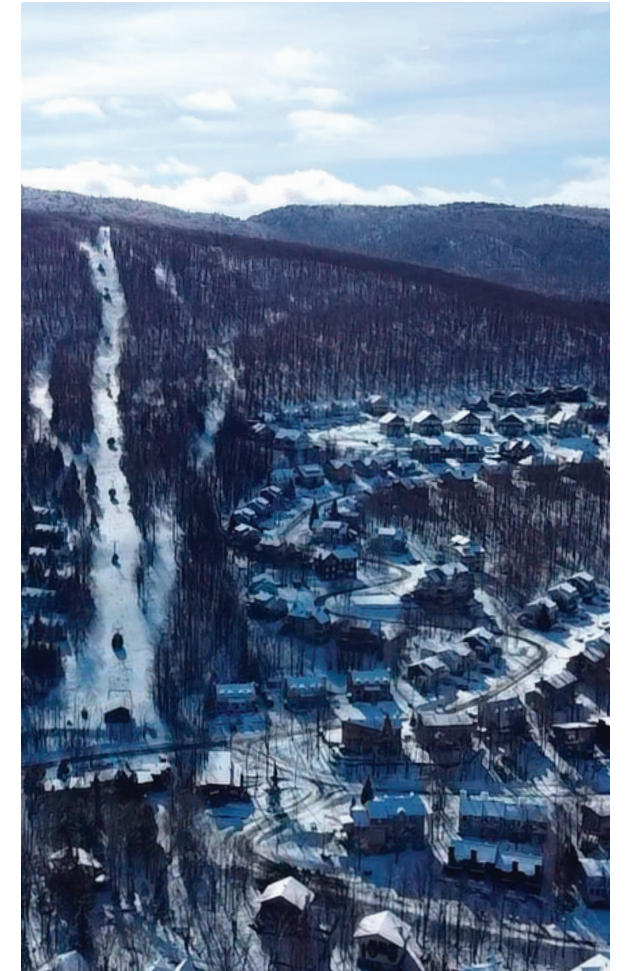
Habitation périurbaine du domaine Gagné

Arpent, 2023

BAS DROITE

Résidence en milieu agricole situé dans le secteur West Sutton

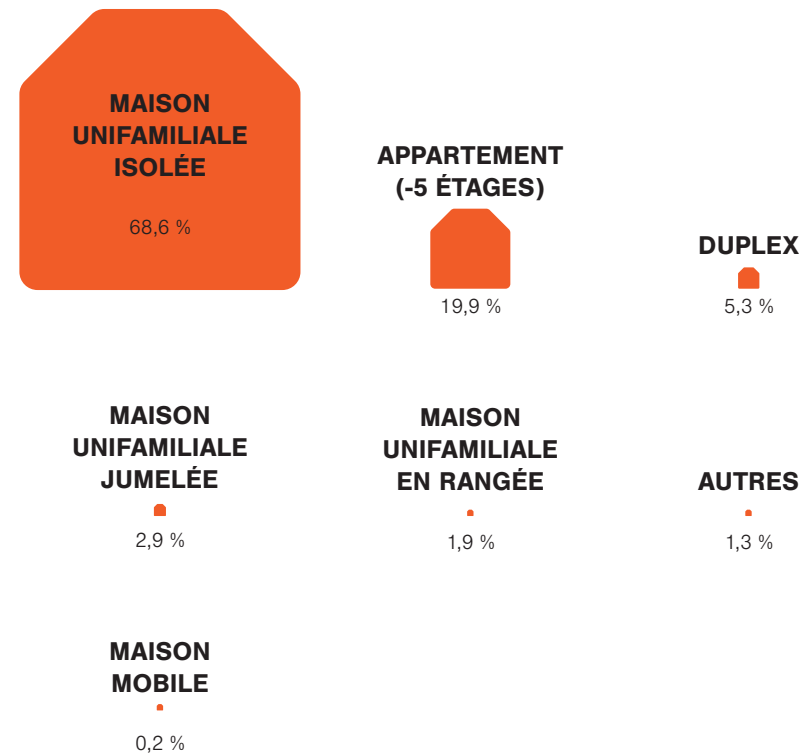
Arpent, 2023



Habitation

UN PAYSAGE RÉSIDENTIEL DOMINÉ PAR LA MAISON UNIFAMILIALE

Les lots résidentiels couvrent 8 561,4 hectares, soit 35,2 % du territoire de Sutton. Le parc immobilier résidentiel est majoritairement composé de maisons unifamiliales isolées, représentant 68,6 % des logements. Les autres types de logements incluent des appartements (19,9 %), des duplex (5,3 %), des maisons en rangée (1,9 %), des maisons mobiles (0,2 %) et d'autres types de maisons individuelles attenantes (1,3 %) comme des logements localisés dans des bâtiments mixtes. Environ le quart (25,37%) des logements seraient construits avant 1960 ou après 2000 (25,16 %). Selon les données de Statistique Canada, la moitié des logements a été construite entre 1961 et 2000. Il s'agit principalement des développements périurbains influencés par l'essor du pôle récréotouristique de la montagne.

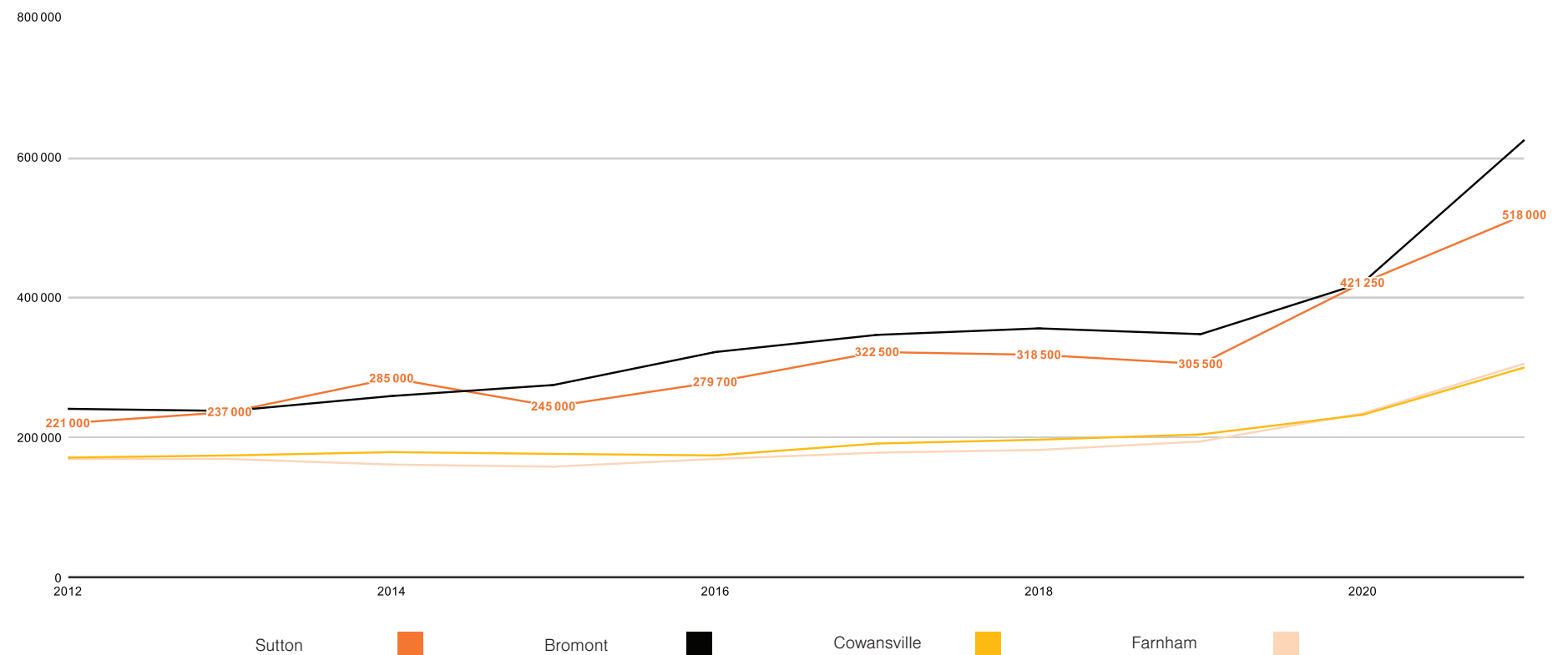


PRESSIONS IMMOBILIÈRES

L'analyse démographique précédente révèle un attrait grandissant pour Sutton, avec une population en augmentation. Bien que cette croissance démographique ait une influence positive sur le dynamisme économique et communautaire local, ce phénomène entraîne des défis en termes de disponibilité et d'abordabilité du parc immobilier pour l'ensemble de la population. Le faible taux d'occupation des logements entraîne une montée considérable des prix immobiliers. À cet effet, la valeur moyenne de la maison unifamiliale a grimpé de près de 134 % entre 2012 et 2021, pour atteindre 690 000 \$ en 2024. Cette pression de développement affecte particulièrement la population vieillissante, les ménages locataires ou les ménages composés d'une personne seule. D'ailleurs, la ville de Sutton comprend une proportion élevée de locataires (23,7 %) et de propriétaires (13,6 %) qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement. La pénurie généralisée de logements à Sutton a des impacts multiples sur l'attractivité du territoire auprès des nouvelles familles et de la main-d'œuvre qualifiée, en plus de s'attaquer plus fortement à certaines populations davantage vulnérables, dont les personnes seules ou âgées, présentes en forte proportion.

En matière de logement abordable, on retrouve actuellement sur le territoire la Coopérative de solidarité Les Voisins de Sutton (18 unités destinées aux familles), ainsi que les principaux établissements pour personnes âgées suivants, tous à pleine capacité : Les Villas des Monts (40 unités), le 56 rue Principale Sud (OHBM, 10 unités) et le Foyer Sutton (71 chambres). Des stratégies immobilières devront être mises en place pour favoriser la création de logements variés afin d'augmenter et de diversifier l'offre d'unités résidentielles adaptées aux besoins particuliers des différentes clientèles présentes sur le territoire de Sutton.

DONNÉES ANNUELLES DES PRIX DE VENTE MÉDIANS POUR LES HABITATIONS UNIFAMILIALES (\$)
Sutton et autres villes de la MRC Brome-Missisquoi, 2012-2021.
Données de l'APCIQ.



Le patrimoine bâti de Sutton

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.

La MRC Brome-Missisquoi répertorie quatre principaux ensembles patrimoniaux sur le territoire, situés à l'intérieur du noyau villageois, ayant historiquement concentré l'essentiel de l'activité économique et industrielle de la municipalité. Certains bâtiments patrimoniaux se situent également dans les hameaux de Sutton Junction et de Glen Sutton, datant de la période d'essor industriel liée au chemin de fer. À l'échelle du territoire, les constructions résidentielles les plus anciennes s'inscrivent dans les courants de l'architecture géorgienne et néoclassique. Les grandes résidences bourgeoises de la seconde moitié du 19^e siècle s'inscrivent quant à elles dans les courants Second Empire, Queen Anne et de la néo-Renaissance, dont de nombreux exemples de maison cubique. On retrouve également plusieurs exemples d'une architecture industrielle et ouvrière, notamment de maison vernaculaire industrielle datant de la première moitié du 20^e siècle.

Le territoire compte sept églises présentant un intérêt patrimonial, dont quatre sont situées dans le noyau villageois. Issues de différentes confessions religieuses, elles témoignent de la présence d'une communauté franco-anglophone aux origines multiculturelles. Leur architecture s'inspire principalement des styles néoclassique et néogothique. Le regroupement de certains bâtiments à proximité de ces églises constitue des ensembles religieux reconnus pour leur valeur patrimoniale.

Plusieurs bâtiments accessoires et ensembles agricoles s'inscrivent également comme des composantes centrales au patrimoine bâti de Sutton.



HAUT

Églises Olivet/Centre d'action
bénévole de Sutton

Page Facebook de
ressource Famille Sutton,
2024

BAS

Édifice de la Eastern
Townships Bank

Patri-Arch, 2015



Patrimoine et noyau villageois

Le noyau villageois de Sutton présente une concentration de bâtiments à caractère résidentiel, commercial, religieux et institutionnel. Parmi ces constructions emblématiques, on retrouve notamment l'ancienne banque Eastern Townships, le bureau de poste, la salle communautaire de l'église Grace et l'ancien magasin général Boright and Safford. Le secteur du village est identifié en tant qu'ensemble patrimonial au schéma d'aménagement et de développement de la MRC Brome-Missisquoi. Caractérisé par la présence de quatre ensembles architecturaux, le noyau villageois de Sutton se distingue par ses qualités paysagères, architecturales ainsi que par la présence d'un potentiel archéologique datant des premières périodes de peuplement de la région de Brome-Missisquoi aux abords de la rivière Sutton, dans la portion Sud du secteur du village.

- Le premier ensemble s'inscrit dans l'axe des rues Academy, Pleasant et Maple. On y retrouve l'église Olivet Baptist datant de la période de 1845-1861 et de style néoclassique, ainsi que l'église unie Cavalry, construite en 1877 et d'inspiration néogothique. On y retrouve également des résidences d'une grande diversité et d'une bonne intégrité architecturales.
- Le deuxième ensemble se situe aux abords de la rue Mountain et présente un ensemble résidentiel d'inspiration néoclassique offrant une homogénéité. Une ancienne auberge datant de 1847 y est aussi présente.
- Le troisième ensemble regroupe un secteur de la rue Principale Sud et des rues Church et Oak. Dans cet ensemble, on retrouve notamment l'Église Grace, construite en 1846 et d'inspiration néogothique, un centre communautaire datant de 1907 ainsi que des résidences aux styles variés présentant un bon état de conservation.
- Le quatrième ensemble regroupe des constructions sur un tronçon de la rue Western. Il s'agit d'un ensemble résidentiel à l'architecture d'influence néoclassique et cubique ainsi que des bâtiments secondaires d'intérêt.

Plusieurs efforts ont été mobilisés par la Ville de Sutton pour assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti suttonnais. 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.

Douze cimetières sont également aménagés à Sutton, dont plusieurs sont implantés dans le noyau villageois, témoins de l'installation des familles pionnières protestantes. Ces lieux bénéficient d'un statut particulier grâce à leur qualité paysagère et à leur héritage mémoriel. Les cimetières témoignent généralement de la trace d'un ancien hameau, illustrant l'histoire régionale et le développement du territoire en cantons.

SITES ET POTENTIEL ARCHÉOLOGIQUES

Le schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi identifie un site archéologique d'établissement autochtone sur le territoire de Sutton. Découvert en 1993, celui-ci est situé aux abords de la rivière Missisquoi, au sud-est du territoire municipal. Ce dernier identifie également une zone à potentiel archéologique aux abords de la rivière Sutton, de part et d'autre de la rue Principale.



Équipements communautaires et vie culturelle

La vie communautaire et culturelle de Sutton se distingue par sa richesse et sa diversité. Plus d'une quarantaine d'organisations privées ou à but non lucratif, dont certaines actives depuis des décennies, contribuent à cette vitalité. Plusieurs d'entre elles sont reconnues comme partenaires par la Ville. En plus de proposer une offre d'activités variée, elles jouent un rôle essentiel dans le maintien du tissu social en proposant des services de soutien indispensables au vivre-ensemble. Leur action permet également de maximiser l'utilisation des infrastructures et des espaces communautaires, tant dans le noyau villageois que dans les hameaux de Sutton Junction et Glen Sutton. Outre ses nombreux parcs, Sutton bénéficie aussi d'une belle diversité de lieux communautaires et culturels, notamment :

- L'hôtel de ville de Sutton
- L'église Calvary
- L'église Grace
- L'église Saint-André et son comptoir familial
- L'église Vivarté de Glen Sutton
- Le Centre John Sleeth
- La Maison des Jeunes (Le Spot)
- L'école d'art de Sutton
- Le Musée des communications et d'histoires de Sutton
- Le Marché du samedi de Sutton (Marché public)
- Le Club de curling de Sutton
- Le Royal Canadian Legion et le terrain adjacent qui accueille le marché public)
- La SAG (anciennement la salle Alec & Gérard Pelletier)
- La salle communautaire de Sutton Junction
- L'Olivet qui regroupe le Centre d'action bénévole de Sutton (CAB)
- Les Chevaliers de Colomb
- Le jardin communautaire adjacent aux villas des monts de Sutton

Les infrastructures, bien que nombreuses et réparties sur l'ensemble du village et du territoire, gagneraient à être optimisées dans une perspective cohérente et intégrée. C'est dans ce contexte que se pose la question de l'avenir et de la vocation du Centre John Sleeth. Même si celle-ci demeure à définir, l'histoire du lieu, sa localisation centrale et l'attachement qu'il suscite dans la population commandent que tous les efforts soient déployés pour en assurer la préservation.

ÉDUCATION

L'École Sutton School assure l'éducation des élèves du primaire et relève à la fois du Centre de services scolaires du Val-des-Cerfs et de la commission scolaire Eastern Townships. Localisé sur la rue Highland, l'établissement scolaire permet aux élèves de partager les installations, les activités, la récréation, tout en recevant chacun leur curriculum académique dans leur langue maternelle. On y retrouve également des classes de prématernelle pour les enfants âgés de 3 à 5 ans, un centre de la petite enfance et un service de garde.

La maison des générations
aménagée dans l'ancienne
église Olivet
cabsutton.com, s.d.



Équipements communautaires et vie culturelle

ACTIVITÉS ET LIEUX CULTURELS

Les arts occupent une place importante à Sutton et contribuent à définir son identité singulière par un cadre de vie qui favorise le développement créatif. Plus de 6 % de la population active de Sutton œuvre dans le domaine des arts, spectacles et loisirs (Statistique Canada, 2021). Ce chiffre révèle une concentration d'artistes plus de quatre fois supérieure à celle de la province. La force créative et culturelle de la population se manifeste particulièrement dans le village, qui abrite de multiples lieux d'exposition et de création, une présence marquée des arts dans l'espace public, une galerie d'art, un parc culturel, deux bibliothèques, une salle de spectacles, un musée d'histoire et des communications, ainsi qu'une société d'histoire. La politique culturelle de Sutton cherche à reconnaître et renforcer le développement culturel local en fonction des ressources disponibles.

PARCS ET ESPACES VERTS

En plus des espaces naturels omniprésents sur le territoire, notamment celui du parc d'environnement naturel de Sutton (PENS), on trouve cinq parcs et espaces publics municipaux comportant des équipements sportifs et des zones de jeux pour les différents groupes d'âge :

- Le parc Goyette-Hill (±4 hectares): Parc d'envergure municipale comportant une offre récréative 4 saisons : patinoire, piscine, modules de jeux, rampe pour planche à roulettes, terrain de balle et baseball, terrains de soccer et aire de détente.
- Le parc Tartre (±0,3 hectare): Aire de détente à l'entrée du village.
- Le parc Gagné (±0,5 hectare): Modules de jeux pour enfants, aire de détente à proximité de la rivière Sutton.
- Le parc Godue (±0,46 hectare): Aire de détente, belvédère, sentier de randonnée à proximité de la rivière Sutton.
- Le parc des Vétérans (±0,37 hectare): Monument commémoratif et aire de détente.

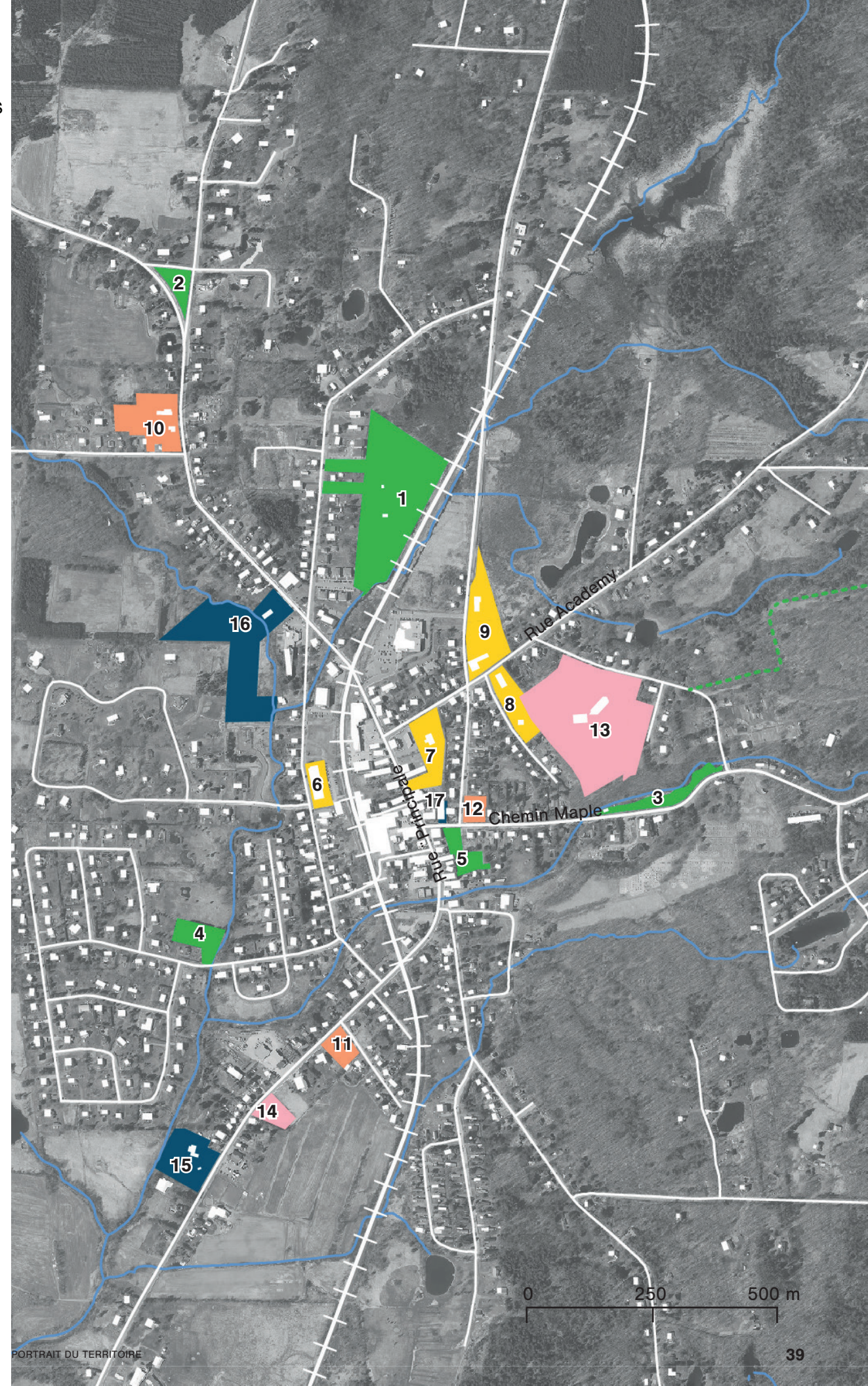
Le territoire est parsemé de placettes publiques, offrant des espaces propices à la détente et à l'arrêt. À titre d'exemple, on peut citer la Place Rosanne-Cohen sur le site du centre John-Sleeth récemment aménagée, ainsi que les placettes situées devant l'hôtel de ville et à la Place Sutton sur la rue Principale.

ACCÈS PUBLIC 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. Lors des consultations, la communauté a exprimé son désir de renforcer l'accès des résident.e.s et du grand public aux territoires naturels, plus particulièrement à l'eau et à la rivière Missisquoi, une priorité perçue également comme une source de fierté locale.

PARCS, ÉCOLES ET LIEUX COMMUNAUTAIRES DU NOYAU VILLAGEOIS

1. Parc Goyette-Hill
2. Parc Tartre
3. Parc Godue
4. Parc Gagné
5. Parc des Vétérans
6. Jardin communautaire
7. Centre John-Sleeth
8. Marché de Sutton/Légion
9. Curling Sutton
10. Église Saint-André
11. Église Grace
12. Église Calvary
13. École primaire de Sutton
14. CPE La Passerelle des Mousses
15. École d'Art de Sutton
16. D'Arts et de rêves
17. Salle Alex et Gérard Pelletier



Le secteur agricole de Sutton occupe une place importante dans les parties nord et ouest du territoire municipal. D'une superficie de 124 kilomètres carrés, la zone agricole de Sutton représente environ 50 % de la superficie totale du territoire de la ville, dont une partie est composée d'érablières. Selon les données du rôle foncier de la Ville de Sutton, c'est 46 % de la zone agricole qui serait dédiée à une utilisation du sol agricole tandis que 34 % sont dédiées à des usages résidentiels et 7 % à des espaces de terrain non aménagés et non exploités. On constate ainsi que malgré une vaste zone agricole déclarée, c'est moins de la moitié qui est occupée à des fins agricoles.

La très grande majorité de la zone agricole est caractérisée par des superficies boisées. Les sols de la zone agricole font principalement partie des classes 4, 5 et 7. Le territoire faisant partie de la classe 7, correspondant au secteur du massif des monts Sutton, possède un faible potentiel pour la pratique de 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.

DES EXPLOITATIONS AGRICOLES DIVERSIFIÉES

En 2021, on dénombrait 48 exploitations agricoles sur le territoire de Sutton. Si le PDZA de Brome-Missisquoi identifie une tendance à la baisse du nombre de fermes sur le territoire de Sutton entre 1941 et 2006, on constate que le nombre d'exploitations agricoles est demeuré relativement stable au courant des 10 dernières années (Statistique Canada, 2021). Les activités agricoles à Sutton sont réparties de manière équivalente entre les exploitations axées sur la culture agricole (52 %) et les exploitations axées sur l'élevage (48 %) et présentent des types de production diversifiés. En ce qui concerne les types de cultures agricoles les plus récurrents sur le territoire, on note la culture du foin (7 exploitations), la culture en serre, en pépinière, et la floriculture (6 exploitations), ainsi que la production de sirop d'érable et d'autres produits de l'érable (5 exploitations). En matière d'élevage, les 13 exploitations agricoles d'élevage de bovin représentent plus du quart de l'ensemble des productions agricoles recensées à Sutton. On dénombre également trois vignobles sur le territoire de la municipalité et plusieurs exploitations ouvertes au public qui contribuent au rayonnement agrotouristique de Sutton.

LES DÉFIS DE L'AGRICULTURE À SUTTON

Les agriculteurs locaux rencontrés dans le cadre de l'élaboration du plan d'urbanisme ont identifié plusieurs enjeux liés à la pratique agricole, notamment l'accès aux terres, les pressions exercées par l'activité résidentielle et les défis liés à l'hébergement de la main-d'œuvre. Plus globalement, ils ont souligné l'importance de reconnaître le rôle essentiel de l'agriculture dans la valorisation des paysages, par exemple en maintenant les percées visuelles, ainsi que dans la protection des milieux naturels et le dynamisme de l'économie locale afin d'assurer la pérennité de la zone agricole.

UN IMPORTANT POTENTIEL ACÉRICOLE

À l'échelle de la région de Brome-Missisquoi, Sutton compte la superficie de territoire la plus importante présentant un potentiel acéricole immédiat. Les données de l'Agence forestière de la Montérégie (AFM) démontrent que 7 814 hectares de boisés possèdent un potentiel de 1 471 686 entailles, alors que les données du recensement sur l'agriculture indiquaient qu'il y avait 492 709 entailles en 2021 (AFM, 2021). Les variations climatiques associées aux changements climatiques auront un impact sur la durée et la préservabilité de la saison des sucres.

L'INDUSTRIE FORESTIÈRE À SUTTON

Environ 84 % du territoire municipal de Sutton est boisé. L'industrie forestière tire profit de la grande variété d'essences d'arbres présente localement, qu'elle utilise pour le bois de sciage et le bois de papeterie (l'érable rouge, l'érable à sucre, le peuplier, la pruche de l'est, le bouleau gris et le sapin baumier). En date d'octobre 2024, l'Agence forestière de la Montérégie dénombrait 81 producteurs forestiers enregistrés, pour une superficie forestière totale de 3 762 hectares. Depuis 2006, le nombre de producteurs forestiers a légèrement diminué et les superficies forestières enregistrées ont connu une baisse de 26 % (AFM, 2024).

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







La zone agricole

TYPES D'EXPLOITATIONS AGRICOLES

Statistique Canada, recensement de l'agriculture, 2021.

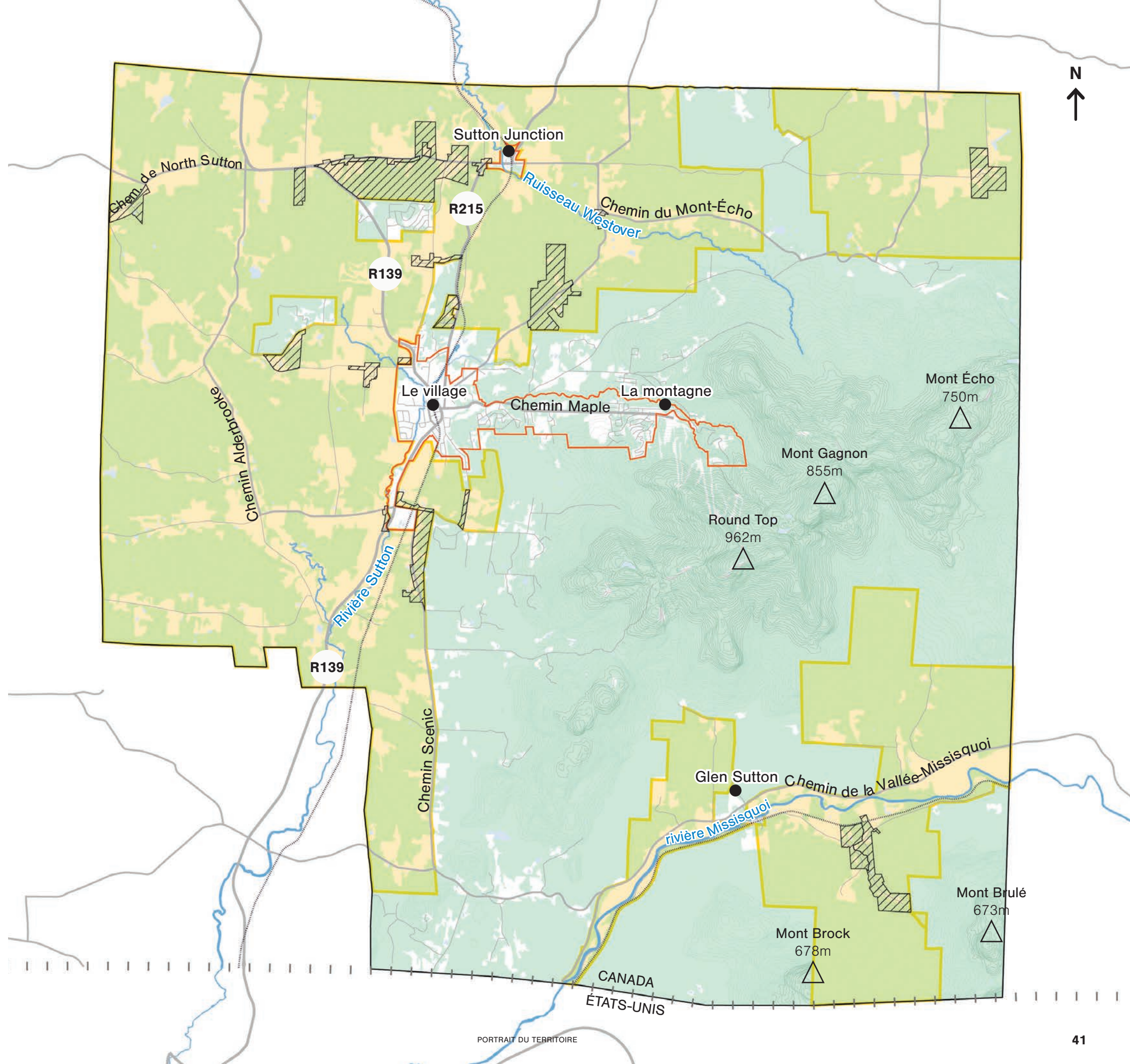
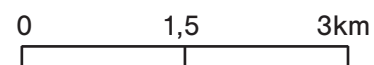
Culture agricole	Nombre d'exploitations
Culture de plantes oléagineuses et de céréales	1 (2 %)
Culture de légumes et de melons	2 (4 %)
Culture de fruits et de noix	2 (4 %)
Culture en serre et en pépinière, et floriculture	6 (13 %)
Culture du foin	7 (15 %)
Production de sirop d'érable et produits de l'érable	5 (10 %)
Autres cultures agricoles	2 (4 %)
Élevages	
Élevage de volailles et production d'oeufs	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

- Périmètre urbain 
- Limite de la zone agricole 
- Îlots déstructurés 
- Couvert forestier 

LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS DANS LA ZONE AGRICOLE

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, où la pratique de l'agriculture ne pourrait être envisagée (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 sont 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 Brome-Missisquoi.

Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.



Tourisme

Un pan majoritaire de l'économie locale de Sutton repose sur les activités touristiques et récréotouristiques, contribuant de manière significative au dynamisme de la région. Reconnue pour ses attraits naturels et paysagers, Sutton propose une gamme complète d'activités récréatives tout au long de l'année. En hiver, le massif des monts Sutton offre des opportunités pour le ski alpin, la randonnée, la raquette, le vélo à pneus surdimensionnés et le ski de fond, tandis que l'été, la région devient un terrain de jeu pour les amateurs de randonnée, de vélo de montagne, de tyrolienne et d'hébertisme. En outre, la ville dispose d'infrastructures de camping diversifiées qui offrent une variété d'hébergements et un accès facile aux activités récréotouristiques environnantes. La rivière Missisquoi constitue une aménité naturelle d'intérêt majeur pour le tourisme, mais un meilleur accès public est nécessaire pour en maximiser le potentiel récréatif et en faire bénéficier la communauté locale. Parmi les attraits agrotouristiques, Sutton compte trois vignobles, deux microbrasseries et des fermes à visiter qui ajoutent une dimension œnologique à son offre récréotouristique.

Les résidences du secteur de la montagne côtoient divers établissements d'hébergement touristique tels que des hôtels, auberges et chalets, concentrés majoritairement dans le secteur de la montagne. Cette concentration s'explique par la proximité des principaux attraits touristiques, dont la station de ski de Sutton et les établissements permettant de vivre l'expérience culturelle du noyau villageois.

RETOMBÉES TOURISTIQUES DANS LE SECTEUR DE LA MONTAGNE

Selon une étude réalisée en 2017 (Archambault, M), l'activité économique liée au secteur de la montagne constitue un atout majeur pour Sutton et sa région. Elle génère près de 52 M\$ en dépenses, dont 44 M\$ en retombées sur le PIB, soutient plus de 630 emplois équivalents temps plein et une masse salariale de 21 M\$. Le mont Sutton était alors le principal employeur local, avec 51 % de ses employés résidant dans le pôle de Sutton. Des investissements importants sont prévus dans les prochaines années pour soutenir, maintenir et développer l'offre récréotouristique autour de la station (Ville de Sutton, 2024).

D'importantes retombées touristiques sont également associées à la randonnée pédestre dans le secteur de la montagne. Selon les derniers recensements du Parc d'environnement naturel de Sutton (PENS), 174 695 randonneurs ont fréquenté son réseau en 2024. En extrapolant les retombées économiques annuelles estimées à plus de 3 millions de dollars pour les 40 000 randonneurs ayant visité le PENS en 2016, on peut estimer que les retombées de 2024 dépassent les 13 millions de dollars, contribuant ainsi significativement à l'économie locale.

DESTINATION CULTURELLE

La plupart des infrastructures culturelles se retrouvent au coeur du village. Les principales sont la salle de spectacle Sutton Encore, le Musée, la galerie Arts Sutton et le parc éco-culturel D'arts et de rêves. Au cours des dernières années, l'École d'art a développé une impressionnante liste d'activités thématiques autour du thème architectural, un petit salon du livre, des projections de films ainsi que des camps de jour pour les jeunes et adolescents. Au coeur du village, on retrouve également des lieux de diffusion artistique, des circuits patrimoniaux et des boutiques spécialisées mettant en valeur la production artistique locale. Durant la saison estivale, Sutton est la destination de plusieurs événements culturels tels le festival du jazz et celui du violon traditionnel. À l'échelle de la région touristique des Cantons-de-l'Est, il est estimé que les institutions muséales ont attiré plus de 1,1 million de visiteurs et ont généré des retombées économiques de 54,3 M\$ (Société des musées du Québec, 2022).

HAUT

Résidence D'Arts et de rêves à l'entrée du parc du même nom
D'Art et de rêves, 2022

CENTRE

Domaine skiable de Mont Sutton
Tourisme Sutton, s.d.

BAS

Camping et hébergements touristiques Au Diable Vert
Tourisme Sutton, s.d.



Activité commerciale

L'activité commerciale de Sutton est principalement concentrée dans le noyau villageois qui accueille la majorité des commerces et des services de proximité, ainsi que les commerces destinés à la clientèle touristique et excursionniste, tels que les auberges, les restaurants, les boutiques artisanales et spécialisées. La plupart des établissements commerciaux ont pignon sur la rue Principale, lui conférant un caractère dynamique et animé. Le secteur de la montagne comprend lui aussi un pôle commercial à vocation touristique. En bordure de la station de ski et aux abords de la rue Maple sont localisés les activités et les services récréatifs, les restaurants, les microbrasseries, les boutiques, les hôtels et les auberges. De manière complémentaire au noyau villageois, le secteur de la montagne est le second centre d'activités commerciales de la ville.

PROMOTION ET DÉVELOPPEMENT COMMERCIAL

Une étude sur la promotion et le développement commercial réalisée par la Fondation Rues Principales en 2015 a permis d'établir que la consolidation et le développement de la structure commerciale du noyau passent par le positionnement de Sutton au sein des circuits touristiques régionaux, tout en portant une attention particulière à la mise en place de commerces répondant aux besoins de la population locale. Afin d'y arriver, un travail est nécessaire sur les plans du cadre d'aménagement de la rue principale et de la rénovation ainsi que de l'entretien du cadre bâti.

L'étude propose plusieurs actions pour renforcer l'attractivité du village : améliorer la signalétique pour mieux relier le noyau villageois à son territoire, développer une vocation hivernale distinctive en misant sur une identité de ville d'hiver, et bonifier les installations permanentes ainsi que l'offre événementielle autour de la rue Principale. L'implication des commerçants est essentielle dans cette démarche, tout comme l'amélioration des infrastructures d'accueil : stationnement, signalisation, aménagements publics et façades commerciales.

Une marche exploratoire menée dans le cadre de la révision du plan d'urbanisme a permis de dresser un diagnostic citoyen de la rue Principale. L'exercice a révélé des enjeux de cohabitation entre piétons et transit lourd, mettant en contraste l'ambiance du noyau villageois et le passage des camions. La saturation du stationnement et la faiblesse des infrastructures piétonnes ont aussi été soulevées. Plusieurs interventions ont été ciblées pour améliorer l'expérience du domaine public : mise à niveau du mobilier urbain, création d'espaces publics, bonification de la signalisation, réduction de l'affichage et ajout de végétation. Sur le domaine privé, la revitalisation des façades, ainsi que l'harmonisation de l'affichage et de l'éclairage, figurent parmi les priorités.



HAUT

Le café Yamaniko au coeur du noyau villageois

Page Facebook du Yamaniko, juin 2024

BAS

Restaurant tartinizza sur la rue Principale

Page Facebook du Tartinizza, 2024





Activité industrielle

On retrouve sur le territoire de Sutton une unique zone industrielle, située à l'extrémité sud de l'ancienne Ville, en périphérie de l'usine d'épuration. Ce secteur industriel d'une superficie de 17,6 hectares occupe moins de 2 % de la superficie à vocation industrielle de la MRC Brome-Missisquoi et est actuellement occupé à pleine capacité. Il est situé à l'angle de la rue Principale sud et du chemin Schweizer et accueille actuellement trois entreprises privées, en plus du garage municipal, du dépôt à neige et de la station d'épuration des eaux usées. Le chemin de fer et le pipeline traversent également le parc industriel. Le site des mini-entrepôts n'est actuellement pas utilisé à sa pleine capacité et pourrait constituer une opportunité de développement du secteur industriel qui n'a pas connu de développement au cours des dernières années. Une extension industrielle pourrait également être envisagée du côté est du chemin Scenic, immédiatement au sud du chemin Schweitzer. Ce scénario nécessiterait une modification au schéma d'aménagement de la MRC.

On retrouve également d'autres activités industrielles à l'échelle du territoire de Sutton, liées à des entreprises d'excavation, des scieries de même que des carrières et des sablières en exploitation.

Dans une perspective historique, les activités industrielles ont joué un rôle important dans le développement de la ville de Sutton. La vélocité de la rivière a notamment permis l'activation de certains moulins grâce à la force hydraulique. Le développement de multiples réseaux ferrés entre Montréal et la côte est américaine a aussi favorisé l'essor industriel de Sutton, de la fin du 19e siècle jusqu'au milieu du 20e siècle, notamment dans les secteurs de la transformation laitière, de l'industrie du bois et de l'acériculture. Certains anciens sites industriels ont aujourd'hui été réinvestis en lieux porteurs des valeurs et de l'identité de la communauté, comme l'ancienne crèmerie qui accueille désormais l'École d'art de Sutton.

Occupation actuelle de la zone industrielle de Sutton et espace potentiel d'agrandissement
Arpent, 2024

Infrastructures

Les infrastructures sont essentielles au bon fonctionnement de la communauté de Sutton et constituent l'un des principaux services fournis par les municipalités. La bonne planification des infrastructures (aqueduc, égouts) est intimement liée au développement du territoire et doit se faire de manière responsable et durable en tenant en compte de la capacité d'approvisionnement en eau. Lorsqu'une nouvelle infrastructure est nécessaire, elle doit être planifiée de façon à respecter la capacité environnementale et financière de la Ville.

APPROVISIONNEMENT EN EAU POTABLE

Le secteur du village de Sutton est approvisionné par le puits Academy ainsi que le puits de la route 215, qui sont tous les deux alimentés par le même aquifère (nappe phréatique souterraine) et permet de desservir 1500 résident.e.s à l'heure actuelle. Les études récentes (Tetra Tech, 2022) ont démontré que la capacité de l'aquifère est supérieure à la consommation projetée pour le secteur du village. Malgré cette situation, il demeure important de veiller à limiter la consommation en eau et à protéger les zones de recharge de l'eau souterraine pour assurer un approvisionnement durable et de qualité pour les générations futures.

Pour sa part, le secteur de la Montagne est alimenté par une eau de surface provenant des lacs Spruce, Vogel et Mud et dessert 3 378 résident.e.s. Ce dernier subit un manque d'eau en situation contraignante de forte consommation d'eau potable, qui s'observe principalement en hiver, ainsi que durant la période estivale de plus en plus achalandée. L'été coïncide avec la période de faible hydraulicité et le manque d'eau sera de plus en plus problématique. En outre, les limitations du réseau dans cette zone restreignent les possibilités de consolidation du développement et peuvent compromettre l'efficacité des interventions en cas d'incendie. Un règlement de contrôle intérimaire (RCI) est actuellement en vigueur dans les secteurs de la Montagne et Academy afin de garantir un approvisionnement adéquat en eau potable. Il vise notamment à restreindre les raccordements, les opérations cadastrales, les constructions et les usages susceptibles d'avoir un impact sur l'accès à l'eau des résident.e.s. Une planification détaillée du secteur de la Montagne est essentielle pour aligner la vision économique et environnementale souhaitée aux possibilités en matière d'approvisionnement responsable en eau.

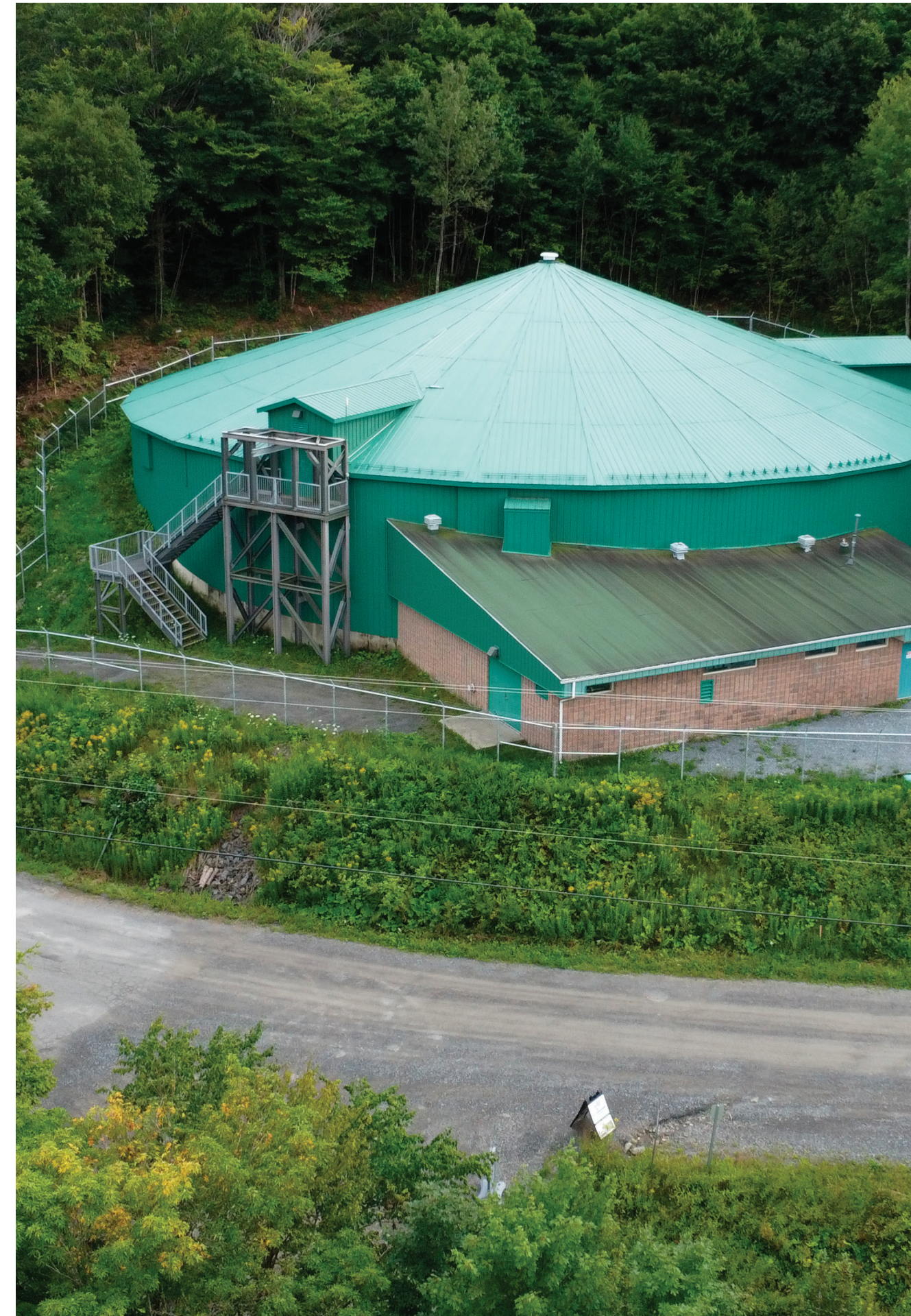
De plus, on retrouve sur le territoire des ouvrages privés de captage d'eau assujettis au Règlement sur le captage des eaux souterraines et nommés dans le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi. Conformément au règlement, toutes les prises d'eau publiques ou privées desservant plus de 20 personnes doivent avoir un périmètre de protection de 30 mètres clôturé et cadencé, en plus d'être muni d'affiches pour en indiquer l'existence. Ces installations sont assujetties au règlement sur la qualité de l'eau potable du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs (MELCCFP).

ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES MUNICIPALES

La Ville de Sutton comprend deux équipements d'assainissement des eaux usées pour traiter les eaux de 3 923 résident.e.s à l'intérieur des périmètres urbains. La plus importante est celle de la station d'épuration des eaux usées par étangs aérés située au sud de la ville, qui dessert une population de 3 848 habitant.e.s et qui comprend un ouvrage de surverse. Le secteur de Sutton Junction comprend également un ouvrage spécifique (marais artificiel) dédié à l'assainissement des eaux usées de 75 résident.e.s. À ces équipements s'ajoutent plus de 1 800 fosses septiques résidentielles, dont plusieurs commerciales.






L'ENTRETIEN DU RÉSEAU ROUTIER ET LES IMPACTS DES CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Sutton compte 199,6 km de réseau routier, dont 64,3 km sont asphaltés et 135,3 km sont recouverts de gravier. La ville compte également 709 ponceaux. L'entretien de l'ensemble des routes et des chemins sur le territoire de la ville représente un défi de taille et engendre des coûts significatifs au budget municipal sur une base annuelle. Avec l'augmentation des phénomènes météorologiques extrêmes associée aux changements climatiques (pluie torrentielle, inondation, chute, etc.), la charge associée à la gestion et à l'entretien du réseau routier est appelée à augmenter.

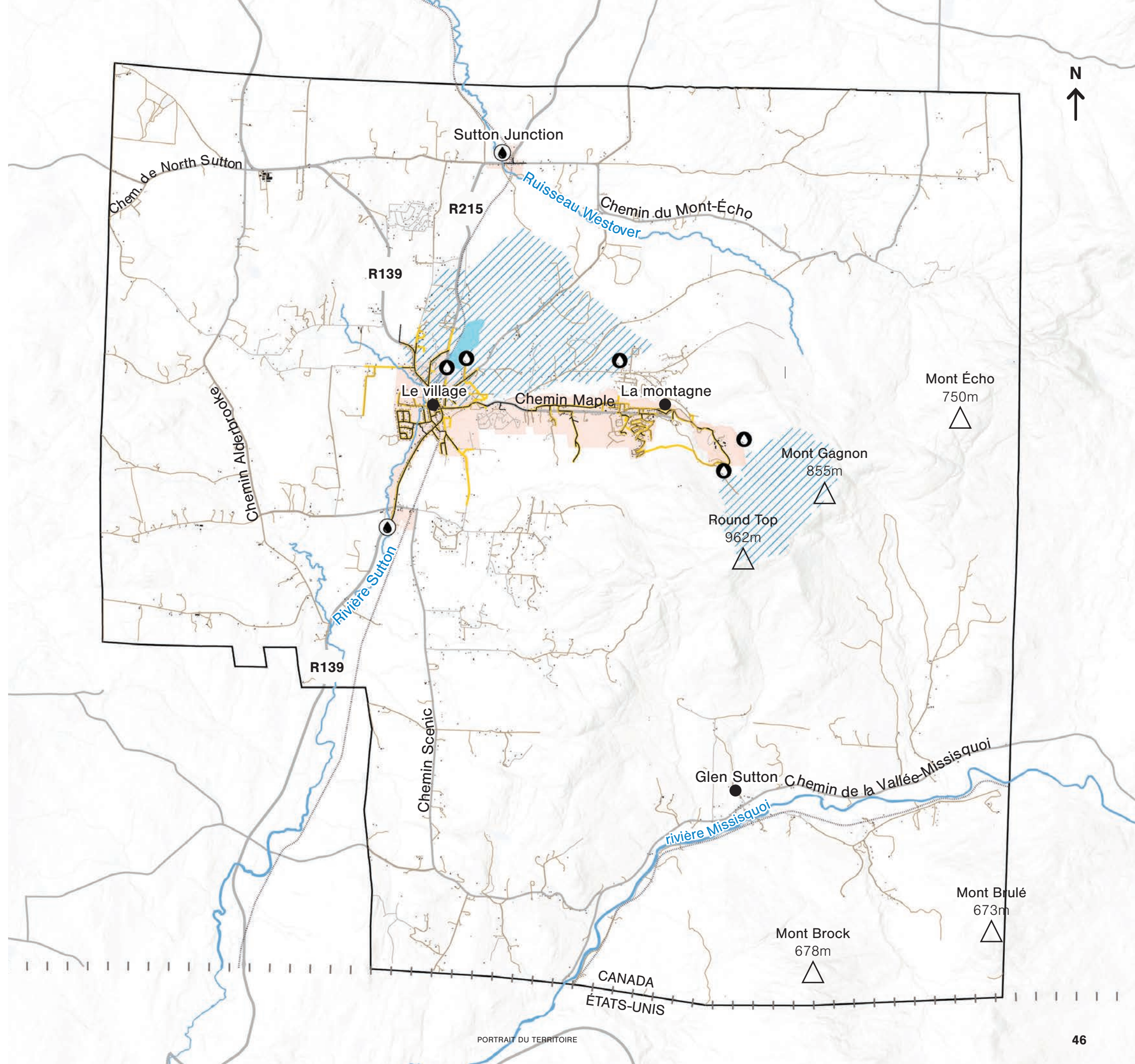


Usine de production d'eau potable dans le secteur de la Montagne
Arpent 2024

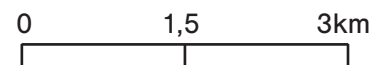
Les infrastructures

- Ville de Sutton 
- Périmètre urbain 
- Voie de circulation pavée 
- Voie de circulation non pavée 
- Réseau d'aqueduc 
- Réseau d'égout 
- Aire de protection des sources d'eau potable* 
- Zone d'approvisionnement 
- Infrastructure d'approvisionnement en eau municipale 
- Infrastructure d'assainissement en eau municipale 

*Les aires de protection des sources font référence aux zones délimitées autour des sources d'eau potable (puits, sources, prises d'eau de surface) afin de préserver la qualité et la quantité de l'eau contre la contamination et les risques de pollution.



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.



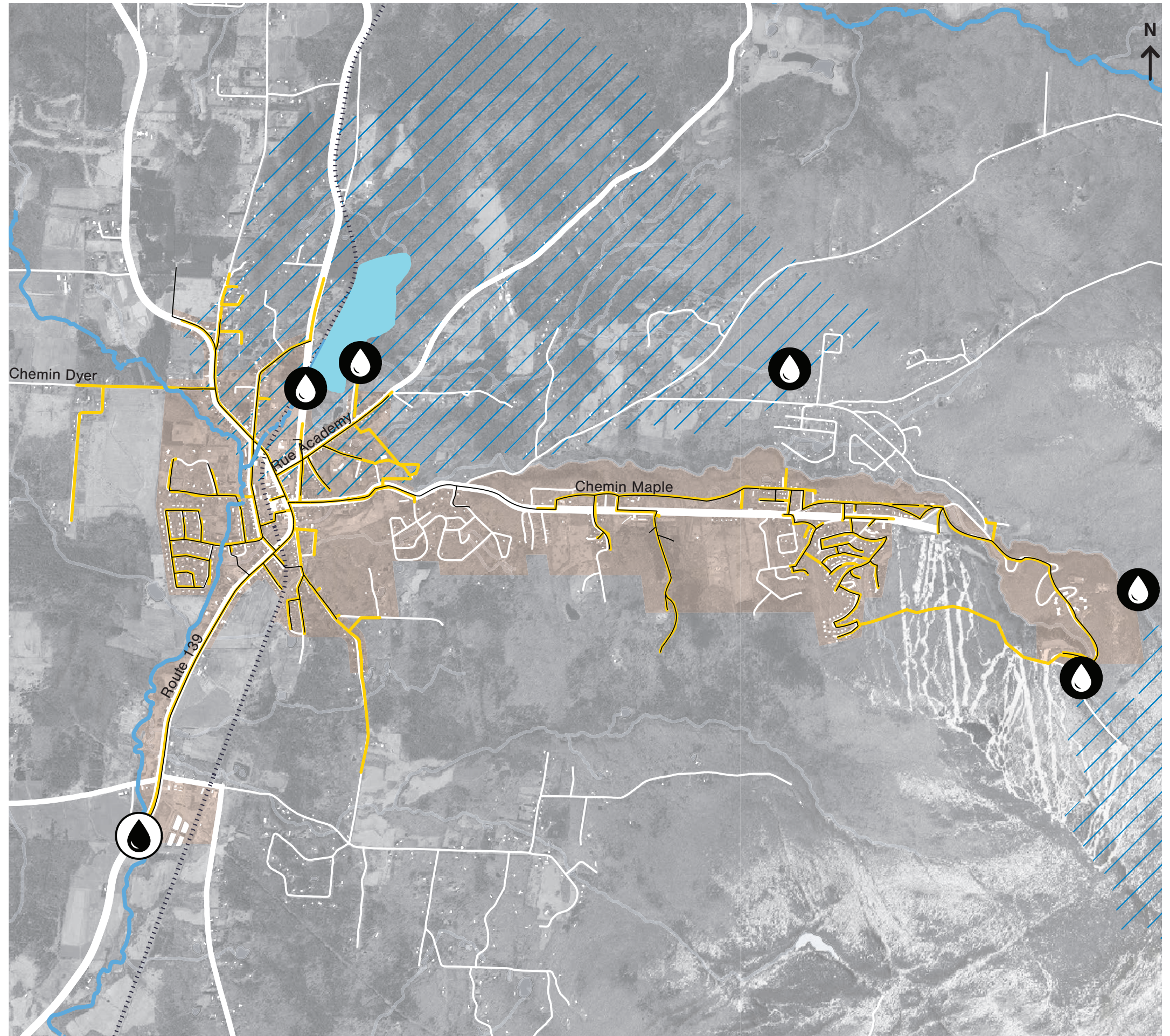
Les infrastructures du périmètre urbain

- Périmètre urbain
- Voie de circulation pavée
- Réseau d'aqueduc
- Réseau d'égout
- Aire de protection des sources d'eau potable
- Zone d'approvisionnement
- Infrastructure d'approvisionnement en eau municipale ●
- Infrastructure d'assainissement en eau municipale ●

Périmètre urbain - Sutton Junction



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.



Contraintes naturelles

ZONES INONDABLES ET ZONES AFFECTÉES PAR LES ALÉAS FLUVIAUX

Comme officiellement cartographié dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC Brome-Missisquoi et au RCI 06-1117, la Ville de Sutton compte trois zones à risque d'inondation longeant les rivières Sutton et Missisquoi. En zone inondable, des mesures d'immunisation sont exigées pour protéger une infrastructure, un ouvrage ou un bâtiment contre les inondations. Ces mesures sont prévues dans le Régime transitoire de gestion des zones inondables, des rives et du littoral et doivent être appliquées au moment de la réalisation des travaux. Des normes relatives aux constructions situées dans les zones de mobilité des cours d'eau sont également en vigueur dans le secteur du village.

MILIEUX HUMIDES

Les milieux humides d'importance couvrent une superficie cartographiée de plus de 1 830 hectares qui comprend une large gamme d'écosystèmes d'intérêt tels que les étangs, les marais, les marécages et les tourbières. Les milieux humides, dont les marais Alderbrooke et Harold-Boyce ainsi que la zone écologique près du mont Écho, sont des écosystèmes sensibles où l'occupation du sol est restreinte. Les interventions y sont limitées afin de préserver leur importante contribution écologique. Ces dernières sont assujetties au règlement sur les activités dans des milieux humides, hydriques et sensibles (RAMHHS), au règlement sur l'encadrement d'activités en fonction de leur impact sur l'environnement (REAFIE), par le Plan régional des milieux naturels et par le règlement de contrôle intérimaire (RCI) 07-0823 dédié à la préservation des milieux naturels dans Brome-Missisquoi.



PENTES FORTES

Le massif des monts Sutton a des altitudes élevées et des reliefs aux pentes fortes de 30 % et plus. Dans le but de protéger les massifs montagneux et favoriser le maintien des écosystèmes en place, des mesures limitant le développement, notamment pour la construction de route, dans les zones de pentes fortes (au-delà de 30 %) sont intégrées au schéma d'aménagement et de développement et doivent être reconduites à la réglementation.



AIRE DE PROTECTION DES SOURCES D'EAU POTABLE

Les aires de protection des sources font référence aux zones délimitées autour des sources d'eau potable (puits, sources, prises d'eau de surface). Toute activité susceptible de compromettre la qualité de l'eau est strictement encadrée dans les aires de protection des prélèvements, qu'il s'agisse d'eaux souterraines ou de surface, afin de préserver la sécurité de l'approvisionnement en eau potable et la santé publique, en conformité avec le Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection.

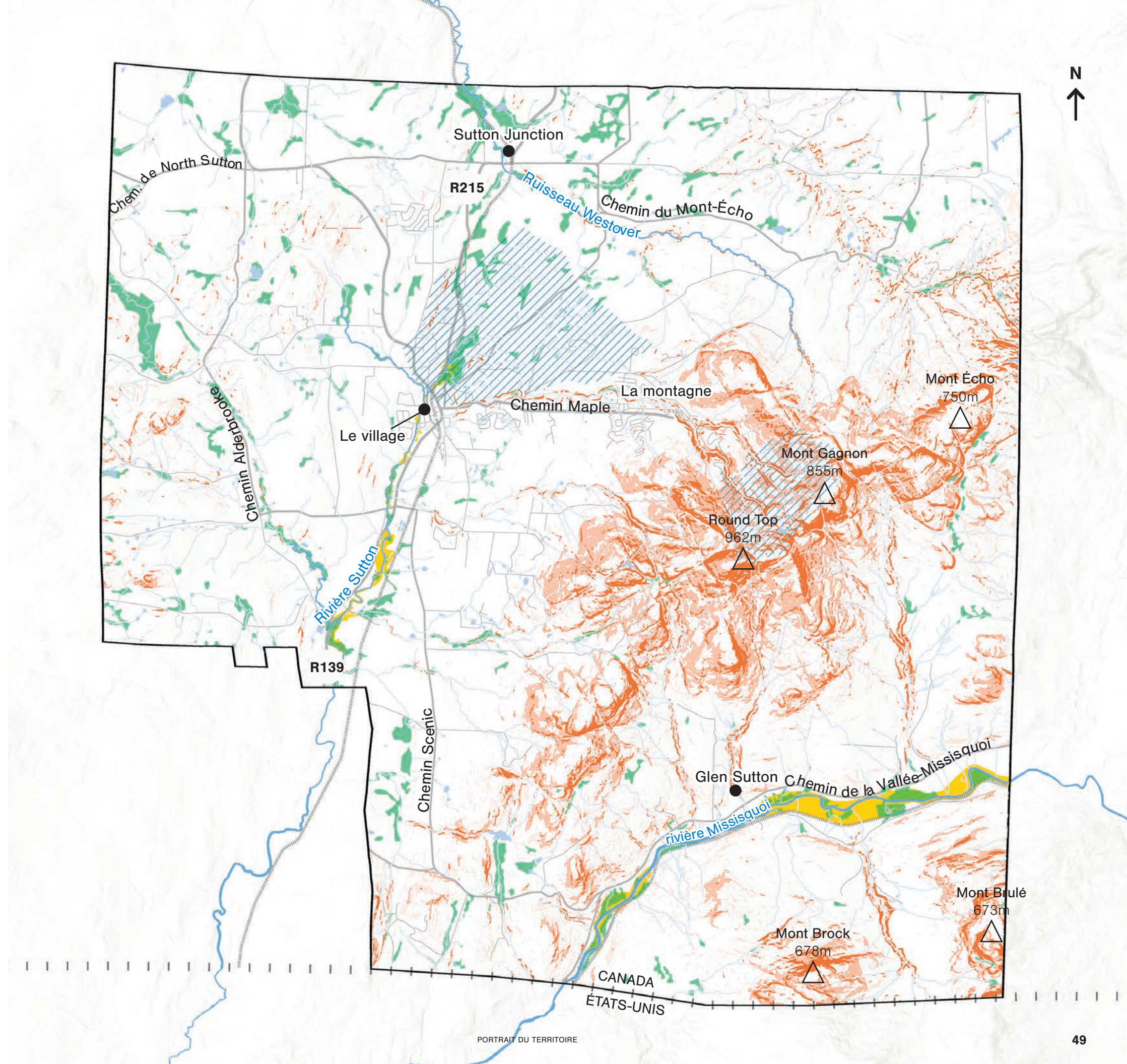


Rivière Missisquoi (Glen Sutton)
Ville de Sutton 2022

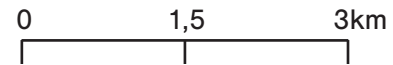
Contraintes naturelles

Contraintes naturelles

- Limite de Sutton
- Zones inondables et de mobilité
- Milieux humides
- Hydrographie supérieure
- Aire de protection des sources d'eau potable
- Pente forte 30-50 % / 50 % et plus



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.



Contraintes anthropiques

CARRIÈRES ET SABLIERES

Le schéma d'aménagement et de développement de la MRC Brome-Missisquoi identifie (annexe 4) des 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. Cette interdiction ne vise pas les carrières et les sablières dont le droit aux substances minérales appartient au domaine privé (c'est-à-dire les substances minérales dont le droit n'appartient pas au domaine de l'État, comme établi en vertu de la Loi sur les mines). Les carrières et les sablières en terres privées sont autorisées dans les secteurs d'affectations du sol agroforestière et récréative. En conformité aux dispositions du schéma d'aménagement et de développement, l'implantation de nouvelles carrières et sablières dont les substances minérales appartiennent au domaine privé sera toutefois interdite à l'intérieur des unités visuelles de paysage de catégories A1 et A2 ainsi qu'à l'intérieur des repères topographiques locaux et régionaux tels qu'identifiés aux schéma d'aménagement et de développement en vigueur et repris dans la carte des contraintes anthropiques de la page suivante. Dans le but d'assurer une cohabitation harmonieuse des usages sur le territoire de la Ville de Sutton, des distances minimales pour l'implantation de nouveaux usages sensibles à l'activité minière sont prévues à proximité de tous les sites miniers (que les substances minérales appartiennent au domaine privé ou au domaine de l'État, comme défini dans la Loi sur les mines). Selon les données de la MRC Brome-Missisquoi, qui gère la perception de droits pour l'exploitation de carrières et sablières* sur son territoire, il y aurait 14 sites identifiés comme sablières (8) ou bancs d'emprunt (6). Ceux-ci couvrent une superficie cumulative d'environ 34 hectares. Les seuls sites encore actifs appartiennent et sont utilisés par la Ville de Sutton. Tous les autres sont fermés, bien que certains aient encore du matériel à extraire. L'exploitation illégale de sablières est une réalité à surveiller à Sutton, plusieurs sites ayant fait l'objet d'infractions.



TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Le territoire est alimenté par une ligne de transport électrique à 49 kV provenant du poste Cowansville qui se termine au poste de transformation dans le quartier « Au cœur du village » à Sutton. La demande de pointe électrique est de 9 MW en été et de 38 MW en hiver. Hydro-Québec a élaboré un plan de modernisation du réseau actuel pour la région de l'Estrie. Elle prévoit construire une nouvelle ligne biterne à 120 kV et un nouveau poste 120/25 kV sur le territoire de la Ville de Sutton. La capacité de transit serait alors de l'ordre de 400 MW. Toutefois, ce projet nécessite des pylônes en treillis d'acier d'une hauteur de 46 mètres, entraînant des impacts sur l'agriculture et les paysages. La Ville de Sutton, grâce à l'expertise citoyenne, a élaboré une option à 69 kV qui a le mérite d'abaisser de moitié la hauteur des nouveaux pylônes et d'assurer l'alimentation électrique pour au moins les 50 prochaines années. La région de Brome-Missisquoi accorde une grande importance à l'implantation de nouvelles constructions énergétiques. Le schéma d'aménagement actuel interdit les réseaux électriques de 120 kV, considérés comme des réseaux majeurs au sens du document complémentaire, de manière stricte dans les affectations de conservation et dans les affectations récréation 1 (R1) et récréation 2 (R2) (référence aux affectations du plan d'urbanisme de 2009), à l'exception des réseaux nécessaires à la desserte locale. Ces restrictions seront maintenues dans le plan d'urbanisme de la Ville de Sutton.

RÉSEAU FERROVIAIRE

Le territoire de Sutton est desservi par deux liens ferroviaires. La première ligne fait partie d'un réseau régional reliant la MRC à Montréal, à la côte est américaine, à la région de Sherbrooke et au réseau des Maritimes. Le document complémentaire du schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi stipule que les municipalités doivent établir des normes concernant les distances à respecter entre les emprises des voies ferrées et les bâtiments situés dans les zones résidentielles, institutionnelles et récréatives, afin d'assurer la sécurité et de réduire les nuisances, principalement liées au bruit, à proximité des corridors



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 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 (LQE).



TÉLÉCOMMUNICATION ET CÂBLODISTRIBUTION

Actuellement, on compte sur le territoire de Sutton trois antennes de télécommunication, dont une est localisée dans le noyau villageois (sur la rue Pine, en bordure du chemin de fer), la seconde en bordure du chemin O'Donoghue, et la dernière sur le sommet de la montagne, à proximité du chalet de ski (altitude 840 m). Une politique a été adoptée en 2010 par la MRC Brome-Missisquoi afin d'encadrer l'implantation de nouvelles tours, antennes de télécommunications ainsi que toutes structures afférentes en respect des paysages et des milieux naturels.



RÉSEAU D'OLÉODUC

On trouve sur le territoire de Sutton un oléoduc appartenant aux Pipelines Montréal ltée. Cette ligne de transport passe au centre du territoire dans l'axe sud-est / nord-ouest, et relie les marchés canadiens et américains, de Portland (Maine) à Montréal-Est. Les gazoducs et oléoducs ne faisant pas partie d'un réseau de distribution, les postes de compression et de comptage, sont considérés comme des réseaux majeurs au document complémentaire. Comme pour le réseau électrique qui dessert Sutton, le réseau de gaz est interdit dans les affectations conservation (c), récréation (R1), et récréation (R2) afin préserver l'intégrité écologique, l'esthétique et le cadre visuel et naturel de la ville.



TERRAIN CONTAMINÉ

La Ville de Sutton tient à jour une liste des terrains contaminés, tel que requis par l'article 31.68 de la Loi sur la qualité de l'environnement (LQE). Cette liste est maintenue à jour en fonction des avis envoyés par le Registre foncier du Québec. Lorsqu'un terrain est visé par un avis de contamination, aucun permis de construction ou de lotissement ne peut être délivré avant d'avoir reçu une attestation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs du Québec. L'attestation doit confirmer que le niveau de contamination respecte les normes du ministère. Les terrains contaminés indiqués sur la carte le sont à titre indicatif et correspondent à ceux signalés au Ministère avant le 31 mars 2025.

Contraintes anthropiques

Contraintes anthropiques

Antenne de télécommunication



Dépottoir désaffecté



Terrain contaminé



Réseau de gaz (oléoduc)



Ligne de transport électrique



Poste électrique



Carrière / Sablière



Réseau ferroviaire



Repère topographique local



Repère topographique régional



Unité visuelle du paysage (A1)

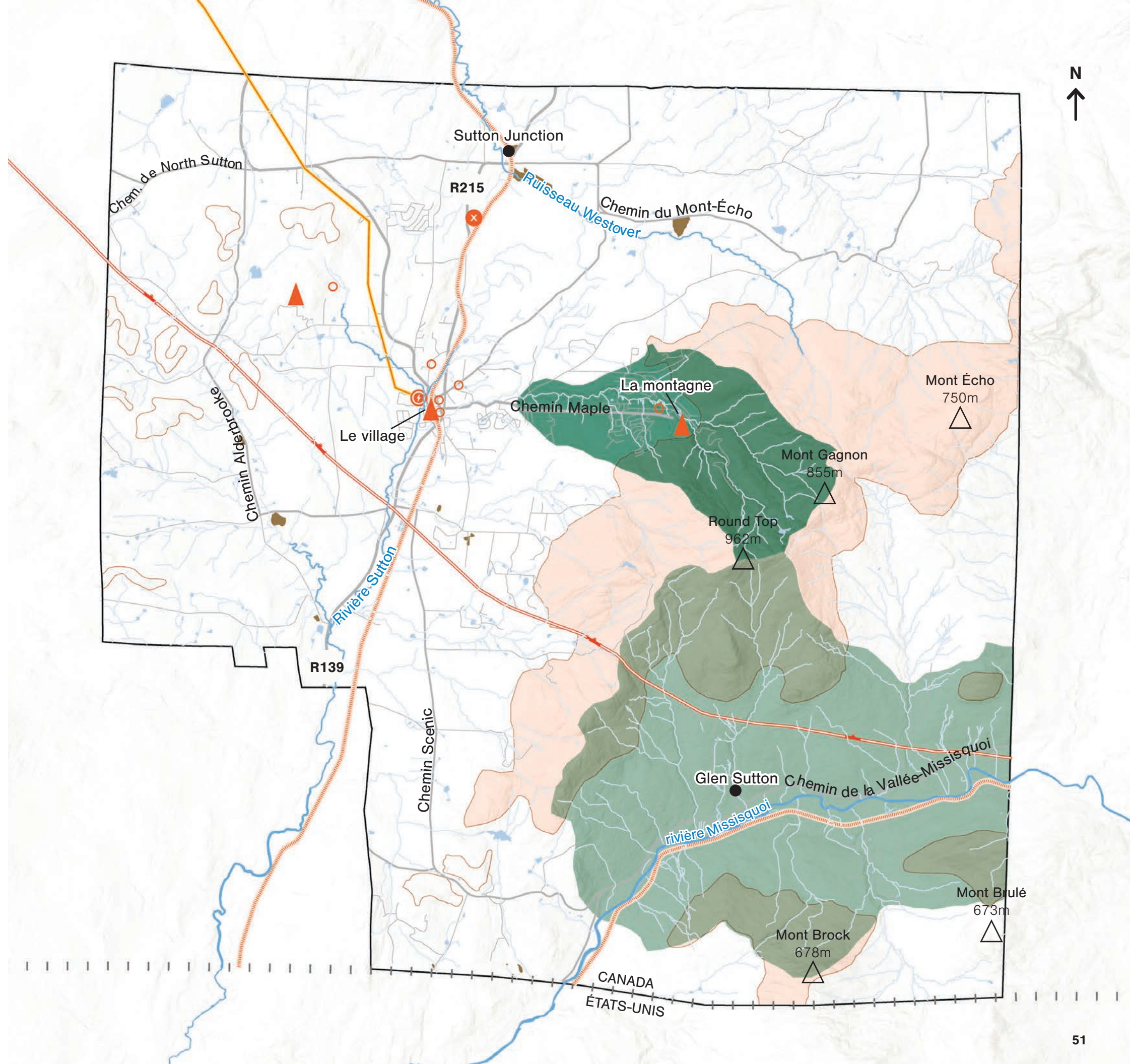


Unité visuelle du paysage (A2)



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.

0 1,5 3km



Diagnostic du territoire

Vue sur le mont Gagnon
et une partie du Parc
d'environnement naturel de
Sutton
Arpent, 2024



Diagnostic du territoire

La planification réalisée dans le cadre de cette démarche repose sur une analyse approfondie du territoire, de sa population et de leurs interactions. Le diagnostic met en évidence les principaux constats, soulignant à la fois les atouts et les opportunités du milieu, ainsi que les enjeux et points de vigilance pouvant freiner l'atteinte d'objectifs d'aménagement cohérents, intégrés et durables. Ces constats sont structurés selon les grandes thématiques et champs d'intervention municipale.

Biodiversité et changements climatiques

- + Le 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 faune et une flore variées ainsi que des milieux humides et hydriques de grande qualité, tels que les rivières Sutton et Missisquoi et leurs tributaires, et constituent des corridors écologiques aux échelles régionale et continentale, essentiels à la préservation de la biodiversité. 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 résident.e.s 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.

Biodiversité et changements climatiques

Mobilité

Potentialité - atout

Territoire, communauté et lieux de la vie collective

Activités et espaces économiques

Enjeu - défi

- Pression sur les ressources naturelles:** Les activités récréotouristiques et les milieux de villégiature peuvent exercer une pression sur les milieux naturels locaux s'ils sont mal planifiés, aménagés, exploités ou entretenus.
- 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 habitant.e.s 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. De plus, les changements climatiques accélèrent la propagation des espèces envahissantes sur le territoire, menaçant la biodiversité et les écosystèmes.

Diagnostic du territoire


Territoire, communauté et lieux de la vie collective


- + 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 devront 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 habitant.e.s.
- + Paysages 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 dynamiques passées et actuelles d'occupation du territoire telles que l'activité agricole, le développement résidentiel ou les activités récréotouristiques. Les mesures réglementaires ont permis d'encadrer le développement en altitude et de protéger les milieux naturels qui façonnent 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.

 Biodiversité et changements climatiques

 Mobilité

 Potentialité - atout

 Territoire, communauté et lieux de la vie collective

 Activités et espaces économiques

 Enjeu - défi

- Besoin en habitation** : Bien que la diversification des typologies d'habitation pour répondre aux besoins de diverses clientèles soit essentielle, la disponibilité et l'abordabilité des 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 visé par un moratoire sur les nouvelles constructions résidentielles, en raison de l'indisponibilité d'eau potable. L'ajout d'habitations entraînerait aussi une pression accrue sur le chemin Maple, déjà près de sa capacité, ce qui pourrait nécessiter l'aménagement d'une seconde voie d'accès à Mont Sutton. Si un projet d'approvisionnement en eau est financé et réalisé, permettant ainsi la levée du moratoire, tout nouveau projet résidentiel devra intégrer des mesures de protection des milieux naturels et des paysages ainsi qu'une évaluation des impacts sur la circulation.
- 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.



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 (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 implantées 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.

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.

- Sécurité et cohabitation des usagers :** Les enjeux liés à la gestion du stationnement dans le 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, notamment dans l'axe reliant le village à la montagne, est soumis à une forte pression. Les données révèlent une circulation saturée sur le chemin Maple, soulignant la nécessité d'améliorer certaines liaisons routières stratégiques pour répondre à la demande croissante.
- 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.

Cadre d'aménagement

Le cadre d'aménagement	57
Vision et orientations	58
Concept d'organisation spatiale	60
Plan d'action	61



Le cadre d'aménagement

LA VISION D'AMÉNAGEMENT

La vision d'aménagement reflète les aspirations collectives des habitant.e.s de Sutton en matière d'aménagement du territoire. Elle offre une direction pour le développement du territoire pour les 10 années à venir et constitue l'assise permettant de guider les décisions en matière de planification, en tenant compte des enjeux locaux et des choix stratégiques pour le développement de la communauté. Cette vision incarne une expression partagée du projet d'habiter, d'occuper et de mettre en valeur le territoire.

Fruit d'une collaboration entre citoyen.ne.s, élu.e.s, personnel de l'administration municipale et acteurs socio-économiques, cette vision s'inscrit dans la continuité des valeurs communes dégagées lors des exercices de planification stratégique, des études et des démarches de consultation réalisées par la ville de Sutton au courant des cinq années qui ont précédé l'adoption du plan d'urbanisme. Grâce à des activités participatives et des ateliers thématiques réalisés dans le cadre de la démarche d'élaboration du plan d'urbanisme, ces valeurs ont été traduites en une vision claire pour l'aménagement futur du territoire.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

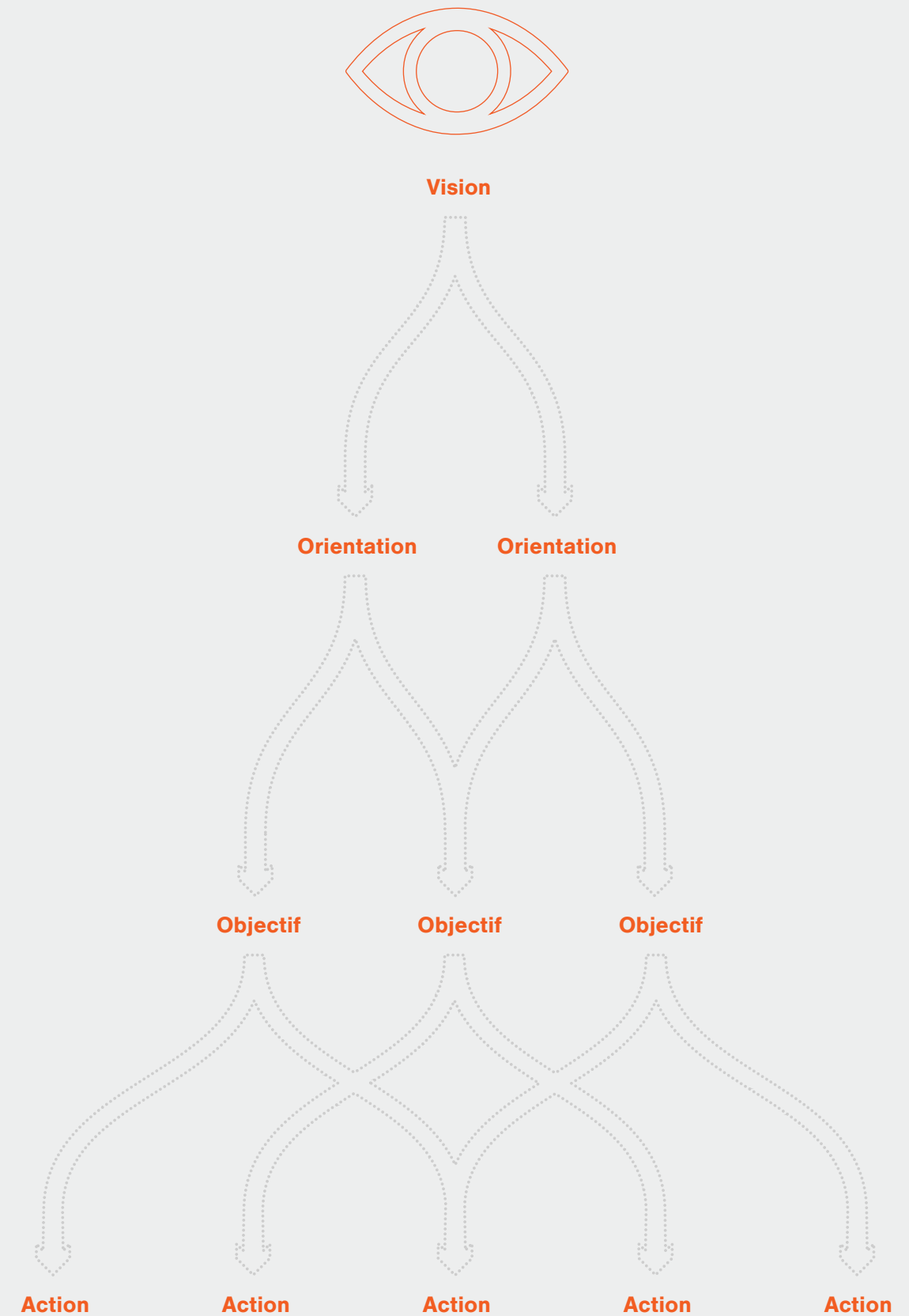
Les orientations stratégiques du plan d'urbanisme, issues de la vision d'aménagement, permettent de traduire cette vision en lignes directrices et priorités. Associées à des objectifs, actions et cibles, elles définissent les priorités d'intervention et forment la base de la stratégie de mise en œuvre du plan d'urbanisme de Sutton.

En continuité avec le plan d'urbanisme de 2009, ces orientations ont été actualisées et adaptées pour refléter la réalité actuelle du territoire de Sutton, les aspirations de la communauté pour son avenir et les contenus obligatoires prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

LE PLAN D'ACTION

Le plan d'action présente les moyens de mise en œuvre à déployer au cours des prochaines années afin de concrétiser la vision et atteindre les objectifs du plan d'urbanisme.

Par ailleurs, le plan d'action agit comme outil de monitoring qui permet d'assurer le suivi de la mise en œuvre du plan d'urbanisme. La sélection d'action proposée dans les prochaines pages résulte d'un processus de longue haleine impliquant de nombreuses parties prenantes.

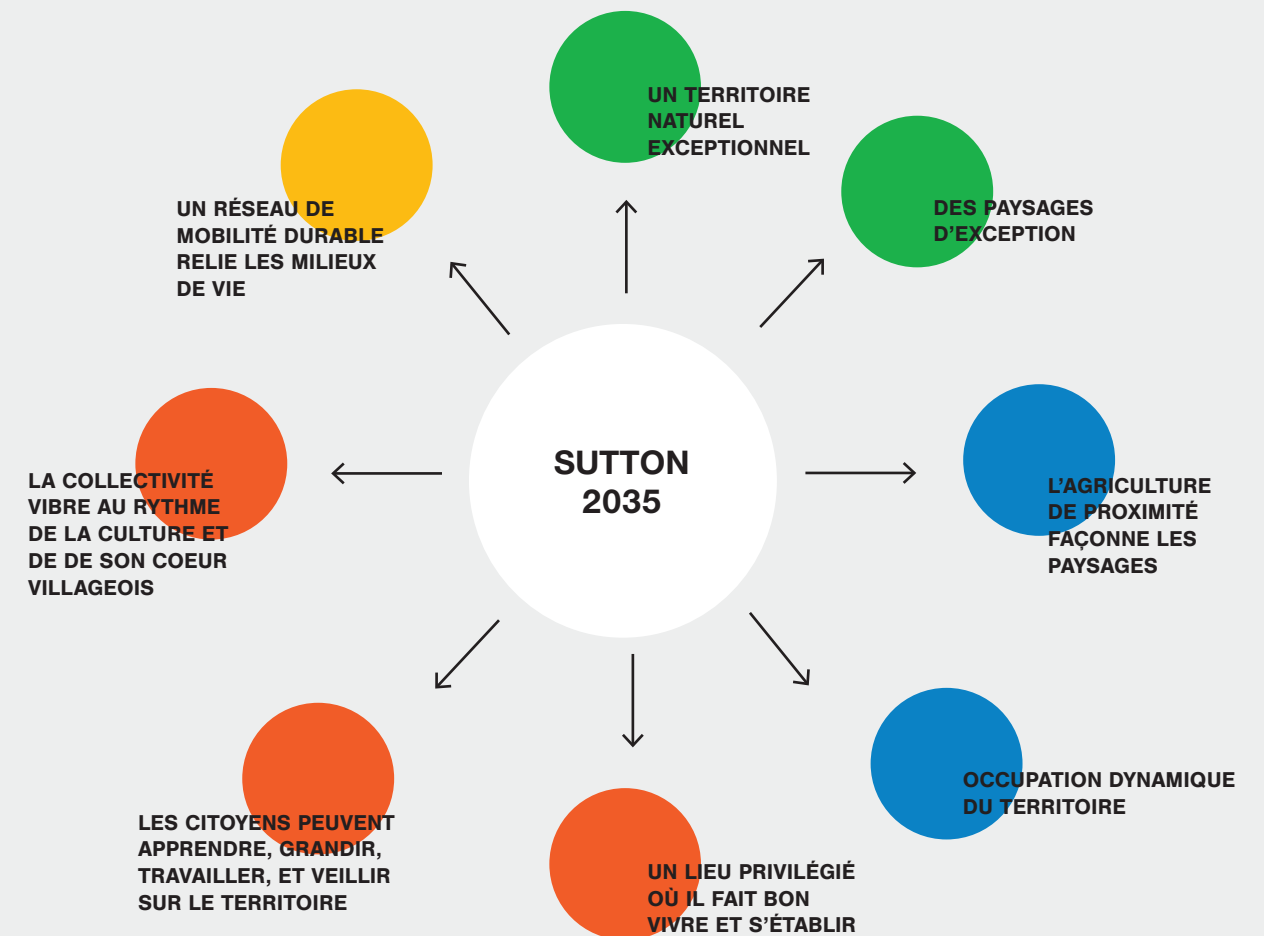


Vision d'aménagement

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 saisissants** 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 de choix**. **L'agriculture de proximité** 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 sa population. Grâce à une offre en habitation variée, des équipements collectifs adaptés, des services diversifiés et un accès privilégié à la nature, les citoyen.ne.s peuvent grandir, apprendre, travailler et vieillir sur le territoire qu'ils habitent et façonnent. **Un réseau de mobilité durable** relie les milieux de vie et renforce les liens entre les habitant.e.s. 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.



01

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

02

Améliorer l'offre en habitation au sein des périmètres d'urbanisation et consolider les milieux de vie existants 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

Développement d'un pôle de création et d'innovation sociale (site de l'ancien golf)

Mise en valeur des entrées du village

Occupation dynamique du territoire agroforestier grâce à une agriculture conjuguant fonctions productives, paysagères et écologiques

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

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

Optimisation et consolidation du pôle industriel

Périmètre urbain

Milieu agricole

Paysage des monts Sutton

Secteur de moyenne altitude (350 mètres)

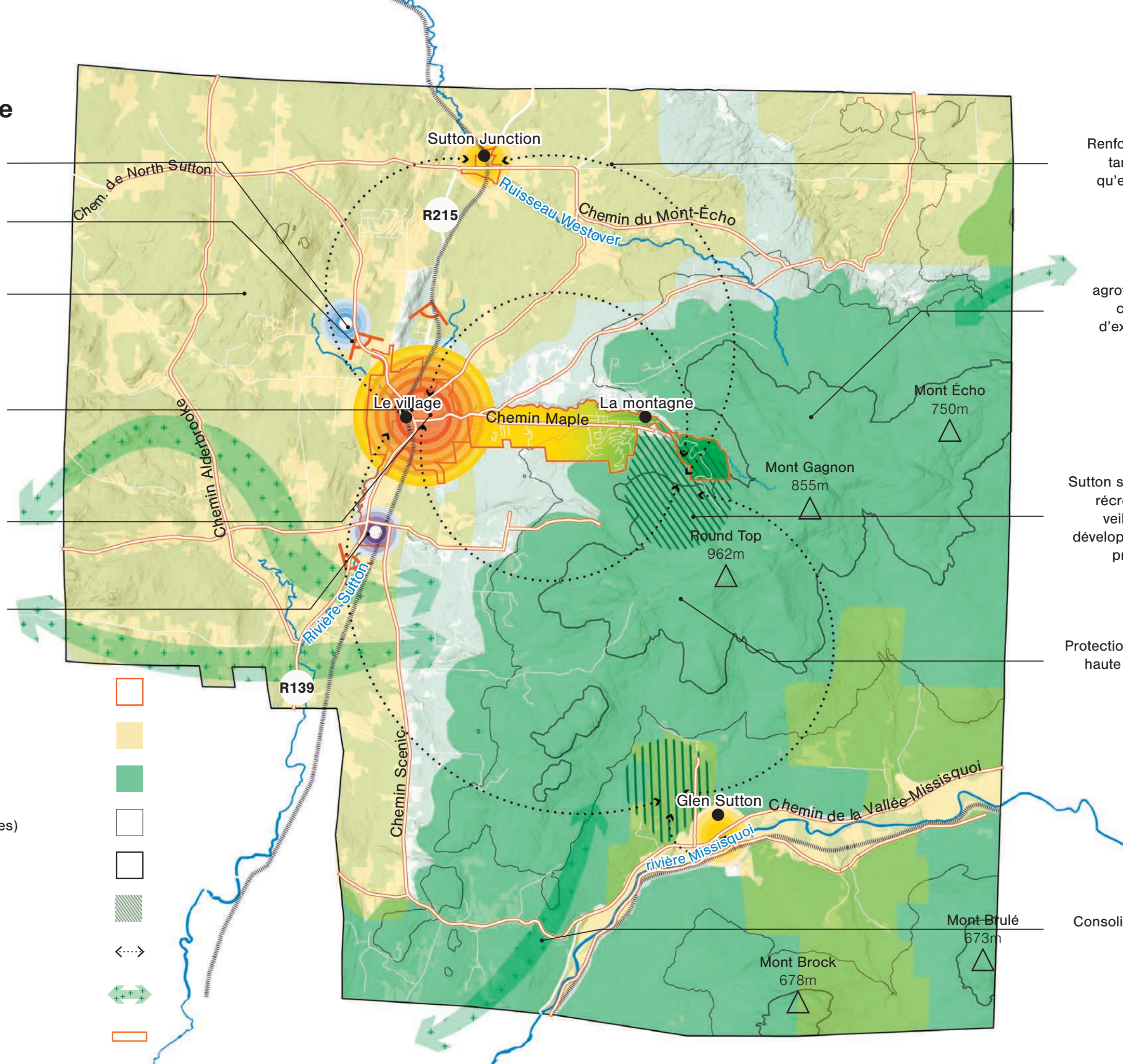
Secteur de haute altitude (550 mètres)

Secteur récréotouristique

Lien de mobilité à développer

Corridor écologique

Chemin d'intérêt paysager



Renforcer les liens de mobilité active, tant à l'intérieur des milieux de vie qu'entre ces milieux et les corridors récréotouristiques.

Les monts Sutton, les milieux agroforestiers, humides et hydriques composent un patrimoine naturel d'exception, riche en biodiversité et emblématique de Sutton.

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

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

Consolidation et maintien des corridors écologiques

Plan d'action

Le plan d'action présente les moyens de mise en œuvre à déployer au cours des prochaines années afin de concrétiser la vision et d'atteindre les objectifs du plan d'urbanisme. Il agit également comme outil de suivi et de monitoring. Structuré par grandes orientations, il précise pour chaque objectif les interventions prévues, les partenaires concernés et l'échéancier de réalisation.

8

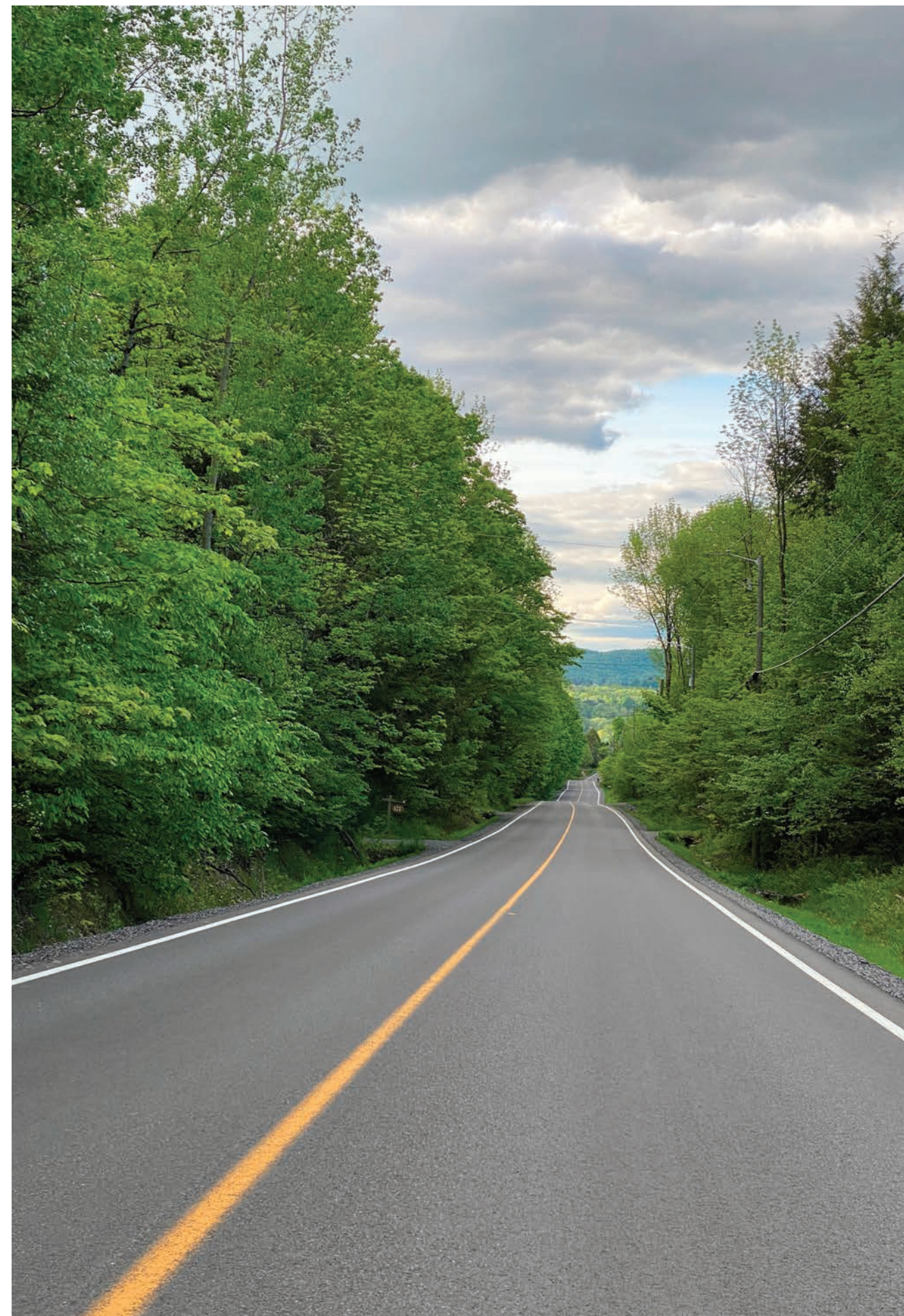
Orientations

19

Objectifs

57

interventions, dont près de la moitié seront réalisées dans le cadre de la révision



1

Orientation

Protéger, conserver et mettre en valeur les milieux naturels, les paysages et les bâtiments patrimoniaux

Objectif 1.1 Protéger et conserver les milieux naturels, les habitats fauniques et les milieux humides et hydriques

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Élaborer et mettre en oeuvre un plan local de conservation des milieux naturels et des aires et corridors écologiques visant à planifier la protection, l'utilisation durable, la restauration, la désignation de milieux d'exception et la création de milieux naturels	Planification, stratégie, réglementation	MRC ¹ CNC ² CA ³ GOUV ⁴	++
b	Mettre à jour les normes visant à préserver l'écosystème forestier non fragmenté et les écosystèmes forestiers d'intérêt exceptionnels identifiés par la MRC	Réglementation	MRC, CA, CNC	+
c	Mettre à jour les dispositions réglementaires normatives concernant l'abattage et la plantation d'arbres ainsi que les normes d'exploitation du couvert forestier	Réglementation	MRC, CA, CNC	+
d	Mettre à jour les dispositions normatives associés aux rives, au littoral, aux zones inondables et aux zones de mobilité	Réglementation	MRC, Gouv	++
e	Mettre à jour les normes visant à préserver les milieux humides, incluant les milieux humides d'intérêt identifiés par la MRC Brome-Missisquoi	Réglementation	MRC	+
f	Élaborer un guide d'aménagement paysager sur les terrains privés pour favoriser la biodiversité et la lutte aux espèces exotiques envahissantes	Activités et sensibilisation	MRC, organismes	+
g	Élaborer et mettre en oeuvre un plan de protection des sources privées et publics d'eau potable	Planification, réglementation	MRC, Gouv	+

Objectif 1.2 Conserver l'aspect rural du territoire, préserver la grande qualité des paysages de Sutton et minimiser les impacts liés à la construction d'infrastructures ponctuelles et/ou linéaires

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Mettre en place un cadre de protection et de mise en valeur des paysages en priorisant les chemins d'intérêt paysagers identifiés au plan d'urbanisme	Planification, stratégie, réglementation	MRC	+
b	Valoriser les paysages locaux, notamment la création d'un corridor panoramique sur la route 139 Nord et de lieux dédiés à l'aménagement de haltes paysagères et de belvédères en s'appuyant sur l'Atlas des paysages de Brome-Missisquoi (2019) et de l'Inventaire et caractérisation des paysages de Sutton (2002)	Planification, processus et projets municipaux	MRC, LVC ⁵ , TPI ⁶	++
c	Désigner les parties du territoire où il sera interdit d'implanter des réseaux majeurs d'électricité ou de gaz, ainsi que des éoliennes	Planification, réglementation	MRC	++
d	Prioriser l'amélioration et le développement de la qualité et de la diversité de la desserte énergétique notamment par la promotion d'une approche de production décentralisée supportée, entre autres, par des parcs solaires et des installations privées	Planification, stratégie, concertation, réglementation, activités et sensibilisation	MRC, Gouv, HQ ⁷	+++

¹ Municipalité régionale de comté

² Conservation de la nature Canada

³ Corridor appalachien

⁴ Instances gouvernementales

⁵ Service des loisirs, de la vie communautaire et de la culture

⁶ Service des travaux publics et des immobilisations

⁷ Hydro-Québec

+ Court terme (0-2 ans)

++ Moyen terme (3-5 ans)

+++ Long terme (6-10 ans)

Plan d'action

Objectif 1.3 Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti				
	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Encadrer la protection et la mise en valeur du patrimoine bâti aux entrées du village	Planification, stratégie, réglementation, activités et sensibilisation	MRC, CCU ⁹ , LVC, Gouv	++
b	Encadrer l'entretien et le contrôle des démolitions des bâtiments patrimoniaux identifiés à partir des inventaires réalisés par la MRC de Brome-Missisquoi	Réglementation, activités et sensibilisation	MRC, LVC	++
c	Évaluer l'opportunité de protéger certains bâtiments et sites en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel	Planification, stratégie, fiscalité, activités et sensibilisation	MRC, LCV, Gouv, organismes	++
Objectif 1.4 Limiter le développement immobilier en montagne				
	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Maintenir les mesures d'encadrement des projets d'aménagement et de construction au-delà de 350 mètres d'altitude et en bonifier l'application	Réglementation	-	+
b	Maintenir l'interdiction de construction à une altitude supérieure à 550 mètres	Réglementation	-	+
c	Maintenir le moratoire décrit au RCI 322 pour le secteur Montagne (Maple) et élaborer un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour assurer une planification d'ensemble cohérente du secteur	Planification, Stratégie, processus et projets municipaux, fiscalité, réglementation	TPI, SFT ⁹ , DIR ¹⁰ , Gouv	+
Objectif 1.5 Gérer durablement le ruissellement des eaux				
	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Mettre à jour les normes visant à encadrer la réalisation d'ouvrages ou de travaux aux abords des milieux humides et hydriques	Réglementation		+
b	Mettre en place un mécanisme de suivi périodique des indicateurs de qualité et de quantité des eaux de surface et souterraine	Stratégie, activités de sensibilisation		++
c	Sensibiliser et encadrer l'utilisation des pesticides à usage esthétique, les engrais et les matières résiduelles fertilisantes	Activités de sensibilisation, réglementation	OBV	++
d	Actualiser les normes liées aux surfaces imperméabilisées afin de favoriser une gestion durable des eaux de ruissellement	Réglementation	TPI, MRC	+
e	Maintenir des bandes végétalisées dans les zones à risque d'érosion afin de limiter l'apport de sédiments dans les plans d'eau et encourager la végétalisation des bandes riveraines	Réglementation, activités et sensibilisation	MRC	+
f	Encadrer les aménagements, les ouvrages et les constructions à vocation récréative, notamment les sentiers récréatifs, dans les secteurs présentant une pente de 30% et plus	Planification, réglementation, usages conditionnels		+
g	Mettre en place d'une démarche de gestion et de contrôle de l'érosion adaptée au milieu agricole, particulièrement en lien avec les rives des cours d'eau	Planification, stratégie, réglementation		

⁹ Service des finances et trésorerie
¹⁰ Direction générale

+ Court terme (0-2 ans)
 ++ Moyen terme (3-5 ans)
 +++ Long terme (6-10 ans)

2

Orientation

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

Objectif 2.1 Améliorer l'offre de logements et diversifier la typologie des bâtiments résidentiels pour répondre aux besoins des citoyen.ne.s à chaque étape de leur vie

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Consolider les périmètres d'urbanisation en autorisant de nouvelles typologies résidentielles adaptées aux milieux, à proximité des commerces, des services et des équipements collectifs	Planification, réglementation	-	+
b	Effectuer une veille sur les opportunités de recourir à la maîtrise foncière afin d'acquérir des propriétés et de développer une offre de logement abordable répondant aux besoins de la collectivité	Stratégie, fiscalité	Gouv, organismes	+
c	Adopter un règlement relatif au zonage différencié permettant de prévoir des normes de zonage différentes pour des projets de logements sociaux ou abordables	Planification, stratégie, réglementation	DIR, MRC, organismes	+
d	Mettre en place un cadre de traitement et d'approbation des projets immobiliers et résidentiels priorisant une densification adaptée au secteur d'insertion et l'acceptabilité sociale	Planification, stratégie, réglementation	Promoteurs immobiliers	+
e	Se doter d'une politique et d'un plan d'action en habitation	Planification, stratégie, réglementation	OHBM ¹¹ , organismes et partenaires	+

Objectif 2.2 Privilégier la qualité des projets de développement immobilier respectant les caractéristiques paysagères, naturelles et architecturales des milieux

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Mettre à jour le cadre relatif à l'éclairage extérieur afin d'assurer un éclairage respectueux de l'environnement, tout en favorisant la visibilité du ciel étoilé et l'astrotourisme	Planification, réglementation, activités et sensibilisation	-	+
b	Revoir l'encadrement des projets intégrés d'habitation sur l'ensemble du territoire	Planification, réglementation	-	+
c	Favoriser la réduction de l'empreinte environnementale des bâtiments et leur efficacité énergétique	Planification, processus et projets municipaux, stratégie, réglementation, activités et sensibilisation	TPI	++

¹¹ Office d'Habitation de Brome-Missisquoi

+ Court terme (0-2 ans)
++ Moyen terme (3-5 ans)
+++ Long terme (6-10 ans)

Objectif 2.3 Respecter les capacités d'accueil des milieux en tenant compte de l'état et des infrastructures existantes, tout en anticipant les besoins futurs

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Doter la ville d'un Plan directeur des infrastructures permettant de déterminer l'état des infrastructures municipales, les capacités de développement de différents secteurs des périmètres urbains ainsi que les investissements à réaliser à court, moyen et long terme	Planification, stratégie, fiscalité	DIR, TPI, SFT	+++
b	Brosser un portrait de l'état des carrières, sablières et autres sites miniers sur le territoire et au besoin, mettre à jour la réglementation d'urbanisme associée à leur exploitation, leur réhabilitation et à l'implantation d'usages sensibles à proximité	Planification, processus et projets municipaux, fiscalité, réglementation	TPI, DIR, MRC, Gouv	++
c	Consolider le périmètre d'urbanisation en interdisant le prolongement et l'ouvertures de rue à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et, entre autres, en augmentant les superficies minimales des lots hors périmètre	Planification, réglementation	-	+
d	Poursuivre les bonnes pratiques d'entretien du réseau routier et des fossés afin de limiter l'érosion et le ruissellement ainsi que de contrôler les espèces envahissantes	Processus et projets municipaux	TPI	+++

Objectif 2.4 Effectuer une planification détaillée des secteurs de développement prioritaires des périmètres urbains dans lesquels la capacité d'accueil est adéquate

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Mettre à jour les normes visant à encadrer la réalisation d'ouvrages ou de travaux aux abords des milieux humides et hydriques	Planification, stratégie, fiscalité, réglementation	TPI, DIR, SFT, Gouv	++
b	Adopter, suivant la stratégie d'intervention retenue, un cadre réglementaire adapté aux capacités d'accueil des milieux naturels, des secteurs de fortes pentes, ainsi que des infrastructures routières, d'aqueduc et d'égouts	Planification, réglementation	TPI	++

Objectif 2.5 Développer une offre en service et équipements collectifs adaptée aux besoins actuels et projetés de la population

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Effectuer un inventaire détaillé des besoins communautaires locaux et identifier les équipements nécessaires pour en assurer une desserte adéquate	Planification, stratégie, concertation, processus et projets municipaux	LVC, TPI, organismes	++
b	Adopter et mettre en oeuvre un plan directeur des parcs et espaces verts permettant de planifier l'aménagement et de mettre en réseau les services et d'équipements collectifs adaptés pour les besoins locaux	Planification, stratégie, concertation, processus et projets municipaux	LVC, TPI, organismes	++

Objectif 2.5 Développer une offre en service et équipements collectifs adaptée aux besoins actuels et projetés de la population

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Adopter un plan de mobilité active pour planifier des connexions piétonnes et cyclables conviviales et sécuritaires, reliant le noyau villageois aux pôles d'activités du territoire et s'intégrant aux réseaux récréotouristiques régionaux	Planification, stratégie, concertation, processus et projets municipaux	LVC, TPI, organismes	++
b	Mettre en place un cadre de gestion relatif à la circulation des camions et des véhicules outils et améliorer la sécurité des axes routiers autorisant le camionnage	Planification, stratégie, réglementation, processus et projets municipaux, activités et sensibilisation	LVC, TPI, Gouv	++

+ Court terme (0-2 ans)
 ++ Moyen terme (3-5 ans)
 +++ Long terme (6-10 ans)

3

Orientation

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

Objectif 3.1 Assurer le maintien et la mise en valeur de l'actif récréotouristique et récréatif

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Collaborer à l'amélioration des infrastructures récréotouristiques et leurs structures d'accueil pour soutenir le développement des activités et événements écotouristiques, récréotouristiques, agrotouristiques et culturels	Planification, stratégie, réglementation, activités et sensibilisation, concertation	LVC, CDE ¹² , organismes	++
b	Soutenir et encadrer l'implantation de sentiers récréatifs sur l'ensemble du territoire de la municipalité	Planification, réglementation, concertation, processus et projets municipaux	LVC, TPI, organismes	+++
c	Formaliser et aménager des accès publics aux lacs et aux cours d'eau, notamment aux abords de la rivière Missisquoi.	Planification, stratégie, fiscalité, processus et projets municipaux	LVC, TPI, OBV	++

Objectif 3.2 Revitaliser la zone industrielle en ciblant sa vocation

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Brosser un portrait de l'utilisation de la zone industrielle et évaluer l'opportunité de son expansion dans l'îlot déstructuré adjacent	Planification, stratégie, réglementation	MRC, UPA ¹³ , CPTAQ ¹⁴	++

Objectif 3.3 Faire du noyau villageois un pôle attrayant où se rencontrent identité patrimoniale, vitalité commerciale et qualité des espaces publics

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Élaborer un plan d'aménagement global pour la rue Principale, incluant la création de places publiques multifonctionnelle, la mise en valeur des entrées de la ville et l'identification de solutions pour la problématique du stationnement	Planification, stratégie, concertation, processus et projets municipaux, réglementation	LVC, TPI, CCU, DIR, Gouv	++
b	Adopter un cadre réglementaire permettant l'encadrement de la signalétique et de l'affichage dans le noyau villageois	Planification, stratégie, concertation, processus et projets municipaux, réglementation	LVC, TPI, CCU, DIR, Gouv	+

Objectif 3.4 Mettre en valeur le caractère culturel de Sutton

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Favoriser l'installation d'oeuvres d'artistes et de murales dans les parcs, les espaces verts, les lieux de détente et sur les terrains privés	Planification, stratégie, concertation, réglementation	LVC, CCU, organismes	+

¹² Corporation de développement économique de Sutton

¹³ Union des producteurs agricoles

¹⁴ Commission de protection du territoire agricole du Québec

+ Court terme (0-2 ans)

++ Moyen terme (3-5 ans)

+++ Long terme (6-10 ans)

4

Orientation

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

Objectif 4.1 Réduire l'empreinte environnementale du territoire en favorisant des pratiques durables, écoénergétiques et résilientes

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Assurer le maintien et la revégétalisation des milieux riverains, humides, hydriques et forestiers	Stratégie, concertation, activités et sensibilisation, réglementation	OBV, UPA	+
b	Adopter des normes visant à réduire les effets négatifs de toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain	Planification, réglementation	-	+
c	Dans la suite des travaux de la MRC, élaborer un Plan climat local ciblant l'adaptation et l'atténuation des changements climatiques	Planification, stratégie, processus et projets municipaux, réglementation, activités et sensibilisation	MRC	++

+ Court terme (0-2 ans)
++ Moyen terme (3-5 ans)
+++ Long terme (6-10 ans)

5

Orientation

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

Objectif 5.1 Promouvoir les activités agricoles à différentes échelles et favoriser l'accès à des modes de culture variés

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Favoriser la mise en place d'une table de concertation agricole visant à établir un dialogue continu afin de soutenir les activités et innovations agricoles	Concertation	Agriculteurs, UPA, MRC	++
b	Assurer une veille en lien avec l'occupation du territoire agricole (type de productions, superficies cultivées, nouvelles pratiques, etc.)	Stratégie, activités et sensibilisation	Agriculteurs, UPA, MRC	+
c	Soutenir les producteur.trice.s agricole par la révision des normes concernant les constructions, les usages principaux et complémentaires et l'occupation des terres, afin d'encourager les pratiques agricoles novatrices	Planification, concertation réglementation	Agriculteurs, UPA, MRC	+
d	Encourager la mise en commun d'aires cultivables et de ressources destinées à accueillir de petits producteurs agricoles	Planification, concertation réglementation	Agriculteurs, UPA, MRC	+
e	Mettre en place un environnement favorable au développement d'une culture d'incubateur agricole propulsée par la formation de la relève, le partage des bonnes pratiques et la valorisation de terres en friche	Planification, stratégie, réglementation, activités et sensibilisation	Agriculteurs, UPA, MRC	++

Objectif 5.2 Promouvoir le développement des activités complémentaires agrotouristiques

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Encourager la mise en place d'une stratégie de mise en valeur du territoire agricole à des fins agrotouristiques complémentaires	Planification, stratégie, concertation réglementation	Agriculteurs, UPA, MRC	++

+ Court terme (0-2 ans)
++ Moyen terme (3-5 ans)
+++ Long terme (6-10 ans)

6

Orientation

Maintenir une culture de veille permanente et d'adaptation réglementaire

Objectif 5.1 Garantir la pertinence réglementaire et sa cohérence dans l'atteinte des orientations et des objectifs de planification et de gestion du territoire

	Moyens de mise en oeuvre	Intervention	Partenaires	Échéancier
a	Mettre sur pied un comité de monitoring et assurer l'établissement d'une procédure de monitoring de pertinence et d'adéquation des outils de planification et de réglementation ainsi que de leurs moyens de mise en oeuvre	Stratégie, planification, concertation, réglementation	DIR, CCU, citoyens	++

+ Court terme (0-2 ans)
++ Moyen terme (3-5 ans)
+++ Long terme (6-10 ans)

Mise en oeuvre

Affectations du sol	71
Secteurs d'intérêts particuliers	74
Densités minimales d'occupation du sol	78
Principes de mise en oeuvre de la densification du périmètre urbain	80



Exploitation viticole sur le
chemin Draper.
Arpent, 2024

Affectations du sol

Les affectations du sol constituent le premier moyen de mise en œuvre des grandes orientations en matière d'aménagement et de gestion du territoire. Elles sont déterminées à partir du concept d'organisation spatiale et visent à définir, de façon générale, la vocation et l'occupation dominantes des différentes parties du territoire en tenant compte de la vision, des orientations et des objectifs d'aménagement. Elles visent à structurer l'espace et à assurer une utilisation harmonieuse, durable et responsable du territoire. Elles doivent également respecter les grandes affectations du territoire prescrites au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de Brome-Missisquoi, qui précisent elles mêmes les fonctions dominantes de chaque secteur du territoire régional.

Les affectations du sol incarnent les lignes directrices qui permettront ensuite de diviser le territoire en zones au règlement de zonage et d'y autoriser des usages spécifiques. Une grande affectation du sol est donc d'application générale. À titre d'exemple, un secteur du territoire pourrait se voir accorder une affectation à dominance résidentielle alors que le zonage, à l'intérieur de cette affectation, pourrait prévoir une ou des zones publiques ou commerciales en tenant compte des particularités à l'échelle des unités de voisinage. La compatibilité d'un usage ou d'une activité à l'intérieur d'une affectation du sol est établie au tableau de la page 69.

Les limites des aires d'affectation du sol ne peuvent être interprétées autrement que dans le contexte de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c'est-à-dire en permettant d'en adapter ultérieurement les limites ou la localisation plus précise au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage municipal.

PRÉSENTATION DES AFFECTATIONS DU SOL

La nomenclature et la délimitation des affectations du sol ont été déterminées selon les grands ensembles territoriaux et selon l'ordre de priorité et les lignes directrices suivantes :

INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE ET CONSERVATION

L'affectation du sol « Intérêt écologique et 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 et de développement 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 affectations du territoire « Récréation 1 » et « Récréoforestière » du schéma d'aménagement et de développement. La vocation agroforestière de l'affectation peut également soutenir des activités complémentaires telles que l'agroalimentaire, l'agrotourisme et les usages récréotouristiques doux, dans une perspective de diversification économique, de mise en valeur des paysages et de vitalité du milieu rural.

PROTECTION D'ALTITUDE MOYENNE (PAM)

L'affectation du sol « Protection d'altitude moyenne (PAM) » est reconduite au plan d'urbanisme révisé. Ces aires font l'objet de mesures réglementaires visant notamment la conservation des paysages et la protection des ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. Le plan d'urbanisme maintient l'affectation « PAM » comme un ensemble de « protection d'altitude moyenne » pour des portions du territoire localisées à une altitude située **au-delà de 350 mètres et sous les 550 mètres**, mais privilégie une délimitation élargie correspondant davantage aux limites de propriété.

NOYAU VILLAGEOIS

L'affectation du sol « Noyau villageois » regroupe les secteurs plus densément construits du territoire correspondant aux 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 leur rôle central, 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 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 intégré dans l'affectation « Récréoforestière » du SAD et se trouve à l'extérieur des périmètres urbains.

- **Village** : L'affectation du sol « Noyau villageois » prévoit pour le secteur Village la consolidation et la concentration du développement résidentiel, de l'activité commerciale, des services à la population, l'implantation d'infrastructures et d'usages publics et institutionnels, et favorise ainsi une forme urbaine plus compacte.
- **Sutton Junction** : L'affectation du sol « Noyau villageois » prévoit pour le secteur Sutton Junction une faible densité résidentielle, l'implantation de certains commerces de proximité pour les biens courants ou liés aux activités d'écotourisme ou de halte, de boutiques et d'ateliers d'artisans.
- **Glen Sutton** : L'affectation du sol « Noyau villageois » prévoit pour le secteur Glen Sutton le maintien et la mise en valeur de son caractère de hameau marqué par une faible densité résidentielle et l'implantation de certains commerces de proximité pour les biens courants de première nécessité ou à vocation culturelle.

Affectations du sol

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.

- **Secteur de la Montagne** : L'affectation du sol « Périvillageoise » prévoit pour le secteur Maple le maintien du moratoire établi par le règlement de contrôle intérimaire #328. En fonction des particularités du territoire, notamment la limite du périmètre urbain, l'absence ou l'insuffisance des infrastructures d'aqueduc, d'égout et routière, tout projet de développement, qu'il soit résidentiel, commercial ou récréatif, localisé dans les limites d'application du moratoire, s'inscrira dans un exercice de planification détaillée, en conformité à la disponibilité et à la capacités des infrastructures et du milieu d'accueil.

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, en fonction des valeurs d'écoresponsabilité qui guident la mission des promoteurs. Cette affectation correspond aux grandes affectations « Récréation 1 », « Récréation 2 », et « Urbanisation » du schéma d'aménagement et de développement.

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. L'affectation « Rurale paysagère » correspond à l'affectation « Récréation 1 » du schéma d'aménagement et de développement. 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. Elle correspond, au schéma d'aménagement et de développement, à l'affectation « Urbanisation » et est identifiée comme un site industriel régional.

INDUSTRIELLE DE RÉSERVE PROPOSÉE

L'affectation du sol « Industrielle de réserve proposée » traduit l'orientation que souhaite donner le conseil municipal à ce territoire déstructuré, situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, dans le cadre de la révision en cours du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC Brome-Missisquoi. Cette affectation vise à créer une zone d'activités compatibles avec l'identité économique du secteur, en particulier pour des usages liés à la transformation et à l'agroalimentaire. Dans l'attente de la révision du SAD, la dénomination et la délimitation de cette zone demeureront inscrites au plan des affectations du sol, mais continueront d'être encadrées par les règles applicables à l'affectation « Récréative 1 (REC-1) » issue du plan d'urbanisme de 2009, laquelle correspond à la grande affectation « Récréation 1 » du SAD.

PÔLE DE CRÉATION ET D'INNOVATION PROJETÉ

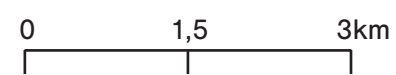
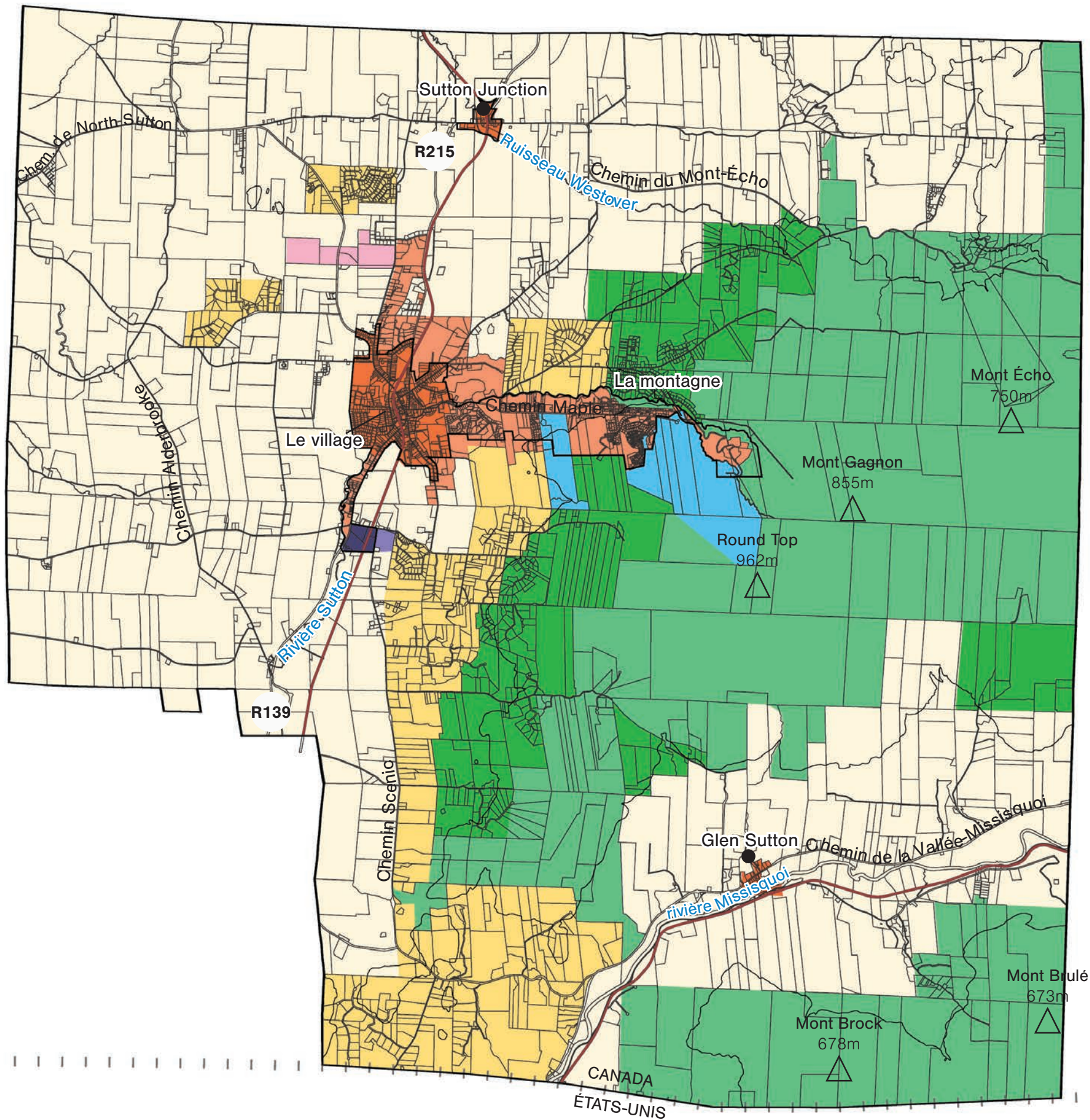
L'affectation du sol « Pôle de création et d'innovation projeté » traduit l'orientation que souhaite donner le conseil municipal à ce territoire situé à l'intérieur de la zone agricole permanente, dans le cadre de la révision en cours du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC Brome-Missisquoi. Cette affectation vise à accueillir des entreprises dont le champ d'activités est lié notamment à l'agriculture, à l'environnement, aux sciences et aux technologies. Dans l'attente de la révision du SAD, la dénomination et la délimitation de cette zone demeureront inscrites aux grandes affectations du sol du plan d'urbanisme projeté, mais continueront d'être encadrées par les règles applicables à l'affectation « Récréative 2 (REC-2) » du plan d'urbanisme en vigueur, laquelle correspond à la grande affectation « Récréation 1 » du SAD.

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 du sol correspond aux affectations « Corridor Ferroviaire » et « Récréo-forestière » du schéma d'aménagement et de développement.

Affectations du sol

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



Secteurs d'intérêt particulier

Les secteurs d'intérêt particulier constituent un outil d'opérationnalisation des grandes orientations du plan d'urbanisme. Ils permettent d'appliquer, de façon ciblée, des balises réglementaires renforcées là où les enjeux de conservation, de mise en valeur ou d'encadrement sont les plus sensibles.

Qu'il s'agisse de protéger des milieux naturels d'intérêt, de préserver des paysages emblématiques ou de soutenir la connectivité écologique à l'échelle du territoire, ces secteurs permettent d'assurer une cohérence entre la vision d'ensemble du développement de Sutton et les interventions concrètes sur le terrain. Ils encadrent également la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager, contribuant ainsi à renforcer l'identité locale tout en assurant la durabilité des milieux.



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

Les secteurs de protection d'altitude moyenne (PAM) sont reconduits dans le présent plan d'urbanisme à titre de secteurs d'intérêt particulier à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Ces zones, situées entre 350 et 550 mètres d'altitude, feront l'objet de mesures réglementaires spécifiques visant la conservation des paysages et la protection des ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. En plus d'inclure certains sommets du massif des monts Sutton, ces secteurs renferment une forte proportion de pentes de 30 % à 50 % et plus, ainsi que des habitats de la salamandre pourpre et de la salamandre sombre du Nord, deux espèces menacées ou vulnérables au Québec et au Canada.

Les dispositions réglementaires applicables comprennent notamment une limitation des surfaces végétales dénudées lors de nouvelles constructions ou interventions, des restrictions sur l'abattage d'arbres, des normes d'implantation et de lotissement adaptées, ainsi qu'un encadrement discrétionnaire (PIIA) destiné à assurer la protection des ressources naturelles et des paysages.



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

Les secteurs de protection de haute altitude (PHA) regroupent, entre autres, 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. Ils couvrent une grande portion du massif des monts Sutton, incluant le Round Top, le mont Gagnon, le Dos d'Orignal, ainsi que les monts Écho, Brock et Brûlé, et englobent divers milieux forestiers et humides.

Situées au-dessus de 550 mètres d'altitude, ces aires de conservation visent à exclure toute nouvelle construction, en protégeant les paysages d'altitude, les fortes pentes, ainsi que les ruisseaux de tête des rivières Sutton, Yamaska Sud-Est et Missisquoi. Elles abritent notamment des habitats de la salamandre pourpre, de la salamandre sombre du Nord et de la grive de Bicknell.

Nouvelles balises visant la protection des milieux naturels et des paysages (PAM et PHA)

Le plan d'urbanisme révisé introduit une nouveauté, soit les « secteurs de protection de moyenne et de haute altitude ». Ces secteurs s'ajoutent aux aires d'affectation du sol, y compris celles qui ne relèvent pas de l'affectation « PAM ». Ils visent à appliquer des mesures de protection et des restrictions particulières à toute portion du territoire située à plus de 350 mètres d'altitude, quelle que soit son affectation.



CORRIDOR RIVERAIN DE HAUTE VALEUR ÉCOLOGIQUE

Les corridors riverains de haute valeur écologique correspondent à une bande tampon de 300 mètres le long des rivières et des ruisseaux majeurs. Ces zones regroupent des habitats essentiels pour certaines espèces vulnérables, comme la tortue des bois et la salamandre de ruisseau. En plus de leur valeur écologique intrinsèque, ces bandes jouent un rôle de corridor écologique, reliant les noyaux forestiers du boisé de niveau 1 (intérêt élevé, identifié au plan régional des milieux naturels (PRNM)) aux milieux naturels du reste du territoire. Ces secteurs représentent donc des zones prioritaires pour la conservation de la nature et la protection des espèces sensibles dans une perspective de connectivité écologique.

Des dispositions réglementaires spécifiques concernant notamment l'aménagement des bandes riveraines et des terrains situés à l'intérieur de ces corridors seront intégrées à la réglementation d'urbanisme.



CHEMINS D'INTÉRÊT PAYSAGER

Un parcours routier ne se limite pas à une fonction de déplacement : il constitue également un itinéraire de découverte et un vecteur de mise en valeur du territoire. Or, certaines interventions – comme l'affichage excessif, l'implantation de lignes de transport d'énergie, la coupe abusive d'arbres en bordure de route ou la plantation inappropriée dans les percées visuelles – peuvent altérer la qualité des paysages. C'est pourquoi des dispositions spécifiques doivent être intégrées à la réglementation d'urbanisme afin de minimiser ces impacts, en accordant une attention particulière aux chemins d'intérêt paysager situés à l'extérieur des périmètres urbains, notamment les axes suivants :

- Route 139;
- Chemin Alderbrooke;
- Chemin Draper;
- Chemin Élie;
- Chemin Jordan;
- Chemin Mont-Écho;
- Chemin Ingall;
- Chemin Maple;
- Chemin de North-Sutton;
- Chemin Parmenter;
- Chemin Scenic;
- Chemin de la Vallée-Missisquoi;
- Rue Principale;
- Chemin Courser;
- Chemin Cushion;
- Chemin Burnett;
- Chemin Schweizer;
- Chemin Poissant.

Des dispositions normatives et discrétionnaires concernant des éléments comme l'implantation des bâtiments, la préservation des vues et l'aménagement des terrains seront intégrées à la réglementation d'urbanisme.

Secteurs d'intérêt particulier

Secteur d'intérêt particulier

Secteurs de protection d'altitude moyenne (350 à 550 mètres)



Secteurs de protection de haute altitude (550 mètres et plus)



Corridor riverain de haute valeur écologique

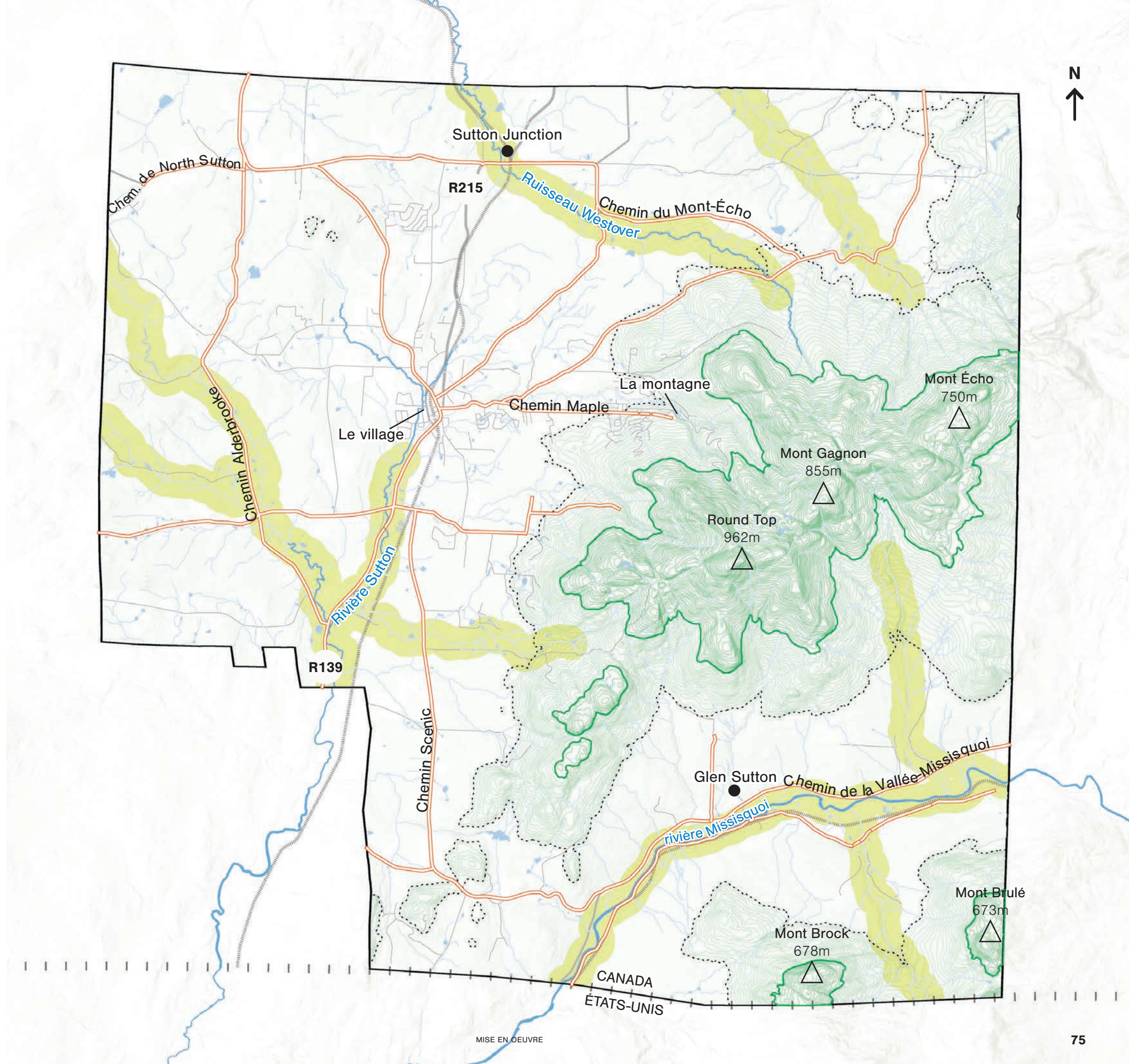


Chemin d'intérêt paysager



Jeux de données fournis par la Ville de Sutton et la MRC Brome-Missisquoi.

0 1,5 3km



Affectations du sol

Le tableau ci-dessous reprend, pour chaque affectation du sol, les usages ou activités principales qui se retrouveront autorisés dans les zones en les adaptant aux caractéristiques des différents milieux. Les activités complémentaires, quant à elle, englobent des usages ou activités qui soutiennent ou enrichissent l'activité ou les activités principales compatibles, comme une garderie dans un quartier résidentiel ou un sentier pédestre dans une zone de conservation.

	Noyau villageois	Périverillageoise	Rurale paysagère	Agroforestière	PAM	Intérêt écologique et conservation	Récréotouristique	Pôle de création et d'innovation	Industrielle	Industrielle de réserve	Corridor ferroviaire
Activités	Résidentielle (faible)	●	●	●	○6	●	○7	○6		○6	
	Résidentielle (moyenne)	●1,9	○1								
	Résidentielle (forte)	○1	○1								
	Commerciale	●9	○3,4	○4	○6	○4		○3	○8	●	
	Industrielle								●		
	Récréative intensive						●	●			
	Récréative extensive	●	●	●	○6	●	○	●	●	○6	○
	Agricole	○2	○2	○	●	●		●		●	
	Forestière			○5	●5		○				
	Conservation						●				
	Ferroviaire										●
Institutionnelle et publique	●9	○10	○						●		
Secteurs	Corridor riverain	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	Chemin d'intérêt	*	*	*	*	*	*	*	*	*	*
	PAM 350			*	*	*	*	*			
	PHA 550 +					*	*	*			

NOTES

- Uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation. Des objectifs et critères devront être précisés dans le cadre de règlements à caractère discrétionnaire (PIIA, PAE, etc.).
- En plus des activités agricoles existantes, des normes encadreront les activités d'agriculture urbaine (ex: poulailler, jardins, ruches, etc.) à l'intérieur des noyaux villageois.
- Commerces destinés à soutenir l'activité récréotouristique (ex: hôtellerie, restauration) et service professionnels ou activités commerciales pratiquées à domicile
- Orienté vers les services et commerces pratiqués à domicile ou reliés à l'hébergement touristique
- En respect des normes édictées au document complémentaire du SAD
- En vertu des exceptions et conditions particulières prévues à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ou bénéficiant déjà d'une autorisation à des fins autres qu'agricoles
- Usage résidentiel unifamilial isolé dans les zones de conservation (à moins de 550 mètres d'altitude) assujetti au règlement sur les usages conditionnels
- Commerces et services liés aux activités récréatives
- L'affectation du sol « Noyau villageois » prévoit pour le secteur Glen Sutton le maintien et la mise en valeur de son caractère de hameau marqué par une faible densité résidentielle et l'implantation de certains commerces de proximité pour les biens courants de première nécessité ou à vocation culturelle.
- Uniquement autorisés à l'intérieur des périmètres d'urbanisation

● Activité principale

○ Activité complémentaire

* Applicable

Activités

Les affectations du sol délimitent les différentes activités pouvant s'inscrire à l'intérieur du territoire. Ces activités reflètent non seulement les utilisations actuelles du sol, mais tiennent également compte des potentiels et des contraintes propres aux lieux, en cohérence avec la vision et les orientations d'aménagement.

RÉSIDENTIELLE DE FAIBLE DENSITÉ

Cette catégorie comprend les habitations caractérisées par une faible densité de population, telles que les maisons unifamiliales, les maisons mobiles et autres types d'habitation souvent situées dans les secteurs résidentiels périphériques ou non desservis par les infrastructures d'aqueduc ou d'égout.

RÉSIDENTIELLE DE MOYENNE DENSITÉ

Les habitations de moyenne densité incluent des typologies telles que les duplex, triplex ou des immeubles multirésidentiels de petit gabarit. Ces secteurs sont généralement situés dans les noyaux villageois et périurbains offrant un accès facilité aux services.

RÉSIDENTIELLE DE DENSITÉ MODÉRÉE

Cette catégorie comprend les typologies résidentielles de plus forte densité, telles que les immeubles multirésidentiels de grand gabarit. Ces derniers sont souvent situés dans des secteurs périphériques au village, tout de même desservis par les infrastructures d'aqueduc ou d'égout, où l'on privilégie l'optimisation des espaces à potentiel de développement pour répondre de manière plus directe aux besoins de logement.

COMMERCIALE

Cette catégorie comprend les établissements de vente et de commerce de détail (restaurants, bureaux, services), les commerces artériels et commerces récréotouristiques. L'ensemble des activités commerciales autorisées par zone est détaillé dans les grilles de spécification.

INDUSTRIELLE

Cette catégorie regroupe les usages et les immeubles destinés à des fins d'assemblage, de commerce de gros, de réparation et de distribution de produits, de préparation, d'extraction et de transformation de la matière première ainsi que les activités de recherche et de développement. Lorsqu'elles sont reliées aux ressources du milieu, ces activités comprennent des usages et des immeubles liés à l'exploitation, au traitement et à la transformation des produits agricoles, forestiers ou des substances minérales.

RÉCRÉATIVE INTENSIVE

Comprennent les usages et les immeubles destinés à des fins de récréation lourde impliquant certaines modifications du milieu naturel, tels que des centres de ski alpin, des golfs, les parcours d'hébertisme au sol et aériens, les parcours de tyroliennes, des campings, etc.

RÉCRÉATIVE EXTENSIVE

Comprennent les activités et les immeubles destinés aux fins de récréation légère n'impliquant aucune modification significative du milieu naturel, comme les sentiers pédestres, de raquette et de ski de fond, les belvédères, les pistes de vélo à pneus surdimensionnés, de montage et de gravier, les sentiers équestres ou différentes formes de camping rustique, etc.

AGRICOLE

Les activités agricoles comprennent les usages et les immeubles destinés à des fins de culture du sol, de culture en serre, d'élevage, d'acériculture, de sylviculture et de cultures ou d'élevages particuliers.

FORESTIÈRE

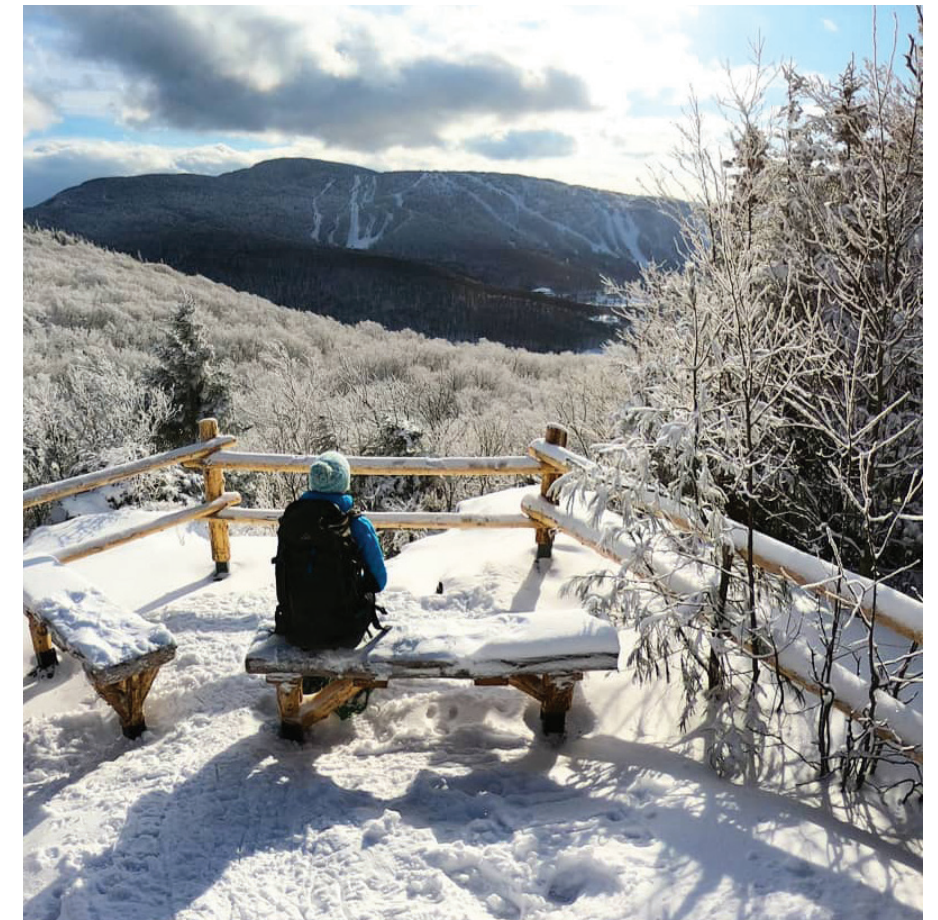
Cette catégorie comprend les activités, les usages et les immeubles destinés à une exploitation commerciale de la ressource ligneuse de la forêt.

FERROVIAIRE

Cette catégorie comprend les corridors et les bâtiments utilisés comme infrastructures ferroviaires.

INSTITUTIONNELLE ET PUBLIQUE

Cette catégorie inclut les usages et les immeubles destinés à des fins d'administration publique, d'éducation, de culture, de loisir, de santé et tout autre usage semblable.



HAUT

Typologie résidentielle de moyenne densité (quadruplex) sur la rue Academy

Centris, 2024

BAS

Activité récréative extensive (Belvédère) et intensive (station de ski)

Page Facebook du P.E.N.S., 2019

Densités minimales d'occupation du sol

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 et en cohérence avec les orientations du schéma d'aménagement et de développement.

CES : coefficient d'emprise au sol, soit la limite de la superficie bâtie au sol



Densification discrète

Elle vise des interventions subtiles qui s'intègrent harmonieusement au cadre bâti existant et à sa volumétrie, comme l'ajout d'unités d'habitation accessoires à l'intérieur de bâtiments résidentiels existants ou par agrandissement en respectant le caractère architectural d'origine du bâtiment.

Densité d'occupation

Densité brute de 10 à 35 logements à l'hectare

Densité de construction

CES ± 90% maximum
3 étages maximum

Densité commerciale

Superficie de plancher commerciale limitée à 1 000 m²



Moratoire - Secteur montagne

Afin de pérenniser et sécuriser l'approvisionnement en eau dans le secteur de la Montagne, la Ville prévoit d'analyser et de mettre en œuvre des solutions à court, moyen et long termes pour assurer la desserte en eau potable, sans compromettre les besoins des résidents actuels ni les capacités de recharge de la nappe phréatique. Elle entend également planifier les infrastructures de manière cohérente avec l'évolution potentielle du mont Sutton, dans une approche respectueuse de l'environnement et des ressources du territoire.

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 mise en valeur 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.



Densification douce

Elle encourage une augmentation légère de la densité actuelle par des formes bâties adaptées, telles que des duplex, triplex ou maisons en rangée, tout en préservant le caractère résidentiel des secteurs.

Densité d'occupation

Densité brute de 10 à 35 logements à l'hectare

Densité de construction

CES ± 50% maximum
3 étages maximum

Densité commerciale

Superficie de plancher commerciale limitée à 3 000 m²



Précision sur les terrains prioritaires de développement

Les terrains prioritaires de développement identifient les lieux stratégiques d'accueil de projets de développement nécessitant un prolongement d'infrastructures d'égout, d'aqueduc et routières. Pour le développement de ces secteurs, une approche réglementaire flexible (PAE, PIIA, etc.) vise un encadrement efficace des projets déposés en fonction des caractéristiques intrinsèques des sites (milieux naturels, topographie, etc.).

Sont exclus d'un projet de développement, les projets à des fins résidentielles composés de moins de 3 bâtiments principaux ou constitués de moins de trois lots contigus ne nécessitant pas l'ouverture ou le prolongement d'une rue publique ou privée ainsi que le lotissement d'un terrain qui n'est pas destiné à recevoir un bâtiment principal.



Densification modérée

Elle prévoit une intensification plus marquée du cadre bâti, comme l'ajout d'immeubles multirésidentiels avec une typologie adaptée au milieu afin de répondre aux besoins en logement tout en maintenant un cadre de vie exemplaire par le biais de mécanismes d'encadrement discrétionnaire de la densité.

Densité d'occupation

Densité brute de 20 logements à l'hectare et plus

Densité de construction

CES ± 50% maximum
3 étages maximum

Densité commerciale

Superficie de plancher commerciale limitée à 3 000 m²



Précision sur les terrains en réserve de développement

Les terrains en réserve de développement sont des territoires vacants qui pourraient accueillir, à plus long terme, des projets nécessitant un prolongement une mise à niveau des réseaux routiers et des infrastructures d'aqueduc et d'égouts. Pour le moment, ces terrains sont réservés à cet effet, et aucune infrastructure ne peut y être prolongée tant que 70 % des terrains prioritaires n'auront pas été urbanisés.

Certains terrains en réserve de développement stratégique ont été identifiés à l'extérieur du périmètre urbain. En temps opportun, des demandes pourraient être adressées à la MRC Brome-Missisquoi pour modifier les limites du périmètre d'urbanisation. Ces demandes devront être justifiées et conformes aux grandes orientations et aux objectifs de la MRC concernant le milieu urbain et les périmètres d'urbanisation.

Densités minimales d'occupation du sol

Périmètre d'urbanisation



Opportunités de densification

Discrète



Douce



Modérée



Secteur soumis à un moratoire

Moratoire - Secteur montagne

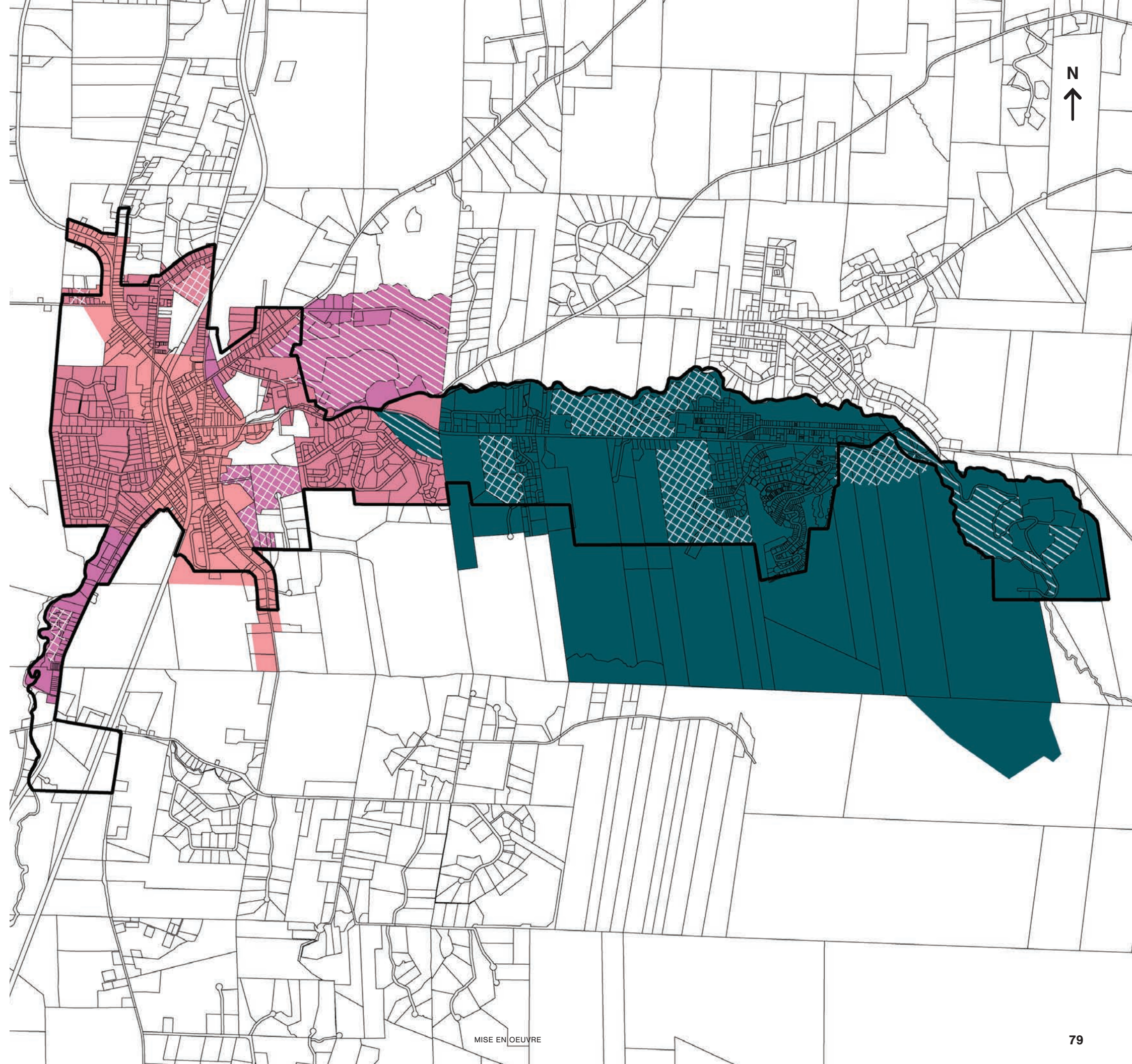


Secteurs de développement

Prioritaire



De réserve



0 750m 1,5km

Principes de mise en oeuvre de la densification du périmètre urbain

À Sutton, la densification vise à répondre aux besoins d'une population résidente en mutation : vieillissante, avec une proportion croissante de personnes vivant seules, et des revenus médians inférieurs à la moyenne québécoise. Considérant le taux d'inoccupation des logements très bas, il devient impératif de créer des milieux de vie accessibles à une diversité de profils – jeunes familles, aînés, travailleurs essentiels, résidents de longue date – afin de préserver le tissu social et assurer la vitalité du village. La **densification** devra être responsable, c'est-à-dire planifiée dans le respect de la capacité des infrastructures municipales. Elle doit contribuer à l'atteinte d'une plus grande **abordabilité résidentielle**, en élargissant l'éventail de logements offerts le long du **continuum du logement** (locatif abordable, logement communautaire, propriété à coût modéré). Elle devra aussi se traduire par une intégration exemplaire au cadre bâti existant, par une architecture de qualité et par un soin particulier apporté au verdissement des terrains et à la création de milieux de vie conviviaux. Enfin, les efforts de densification seront concentrés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, principalement dans le noyau villageois, afin de limiter l'étalement et protéger les milieux naturels.

La mise en œuvre d'une densification harmonieuse s'appuiera sur un ensemble cohérent d'outils d'urbanisme. Un plan particulier d'urbanisme (PPU) est envisagé pour les secteurs de la Montagne et du Vieux Verger, afin de développer une vision d'ensemble concertée, sensible au paysage et à la capacité des milieux. Les règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permettront d'assurer une intégration soignée des nouvelles constructions au cadre bâti, tant sur le plan des volumes, des matériaux que de l'animation du domaine public. Des outils normatifs et discrétionnaires seront également mobilisés pour faciliter l'émergence de projets de logements abordables ou à but non lucratif dans le village, en cohérence avec les orientations et objectifs municipaux en matière d'habitation.



QUELQUES NOTIONS CLÉS

Densification

La densification désigne l'ajout de logements dans des secteurs déjà urbanisés, en optimisant l'utilisation du sol sans étalement urbain. À Sutton, cela signifie principalement tirer parti des opportunités de redéveloppement dans le noyau villageois – par exemple, en réaménageant des terrains sous-utilisés ou en ajoutant des logements à proximité des services existants. Cette approche s'inscrit dans une volonté de préserver et même de renforcer le caractère villageois de Sutton, en assurant une intégration harmonieuse des nouvelles constructions au cadre bâti existant.

Abordabilité résidentielle

L'abordabilité résidentielle désigne la capacité pour une personne ou un ménage de se loger de façon convenable sans y consacrer une part excessive de ses revenus – généralement pas plus de 30 %, selon la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). À Sutton, la hausse marquée des prix rend de plus en plus difficile l'accès à un logement pour une part croissante de la population, y compris les familles, les travailleurs, les aînés et les jeunes adultes. Maintenir une offre variée de logements, accessibles à différents revenus, est essentiel pour préserver une communauté vivante, inclusive et durable.

Continuum du logement

Tel que défini par la SCHL, le continuum du logement désigne l'ensemble des options d'habitation disponibles dans une communauté – depuis le logement de transition jusqu'au locatif abordable, locatif privé, et accession à la propriété – permettant de répondre aux besoins variés des ménages selon leur situation. Mettre en œuvre un continuum du logement – incluant davantage de logements locatifs abordables, de copropriétés à coût modéré ou de logements adaptés pour les aînés – permettrait de répondre à la pénurie de logement, tout en favorisant la rétention des résidents, dont les jeunes familles, les travailleurs indispensables et les personnes âgées.

Exemples de projets d'habitation qui se positionnent au centre du continuum du logement



HAUT
Cohabitat Québec
Stéphane Bourgeois, s.d.

CENTRE
Coopérative de propriétaires
Village Chelsea (rendu
promotionnel)
Coop Village Chelsea, s.d.

BAS
Cohabitat Neuville
Le Devoir, 2023



Bibliographie

PORTRAIT DU TERRITOIRE

- Archambault, M.** (2017). Les retombées économiques des stations de Bromont et de Mont Sutton. MRC Brome-Missisquoi, en collaboration avec les villes de Bromont et Sutton.
- Corridor Appalachien.** (s.d.). Biodiversité. Corridor Appalachien. <https://www.corridorappalachien.ca/biodiversite/>
- Morazain, J.** (2014). Sutton, terre des Abénakis. Histoire Québec, 19(3), 15–19.
- Ville de Sutton.** (1952). Cent cinquantième anniversaire de Sutton - 1802-1952. Société d'histoire Héritage Sutton. (s.d.). Une courte histoire de Sutton. <https://sutton.ca/decouvrir-sutton/historique/>
- La Voix de l'Est.** (2005, 29 juin). Capsule historique, p. 2A
- Fondation rue principale. (2015). Guide de promotion et de développement commercial.
- MINISTÈRE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES FORÊTS.** Carte écoforestière à jour, [Jeu de données], dans Données Québec, 2017, mis à jour le 08 octobre 2024. [<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/carte-ecoforestiere-avec-perturbations>], (consulté le 22 novembre 2024).
- Ville de Sutton.** (2024). Un financement du gouvernement du Québec de 34,3 M\$, dont 5 M\$ à Mont Sutton, pour soutenir la réalisation de projets touristiques dans la région. <https://sutton.ca/un-financement-du-gouvernement-du-quebec-de-343-m-dont-5-m-a-mont-sutton-pour-soutenir-la-realisation-de-projets-touristiques-dans-la-region/>
- Société des musées du Québec.** (2022). Étude sur l'impact économique des institutions muséales de la région touristique des Cantons-de-l'Est. Société des musées du Québec.
- Tetra Tech.** (2022). Rapport d'étude : Bilan en eau.

PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES

- Statistique Canada.** Recensements de 2011, 2016 et 2021.
- Institut de la statistique du Québec.** Projection démographique 2021-2041.
- Raymond Chabot Grant Thornton.** (2023). Brome-Missisquoi à l'heure des choix.

ENVIRONNEMENT

- MRC Brome-Missisquoi.** (2024). Plan régional des milieux naturels. <https://www.mrcbm.qc.ca/projets/plan-regional-des-milieux-naturels-prmn>
- Corridor Appalachien.** (2024). Biodiversité et connectivité écologique - Sutton 2024. <https://revons.sutton.ca/projet/revision-du-plan-et-des-reglements-durbanisme/>
- Ouranos.** (2020). Adaptation aux changements climatiques: défis et perspectives pour la région de l'Estrie. https://obvbm.org/wp-content/uploads/2021/07/FIC_OuranosEstrie.pdf
- Ouranos.** (s.d.). Portrait climatique de l'Estrie. https://portraits.ouranos.ca/fr/temporal?a=0&e=CMIP6&i=tg_mean&r=30&s=annual&w=0
- INSTITUT NATIONAL DE SANTÉ PUBLIQUE DU QUÉBEC (INSPQ).** Variations des températures pour les périmètres d'urbanisation des plus petites municipalités 2020-2022, [Jeu de données], dans Données Québec, 2023, mis à jour le 26 septembre 2024. [<https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/variations-des-temperatures-pour-les-perimetres-d-urbanisation-des-plus-petites-municipalites>], (consulté le 22 novembre 2024).

MOBILITÉ

- Ministère des Transports et de la Mobilité Durable.** (2017). Débit de circulation [Jeu de données]. Dans Données Québec, mis à jour le 11 juillet 2024. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/debit-de-circulation> (consulté le 11 juillet 2024).
- MRC Brome-Missisquoi.** (2008). Schéma d'aménagement et de développement. Site internet de la MRC Brome-Missisquoi dans 'Aménagement durable du territoire'. https://d12oqns8b3bfa8.cloudfront.net/mrcbm/bylaws/Schema-damenagement-et-de-developpement_Octobre2022_compressed.pdf?v=1689258416
- ministère des Transports et de la Mobilité Durable. (2017). Convivialité vélo [Jeu de données]. Dans Données Québec, mis à jour le 7 mars 2024. <https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/convivialite-velo>
- Arpent.** (2023). Mon Sutton - Synthèse des activités de consultation, juin.
- Tourisme Brome-Missisquoi.** (s.d.). Parc d'environnement naturel de Sutton. [En ligne] <https://tourisembrome-missisquoi.ca/attraits/p-e-n-s-copy/>
- Cantons de l'Est.** (s.d.) Circuit des Sommets. [En ligne] <https://www.cantonsdelest.com/randonnee/124/circuit-des-sommets>

DONNÉES SUR L'UTILISATION DU SOL

- Statistique Canada.** (2021). Recensement de l'agriculture.
- MRC Brome-Missisquoi.** (2008). Schéma d'aménagement et de développement 05-0508.
- MRC Brome-Missisquoi.** (2010). Plan de développement de la zone agricole (405 pages).
- AFM.** (2021). Évaluation du potentiel acéricole de la Montérégie. Étude réalisée pour le compte des Producteurs et productrices acéricoles de la Montérégie-Est et de la Montérégie-Ouest.
- Ville de Sutton.** (2024). Unité d'évaluation de la valeur.
- Agence forestière de la Montérégie.** (2023). Statistiques des programmes de mise en valeur des forêts privées sur le territoire de la municipalité de Sutton et pour les années 2019 à 2023.

Bibliographie

CONSULTATION PUBLIQUE

Arpent. (2024). Compte rendu de la soirée portes ouvertes. <https://revons.sutton.ca/projet/revision-du-plan-et-des-reglements-durbanisme/>

Arpent. (2024). Compte rendu de la marche exploratoire. <https://revons.sutton.ca/projet/revision-du-plan-et-des-reglements-durbanisme/>

Arpent. (2024). Compte rendu du groupe de discussion sur l'agriculture à Sutton. <https://revons.sutton.ca/projet/revision-du-plan-et-des-reglements-durbanisme/>

PAYSAGE ET PATRIMOINE

Rousselle-Brosseau, L.-P., Pascual, M., & Benoit, E. (2019). Atlas des paysages Brome-Missisquoi. Clés de compréhension et d'action sur le paysage régional (Vol. 1–4). Cowansville: MRC Brome-Missisquoi.