



PROVINCE DE QUÉBEC
MRC BROME MISSISQUOI
VILLE DE SUTTON

- CONSIDÉRANT QUE** conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme de la province de Québec, le Conseil municipal de la Ville de Sutton peut adopter un règlement portant le numéro 188, relatif aux usages conditionnels sur le territoire de la Ville de Sutton ;
- CONSIDÉRANT QU'** il est dans l'intérêt de la population d'adopter un règlement portant sur les usages conditionnels pour certains usages;
- CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement numéro 188 est conforme aux grandes orientations d'aménagement et aux objectifs du *Plan d'urbanisme* de la Ville de Sutton ;
- CONSIDÉRANT QUE** la Ville de Sutton a formé un Comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., A-19.1);
- CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement numéro 188 doit faire l'objet des procédures requises par la Loi;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce Conseil municipal, tenue le 1^{er} février 2010.

**LE.....2010, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE SUTTON
DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

Article 1 : Dispositions déclaratoires interprétatives et administratives

1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre

Le présent règlement numéro 188 doit être connu et cité sous le titre
« Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Sutton ».

1.1.2 Objectif



L'objectif de ce règlement est de permettre à la Ville de Sutton de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. A-19.1) concernant les usages conditionnels, afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs à vocations particulières. L'examen de tout projet en vertu du présent règlement doit s'inscrire dans la recherche d'un développement durable en tenant compte notamment du patrimoine naturel, de la capacité de support des écosystèmes et de la préservation de la biodiversité du milieu où il s'implante.

1.1.3 Validité

Le conseil déclare, par la présente, qu'il adopte ce règlement, chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de façon à ce que, si une partie quelconque de ce règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par une instance habilitée, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.1.4 Loi habilitante

Le présent règlement est adopté conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. A-19.1) et plus particulièrement en vertu des articles 145.31 et suivants.

1.1.5 Mode d'amendement

Les dispositions du présent règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. A-19.1).

1.2 Dispositions interprétatives

1.2.1 Présent/futur

Peu importe le temps du verbe utilisé, toute règle édictée au présent règlement doit être comprise comme s'appliquant en tout temps.

1.2.2 Singulier/pluriel

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

1.2.3 Masculin/féminin

Le masculin comprend les deux (2) genres à moins que le contexte n'indique le contraire.



1.2.4 Devoir/pouvoir

L'emploi du mot « doit » ou « devra » indique une obligation absolue, alors que le mot « peut » ou « pourra » indique un sens facultatif.

1.2.5 Titre du règlement

La table des matières et les titres des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s), ou la table des matières, le texte prévaut.

1.2.6 Définitions

Aux fins du présent règlement, le mot «rue» signifie une rue ou un chemin. Les autres mots ou expressions ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée dans le *Règlement de zonage* de la Ville de Sutton. En absence de définition, ils conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

1.2.7 Dispositions supplétives

Les dispositions de la réglementation d'urbanisme de la Ville de Sutton qui ne sont pas incompatibles s'appliquent à un projet autorisé en vertu du présent règlement.

1.3 Dispositions administratives

1.3.1 Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement relèvent du ou des fonctionnaire(s) désigné(s) à cette fin par le Conseil.

1.3.2 Contraventions, pénalités et recours

Toute personne qui contrevient à quelque'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 100 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 200 \$ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale ; d'une amende minimale de 200 \$ pour une récidive, dans un délai de six mois, si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 400 \$ pour une récidive, dans un délai de six mois, si le contrevenant est une personne morale ; dans tous les cas, l'amende maximale qui peut être imposée est de 1 000 \$ pour une



première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne morale ; pour une récidive, dans un délai de six mois, l'amende maximale est de 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Si une infraction persiste plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent article et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits, sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (L.R.Q., c. C-25.1).

Le ou les fonctionnaires responsables de l'application du présent règlement est (sont) autorisé(s) par la présente, à délivrer un constat d'infraction ou à signer tout affidavit ou tout autre document requis pour donner effet à la poursuite.

Nonobstant les paragraphes qui précèdent, la Ville de Sutton peut exercer tout autre recours nécessaire, afin de faire observer les dispositions du présent règlement et ce, devant les tribunaux appropriés.

Article 2 : Zones dans lesquelles s'applique le présent règlement

2.1 Territoire assujéti

2.1.1 Zone d'application et usage soumis à l'application du présent règlement

Le présent règlement relatif aux usages conditionnels s'applique aux usages et catégories d'usages suivants :

- La zone «P-08» identifiée au plan de zonage à l'annexe 3 du *Règlement de zonage* présentement en vigueur;
- L'usage résidentiel unifamilial isolé dans les zones de conservation;
- L'implantation d'un usage nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement de rue existante à l'extérieur des périmètres d'urbanisation



- L'implantation d'un usage de type bannière commerciale d'envergure nationale;
- L'usage centre de santé, de ressourcement et de création artistique et les auberges de moins de quinze (15) chambres dans les zones RUR-05, RUR-06, RUR-09, RUR-10, RUR-11, PAM-07 à PAM-11 identifiées au plan de zonage à l'annexe (3) du *Règlement de zonage* présentement en vigueur;
- L'usage habitation dans la zone REC-01 identifiée au plan de zonage à l'annexe 3 du *Règlement de zonage* présentement en vigueur.

2.1.2 Obligation

La délivrance d'un permis ou certificat pour un usage ou une catégorie d'usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le Conseil municipal.

Article 3 : Les documents requis et la démarche applicable à une demande relative à un usage conditionnel

3.1 Les documents requis pour la demande

La demande d'approbation d'un usage ou d'une catégorie d'usage conditionnel doit être transmise au fonctionnaire désigné, afin d'être soumise au Comité consultatif d'urbanisme et doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 3.1.1 Tout renseignement et documents exigés au *Règlement sur les permis et certificats*;
- 3.1.2 Trois copies des plans, élévations, coupes et croquis schématiques montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et/ou de toute construction projetée. Les élévations doivent être accompagnées d'une description des matériaux de recouvrement projetés, ainsi que les couleurs choisies ;
- 3.1.3 Trois copies du plan d'aménagement préliminaire, exécuté à une échelle qui varie entre 1:500 et 1:2 000, couvrant l'ensemble du site visé par la demande et identifiant les éléments pertinents qui suivent :
 - L'identification cadastrale des lots visés par le projet ;



- Le tracé de l'emprise des rues existantes, des réseaux existants de circulation, d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication ;
- Le lotissement proposé ainsi que l'emplacement des réseaux de circulation proposés, de transport d'énergie et de télécommunication ;
- Le tracé et l'emprise des servitudes ou droits de passage existants grevant les terrains faisant l'objet de la demande, de même que les servitudes requises pour le passage d'installations de transport d'énergie ou de distribution, de communication ou pour l'écoulement des eaux ;
- Les accès au site, existants et projetés ;
- L'utilisation actuelle du sol dans la zone visée, ainsi que dans les zones en périphérie de la zone visée ;
- L'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu ;
- L'implantation de chacun des bâtiments projetés, y compris la superficie d'implantation ;
- Les allées d'accès, les aires de stationnement et leurs aménagements proposés ;
- L'emplacement et la superficie approximatifs des terrains devant être cédés à la Municipalité, pour fins de parcs ou de terrain de jeux, conformément au *Règlement de lotissement* ;
- La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan.

Le plan soumis doit permettre d'identifier les secteurs de pentes de 0 à 9,99 %, de 10 à 19,99 %, de 20 à 29,99 %, de 30 à 39,99 %, de 40 à 49,99 % et de 50 % et plus.

3.1.4 La demande doit être accompagnée d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- Les informations sur la superficie totale du ou des terrains compris dans la demande, ainsi que les superficies allouées pour chacun des usages visés par la demande ;
- L'échéancier de réalisation et les coûts estimés du projet ;
- Une présentation expliquant le projet et démontrant en quoi il rencontre les critères applicables en vertu du présent règlement ;

Le fonctionnaire désigné peut exiger tout autre document nécessaire à l'évaluation du projet pour les fins d'application du présent règlement.



3.2 Le cheminement de la demande

3.2.1 Présentation de la demande

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au Conseil municipal et une copie au Comité consultatif d'urbanisme, afin d'en obtenir sa recommandation.

Le Comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation de la demande et transmet ses recommandations par écrit au Conseil municipal. Ces recommandations peuvent inclure toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Ces recommandations ne lient pas le Conseil municipal quant à l'approbation de l'usage conditionnel concerné par la demande.

3.2.2 Avis public

Le greffier doit, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance où le conseil municipal doit statuer sur la demande relative à un usage conditionnel, faire publier l'avis prévu à l'article 145.33 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

L'avis indique la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil, ainsi que la nature et les effets de la demande relative à un usage conditionnel. Cet avis contient la désignation de l'immeuble affecté, en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral et mentionne que tout intéressé peut se faire entendre par le Conseil relativement à cette demande.

Une affiche ou une enseigne doit être également placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, indiquant la date, l'heure et le lieu de la séance, ainsi que la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée à se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

3.2.3 Décision

Après étude de la demande et suite à l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal l'approuve ou la refuse par résolution. Cette résolution peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.



Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 30 jours suivant la décision du Conseil.

3.2.4 Modification au plan

Toute modification à la demande, après l'approbation du Conseil municipal conformément à la présente section nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

Article 4 : Usages conditionnels, objectifs et critères d'évaluations

4.1 Dispositions particulières relatives à la zone « P-08 »

Pour la zone «P-08» (voir annexe A), les usages soumis au présent règlement sont les suivants :

- Habitation ;
- Commercial de type C1 (sauf C119 et C123) ;
- Commercial de type C2 (uniquement C201, C203 et C206) ;
- Commercial de type C5 (uniquement C501, C502, C506, C507 et C508) ;
- Institutionnel de type P1 (uniquement P101, P102, P103 et P106) ;
- Récréatif de type R1 (uniquement R104).

Les usages énumérés au présent article sont en référence au *Règlement de zonage* en vigueur à la Ville de Sutton.

4.1.1 Les objectifs

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des objectifs suivants :

- Considérer le secteur de façon particulière comme ayant un potentiel centralisateur pour le noyau villageois ;
- Assurer l'intégration architecturale des bâtiments principaux et accessoires à l'environnement général du secteur en respect avec le cadre bâti existant;
- Favoriser l'aménagement de liens entre les lieux à aménager et les autres parties de territoire, afin d'éviter l'isolement des fonctions institutionnelles, commerciales, récréatives et de villégiature et ainsi, assurer une plus grande intégration au milieu environnant;
- Rehausser la qualité de l'image globale du site d'intervention et son caractère multifonctionnel ;



- Permettre le redéveloppement du site à des fins résidentielles, commerciales ou institutionnelles ;
- Contribuer à maintenir l'image propre à Sutton, notamment en créant des espaces verts de qualité dans les espaces libres au sol ;
- Favoriser l'aménagement de liens entre les lieux à aménager et les autres parties de territoire, afin de favoriser le développement du secteur comme étant le cœur du noyau villageois ;
- Favoriser la création d'un lien entre la rue Principale, la piste cyclable et la rue Western.

4.1.2 Les critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

a) L'architecture :

- Les caractéristiques architecturales du voisinage influencent le traitement architectural des bâtiments principaux et secondaires;
- Les matériaux de revêtement extérieur des bâtiments principaux et secondaires s'harmonisent entre eux, et avec ceux du secteur. Les couleurs projetées doivent s'harmoniser avec les couleurs présentes dans le secteur ;
- Pour tout projet résidentiel, la hauteur des bâtiments s'intègre au cadre bâti existant;
- Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent, tant aux bâtiments principaux qu'au secteur.

b) L'aménagement :

- Des espaces verts et/ou des places publiques sont prévus, de façon à desservir les ensembles résidentiels, commerciaux ou institutionnels et à assurer une continuité avec les installations récréatives situées à proximité, tel les liens cyclables déjà existants ou projetés ;
- Les bâtiments principaux sont implantés de manière à exploiter la trame urbaine existante ;
- Une zone tampon, telle une végétation de conifères ou une clôture d'apparence esthétique peut être prévue, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages projetés et les composantes pouvant générer des



nuisances (ex : voies ferrées);

- Les allées d'accès sur le site sont planifiées de façon à protéger et à mettre en valeur les attraits du secteur ;
- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage sont conçus et implantés de façon à éviter l'empiètement lumineux à l'extérieur du site visé par le projet. L'intensité lumineuse ne doit pas dépasser celle de la rue Principale;
- Le projet favorise un aménagement paysager de qualité incluant des arbres et des arbustes.

4.2 Dispositions particulières relatives à l'usage résidentiel unifamilial isolé dans les zones Conservation (CONS)

Dans les zones Conservation (CONS), l'usage Habitation H1 isolé peut être autorisé en vertu du présent règlement.

4.2.1 Documents supplémentaires

Pour toute demande visée par le présent article, les documents supplémentaires suivants doivent accompagner la demande :

- Un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant le relief naturel du site visé par le projet, exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont de 10 mètres et indiquant les pentes.
- Un document présentant les caractéristiques du milieu bio-physique du site visé par le projet et les mesures prises pour en assurer la protection, dont :
 - Les sommets de montagne, des crêtes et des points de vue d'intérêt ;
 - Les boisés ;
 - Les cours d'eau et les milieux humides ;
 - Les bandes riveraines ;

4.2.2 Les objectifs

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des objectifs suivants :



- Contribuer à maintenir l'image propre à Sutton, notamment en préservant les sommets de montagne, les crêtes, les boisés et en aménageant des projets de qualité supérieure, compatible avec la vocation de conservation du milieu naturel des secteurs touchés ;
- Mettre en place un concept d'aménagement qui favorise le maintien d'espaces naturels ayant une superficie de grande envergure et ainsi, éviter la fragmentation des espaces naturels en de petites surfaces, peu propices à la conservation des caractéristiques biophysiques de l'environnement naturel ;
- Assurer le développement à proximité des réseaux d'infrastructures existants, afin de favoriser leur viabilisation et ainsi, éviter l'étalement et l'éparpillement du développement.

4.2.3 Les critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

a) L'implantation :

- Les constructions sont implantées de manière à maximiser la conservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts (visuel et physique) ;
- Toute construction doit respecter les marges d'implantation suivantes :
 - Marge avant : minimum 20 mètres et maximum 100 mètres.
 - Marges latérales : minimum 6 mètres.
 - Marge arrière : minimum 10 mètres.
- Le concept vise à privilégier l'implantation des bâtiments à l'environnement naturel et paysager;
- La superficie des lots créés ne peut être inférieure à 8 hectares et doit avoir une largeur minimale de 120 mètres;
- Aucune construction n'est implantée à une altitude supérieure à 600 mètres.

b) Les réseaux :

- Le tracé des allées d'accès est planifié de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques naturelles du secteur ;



- Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques;
- Le tracé des allées d'accès ne peut avoir une pente supérieure à 12%. Il limite le plus possible les opérations de déblai et remblai, en étant orienté parallèlement aux lignes de niveaux. Il ne doit pas traverser un secteur ayant une pente naturelle de 20% ou plus;
- L'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement de rue existante n'est pas autorisé.

c) L'architecture :

- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et secondaires sont sobres et se confondent aux éléments naturels du paysage ;
- La hauteur des bâtiments, qui ne peut être supérieure à neuf (9) mètres, est établie de façon à ne pas altérer la perception panoramique du milieu ;
- La volumétrie et le gabarit des résidences sont conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels ;
- Le projet présente un concept global d'architecture, en relation avec l'environnement naturel ;
- Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux, afin de créer un ensemble harmonieux.

d) L'aménagement :

- Le projet conserve les sommets et les flancs abrupts de montagne dans leur état boisé, afin de préserver le paysage à caractère montagneux et éviter la destruction des sols ;
- L'aménagement des bâtiments limite le plus possible les opérations de déblai et remblai, en étant orienté parallèlement aux lignes de niveaux;
- Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié de tout aménagement, afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- Les équipements d'éclairage sont conçus et implantés de façon à s'harmoniser avec la nature. Ils évitent l'empiètement lumineux à l'extérieur du site ou pouvant altérer la perception du ciel de nuit ;
- Le projet comprend uniquement un type d'éclairage dont les flux sont orientés vers le sol et les équipements utilisés sont munis d'abat-jour limitant la lumière diffuse;



- L'aménagement du site assure une protection maximale des espaces naturels et des arbres matures et le déboisement nécessaire à l'implantation des bâtiments, des aires de stationnement et des accès n'excède pas mille (1000) mètres carrés. Cet aménagement est planifié de manière à favoriser l'intégration des résidences et des aménagements ;
- Aucun déboisement n'est permis à moins de six (6) mètres des limites latérales et de la limite arrière d'une propriété, à moins de vingt (20) mètres de la limite avant (sauf pour les allées d'accès) et aucun déboisement n'est autorisé à plus de 100 mètres de la limite avant ;
- Les allées d'accès ne sont pas autorisées à moins de 6 mètres des limites latérales;
- Toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du milieu naturel;
- L'aménagement du site assure la protection des milieux humides, des zones à risque d'inondation, de pentes fortes (30% et plus) et de mouvement de terrain.

4.3 Dispositions particulières relatives aux nouvelles rues ou au prolongement de rues à l'extérieur des périmètres urbains dans les zones Agricole (A), Rurale (RUR), Habitation (H), Récréative (REC) et Protection Altitude Moyenne (PAM)

Dans les zones Agricole (A), Rurale (RUR), Habitation (H), Récréative (REC) et Protection Altitude Moyenne (PAM), situées à l'extérieur des périmètres urbains, l'implantation d'un usage nécessitant l'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue peut être autorisée en vertu du présent règlement.

La demande n'est recevable que si l'usage pour lequel l'implantation de la rue est requise est autorisé en vertu du *Règlement de zonage* ou du présent règlement et est conforme à la réglementation d'urbanisme applicable.

L'ouverture d'une nouvelle rue ou le prolongement d'une rue est interdit dans la zone agricole permanente protégée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1)*;

Pour les fins d'application du présent article, on entend par «réseau routier existant» tout chemin public ou privé existant le 1er février 2010.



4.3.1 Documents requis

Pour les fins d'application de l'article 3.1, les documents requis au soutien d'une demande visée au présent article doivent porter sur l'ensemble du site visé par le projet de développement.

Pour toute demande visée par le présent article, les documents supplémentaires suivants doivent accompagner la demande :

- Les documents requis à l'article 4.2.2 du *Règlement sur les permis et certificats no 118* ;
- Un plan préparé par un arpenteur-géomètre montrant le relief naturel de l'emprise prévue pour la rue et du site visé par le projet, exprimé par des lignes de niveau dont les intervalles sont 10 mètres et indiquant les pentes.
- Un document présentant les caractéristiques du milieu bio-physique du site visé par le projet et les mesures prises pour en assurer la protection, dont :
 - Les sommets de montagne, les crêtes et les points de vue d'intérêt;
 - Les boisés ;
 - Les cours d'eau et les milieux humides ;
 - Les bandes riveraines ;

4.3.2 Les objectifs

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'une catégorie d'usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des objectifs suivants :

- Contribuer à maintenir l'image propre à Sutton, notamment en préservant les sommets de montagne, les crêtes, les boisés et en aménageant des projets de qualité supérieure, visant à mettre en valeur ses secteurs naturels de grande qualité;
- Mettre en place un concept d'aménagement qui favorise le maintien d'espaces naturels ayant une superficie de grande envergure et ainsi éviter la fragmentation des espaces naturels en de petites surfaces peu propices à la conservation des caractéristiques biophysiques de l'environnement naturel ;
- Assurer le développement à proximité des réseaux d'infrastructures existants afin de favoriser leur viabilisation et ainsi éviter l'étalement et l'éparpillement du développement ;



4.3.3 Les critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'une catégorie d'usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

a) Consolidation du développement :

- Le tracé de la rue projetée et le projet favorisent l'accès au plus grand nombre de propriétés de manière à ne pas multiplier l'implantation de rues;
- Le tracé de la rue projetée et les constructions sont situés à proximité des réseaux routiers existants, afin de favoriser leur viabilisation;

À cette fin, le projet doit rechercher l'implantation des constructions à une distance n'excédant pas 300 mètres du réseau routier existant desservant le site.

Cette implantation peut se faire exceptionnellement à une distance supérieure si le requérant en démontre la nécessité eue égard aux particularités du site, telles que sa localisation, ses contraintes topographiques, environnementales ou paysagères ou pour des raisons de sécurité publique justifiant l'implantation dans un secteur de moindre impact;

- Le tracé de la rue projetée et le projet assurent le maintien d'espaces naturels ayant une superficie de grande envergure et ils évitent la fragmentation des espaces naturels en de petites surfaces peu propices à la conservation des caractéristiques biophysiques de l'environnement naturel.

b) L'accès et la sécurité

- Le projet permet l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques. À cette fin, le réseau routier permettant de se rendre à la rue projetée ne doit pas présenter de contrainte majeure d'accès, telle un réseau trop étroit ou instable, présentant une pente trop abrupte ou sujet à inondations;
- Le projet tient compte des possibilités d'évacuation en cas d'urgence;
- Le tracé évite la création d'un réseau sans issue à moins que les contraintes topographiques et environnementales l'imposent;
- L'extrémité du tracé de la rue permet le virage des véhicules. Toutefois, dans le but de limiter l'empreinte au sol, les virages



peuvent être réalisés à même une allée d'accès se connectant au réseau;

- Le tracé de la rue projetée et le réseau des allées d'accès sont conçus de façon à ce qu'ils assurent la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes ;
- Le projet favorise l'aménagement d'un réseau récréatif (randonnée pédestre et ski de fond) entre les lieux à aménager et les autres parties de territoire et, plus particulièrement, vers le noyau villageois, afin d'éviter l'isolement des fonctions récréatives, commerciales et résidentielles et ainsi, assurer une plus grande intégration au milieu naturel environnant.

c) Protection des ressources :

Le paysage :

- Le tracé de la rue projetée et le projet sont planifiés de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques naturelles du paysage, dont les sommets de montagne, les crêtes, les boisés et les points de vue d'intérêt;
- Le projet tient compte de l'inventaire de la sensibilité des paysages (Carte 8 Plan d'urbanisme) et des repères topographiques (Carte 9 Plan d'urbanisme). Il est conçu de façon à ce que le promeneur qui circule le long des axes routiers existants ait une perception visuelle axée davantage vers le paysage naturel que vers le milieu bâti;
- Le projet présente un concept global d'architecture en relation avec l'environnement naturel ;
- La volumétrie et le gabarit des constructions sont conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels ;

La topographie :

- Le projet doit rechercher l'implantation des constructions à l'intérieur des plateaux et des secteurs de moindre altitude, de manière à protéger les sommets des monts et les endroits escarpés;
- Le tracé de la rue projetée et le projet limitent le plus possible les opérations de déblai et remblai, en s'adaptant à la topographie naturelle du milieu et en s'orientant parallèlement ou diagonalement par rapport aux lignes de niveau;
- Le tracé de la rue projetée et des allées d'accès ne peut avoir une pente supérieure à 12%. Ce tracé limite le plus possible les



opérations de déblai et remblai, en étant orienté parallèlement aux lignes de niveaux. Il ne doit pas traverser un secteur ayant une pente naturelle de 20% ou plus;

L'écoulement des eaux :

- Le tracé de la rue projetée et le projet sont planifiés de manière à protéger et à mettre en valeur les caractéristiques biophysiques naturelles du milieu telles les cours d'eau, les milieux humides et les bandes riveraines;
- Le tracé de la rue projetée et le projet évitent les milieux humides, les pentes fortes ou terrains instables et tout terrain mal drainé ou exposé aux inondations, aux éboulis et aux affaissements ;
- Le concept d'aménagement permet un drainage naturel et planifié de façon à favoriser la rétention sur le site des eaux de ruissellement.

4.4 Dispositions particulières relatives aux usages de type bannière commerciale d'envergure nationale

Pour l'ensemble du territoire de la Ville de Sutton, l'implantation d'un usage de type bannière commerciale d'envergure nationale est soumise au présent règlement.

4.4.1 Les objectifs

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

- Contribuer à maintenir l'image propre à Sutton;
- Favoriser la concertation de la population lors des procédures entourant l'émission du permis. Une consultation publique doit être prévue, afin de présenter le projet à la population.

4.4.2 Les critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visée au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

a) L'architecture :

- Les caractéristiques du voisinage influencent le traitement architectural des bâtiments principaux et secondaires, celui-ci reflète une image de qualité et s'intègre au caractère du village dans un contexte de « villégiature » et



de tourisme du secteur ;

- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et secondaires s'harmonisent entre eux et avec ceux du secteur.

b) L'aménagement :

- Les bâtiments principaux sont implantés de manière à exploiter la trame urbaine existante ;
- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage sont conçus et implantés de façon à éviter l'empiètement lumineux à l'extérieur du site visé par le projet. L'intensité lumineuse ne doit pas dépasser celle de la rue Principale;
- Le projet devra favoriser un aménagement paysager de qualité, incluant des arbres et des arbustes.

4.5 Dispositions particulières relatives au centre de santé, centre de ressourcement, centre de création artistique et auberges de moins de quinze (15) chambres et situés dans les zones RUR-05, RUR-06, RUR-09, RUR-10, RUR-11, PAM-07 à PAM-11 identifiées au plan de zonage à l'annexe (3) du Règlement de zonage.

Pour les zones RUR-05, RUR-06, RUR-09, RUR-10, RUR-11, PAM-07 à PAM-11, les usages centre de santé, centre de ressourcement, centre de création artistique et auberges de moins de quinze (15) chambres sont soumis au présent règlement.

4.5.1 Les objectifs

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des objectifs suivants :

- Permettre la construction des usages de santé, de centre de ressourcement, de centre de création artistique sur de grands terrains;
- Contribuer à maintenir l'image propre à Sutton, notamment en préservant les sommets de montagne, les crêtes, les boisés et en aménageant des projets de qualité supérieure, compatibles avec la vocation de conservation du milieu naturel des secteurs touchés ;
- Mettre en place un concept d'aménagement qui favorise le maintien d'espaces naturels ayant une superficie de grande envergure et ainsi, éviter la fragmentation des espaces naturels



- en de petites surfaces peu propices à la conservation des caractéristiques biophysiques de l'environnement naturel ;
- Assurer le développement à proximité des réseaux d'infrastructures existantes et ainsi, éviter l'étalement et l'éparpillement du développement ;
- Limiter les nuisances possibles qui pourraient nuire à la qualité de vie des résidents du secteur.

4.5.2 Les critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, visé au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

a) Les réseaux :

- Le réseau des allées d'accès est conçu de façon à ce qu'il assure la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes ;
- Un réseau de sentiers récréatifs polyvalents, constitué par la cession de terrains ou par des servitudes (droits de passage) est intégré aux ensembles résidentiels et récréatifs et relié au réseau municipal existant, ainsi qu'au noyau villageois ;
- Le projet prévoit l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques.

b) L'implantation :

- Les bâtiments principaux sont implantés de manière à maximiser la conservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts (visuel et physique) ;
- L'implantation des bâtiments principaux et secondaires privilégie le caractère privé des résidents ;
- Les usages de même type sont regroupés de manière harmonieuse entre eux et avec les usages avoisinants ;
- Une zone tampon de végétation dense est prévue, afin d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les usages projetés et les usages résidentiels et récréatifs ou toute autre composante pouvant générer des nuisances sur les usages existants ;
- Le concept vise à privilégier l'implantation des bâtiments à l'environnement naturel et paysager.

c) L'architecture :

- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et



les couleurs des bâtiments principaux et secondaires sont sobres et se confondent aux éléments naturels du paysage ;

- La hauteur des bâtiments, qui ne peut être supérieure à neuf (9) mètres, est établie de façon à ne pas altérer la perception panoramique du milieu ;
- La volumétrie et le gabarit des résidences sont conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels ;
- Le projet présente un concept global d'architecture en relation avec l'environnement naturel ;
- Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux afin de créer un ensemble harmonieux.

d) L'aménagement :

- Le projet conserve les sommets et les flancs abrupts de montagne dans leur état boisé, afin de préserver le paysage à caractère montagnoux et éviter la destruction des sols ;
- L'aménagement des bâtiments et des voies d'accès limite le plus possible les opérations de déblai et remblai en étant orienté parallèlement aux lignes de niveaux. Lorsque requises, ces opérations se fusionnent le plus possible entre elles, afin de minimiser la circulation lourde pendant les travaux ;
- Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié de tout aménagement, afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage ont un caractère décoratif et sobre et s'intègrent au caractère champêtre du milieu ;
- Les allées d'accès sur le site sont planifiées de façon à protéger et à mettre en valeur les attraits du terrain ;
- L'aménagement du site assure une protection maximale des espaces naturels et des arbres matures ;
- Limiter le déboisement dans les marges prescrites ;
- Toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du milieu naturel;
- L'aménagement du site assure la protection des zones à risque d'inondation, de pentes fortes (30% et plus) et de mouvement de terrain.



4.6 Dispositions particulières relatives aux habitations dans la zone REC-01 identifiée au *Plan de zonage* à l'annexe 3 du *Règlement de zonage* présentement en vigueur.

Pour la zone REC-01, les usages habitations sont soumis au présent règlement.

4.6.1 Documents supplémentaires

Pour toute demande visée par le présent article, les documents supplémentaires suivants doivent accompagner la demande :

- Une étude technique portant sur les possibilités ou non de desserte en infrastructures (égout et aqueduc). à être payée par le requérant, dont la Ville de Sutton demeura le maître d'œuvre. Conséquemment, la firme d'ingénieurs-conseils sera donc choisie et mandatée par la Ville et ce, aux frais du requérant ;
- Une étude technique portant sur la capacité ou non des infrastructures actuelles de la ville à approvisionner le projet en eau potable et à traiter les eaux usées générées par le projet. Cette étude doit être payée par le requérant, dont la Ville de Sutton demeurera le maître d'œuvre. Conséquemment, la firme d'ingénieurs-conseils sera donc choisie et mandatée par la Ville et ce, aux frais du requérant

4.6.2 Les objectifs

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des objectifs suivants :

- Contribuer à maintenir l'image propre à Sutton, notamment en préservant les sommets de montagne, les crêtes, les boisés et en aménageant des projets de qualité supérieure, compatibles avec une destination récréotouristique qui favorisent les activités dans le domaine écotouristique ;
- Mettre en place un concept d'aménagement qui favorise la concentration du développement, afin d'assurer le maintien d'espaces naturels ayant une superficie de grande envergure et ainsi éviter la fragmentation des espaces naturels en de petites surfaces peu propices à la conservation des caractéristiques biophysiques de l'environnement naturel ;
- Assurer le développement à proximité des réseaux d'infrastructures existantes, afin de favoriser leur viabilisation et ainsi éviter l'étalement et l'éparpillement du développement ;



- Limiter les nuisances possibles qui pourraient nuire à la qualité des paysages.

4.6.3 Les critères d'évaluation

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel visé au présent article doit être faite à partir des critères suivants :

a) Les réseaux :

- Le concept ou le plan de développement favorise l'aménagement d'un « circuit en boucle » mettant en valeur les points d'intérêt (zones marécageuses, belvédères, rivières, sommets de montagne, ravages de cerfs etc.) ;
- Le projet prévoit une bonne accessibilité pour les services d'urgence et d'utilités publiques, en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative;
- Le projet conserve les sommets et les flancs abrupts de montagne dans leur état boisé, afin de préserver le paysage à caractère montagnoux et éviter la destruction des sols ;
- Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié de tout aménagement, afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- Toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du milieu naturel;
- L'aménagement du site assure la protection des zones à risque d'inondation, de pentes fortes (30% et plus) et de mouvement de terrain.

b) L'implantation :

- Les bâtiments principaux sont implantés de manière à maximiser la conservation du milieu naturel et à minimiser leurs impacts (visuel et physique) ;
- L'implantation des bâtiments principaux et secondaires privilégie le caractère privé des résidents ;
- Les usages de même type sont regroupés de manière harmonieuse entre eux et avec les usages avoisinants ;
- Le concept vise à privilégier l'implantation des bâtiments à l'environnement naturel et paysager.



c) L'architecture :

- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et secondaires sont sobres et se confondent aux éléments naturels du paysage ;
- La hauteur des bâtiments, qui ne peut être supérieure à neuf (9) mètres, est établie de façon à ne pas altérer la perception panoramique du milieu ;
- La volumétrie et le gabarit des résidences sont conçus en fonction de la morphologie du terrain et des éléments naturels ;
- Le projet présente un concept global d'architecture en relation avec l'environnement naturel ;
- Les constructions accessoires, par leur localisation et leur gabarit ne créent pas une surcharge visuelle et s'intègrent aux bâtiments principaux, afin de créer un ensemble harmonieux.

d) L'aménagement :

- Le projet conserve les sommets et les flancs abrupts de montagne dans leur état boisé, afin de préserver le paysage à caractère montagneux et éviter la destruction des sols ;
- L'aménagement des bâtiments et des voies d'accès limite le plus possible les opérations de déblai et remblai en étant orienté parallèlement aux lignes de niveaux. Lorsque requises, ces opérations se fusionnent le plus possible entre elles, afin de minimiser la circulation lourde pendant les travaux ;
- Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié de tout aménagement, afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface;
- Les équipements d'éclairage sont conçus et implantés de façon à s'harmoniser avec la nature. Ils évitent l'empiètement lumineux à l'extérieur du site ou pouvant altérer la perception du ciel de nuit ;
- Le projet favorise un type d'éclairage dont les flux sont orientés vers le sol ;
- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage ont un caractère décoratif et sobre et s'intègrent au caractère champêtre du milieu ;
- Les allées d'accès sur le site sont planifiées de façon à protéger et à mettre en valeur les attraits du terrain ;
- L'aménagement du site assure une protection maximale des espaces naturels et des arbres matures ;
- Le déboisement est limité dans les marges prescrites ;



- Toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du milieu naturel;
- L'aménagement du site assure la protection des zones à risque d'inondation, de pentes fortes (30% et plus) et de mouvement de terrain.

Article 5 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Pierre Pelland
Maire

Pierre Ménard
Greffier

Avis de motion :

Consultation publique :

Adoption :

Entrée en vigueur : _____



Annexe A

Limite de la zone P-08

