



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

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 120, en ce qui concerne les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) du secteur de la montagne, situé 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 plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour le secteur de la «Montagne» et celui de l'«ancienne aire industrielle du noyau villageois» ;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement numéro 120 est conforme aux grandes orientations d'aménagement et aux objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Sutton ;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet de règlement numéro 120 doit faire l'objet des consultations publiques et des procédures requises par la Loi lors d'une assemblée publique de consultation le 15 novembre 2006 ;

**CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce Conseil municipal tenue le 5 février 2007.

**LE 5 MARS 2007, 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 120, doit être connu et cité sous le titre « Règlement portant sur les plans d'aménagement d'ensemble de la Ville de Sutton ».



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

**1.1.2 But**

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 plans d'aménagement d'ensemble afin de mieux planifier et contrôler l'aménagement et le développement des secteurs à vocations particulières.

**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 Abrogation**

Le présent règlement abroge les règlements 69, 86 et 104 portant sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) de la Ville de Sutton ainsi que leurs amendements. Est abrogé tout autre règlement qui serait incompatible avec le présent règlement.

**1.1.5 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 145.9 et suivants.

**1.1.6 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**

---



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

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, les mots ou les expressions énumérés dans le présent article ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée au règlement de zonage présentement en vigueur à la Ville de Sutton. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

**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 quelqu'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

---



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

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 dure 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 pour faire observer les dispositions du présent règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.

**Article 2 : Zones dans lesquelles s'applique un plan d'aménagement d'ensemble**

**2.1 Territoire assujéti**

**2.1.1 Zone d'application**

Le présent règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) s'applique à :

- la zone «PAE-1» identifiée à l'annexe 1 : plan numéro 1 ;
- aux zones «PAE-2» identifiées à l'annexe 2 : plan numéro 2.

**2.1.2 Obligation**

Toute demande de modification aux règlements d'urbanisme à l'égard d'une zone assujéti au présent règlement requiert au préalable la production et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble de la

---



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

zone concernée par la demande conformément aux dispositions du présent règlement.

**2.1.3 Interdiction**

Aucun élément d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) approuvé par le Conseil ne peut être réalisé ni ne peut débiter, tant que les règlements d'urbanisme de la municipalité en autorisant la réalisation complète ne seront pas tous en vigueur.

**Article 3 : Les documents requis et la démarche applicable a une demande de plan d'aménagement d'ensemble**

**3.1 Les documents requis pour la demande**

La demande d'approbation du plan d'aménagement d'ensemble préparé par un urbaniste membre de l'ordre des urbanistes du Québec doit être transmise au fonctionnaire désigné pour être soumis au Comité consultatif d'urbanisme, accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 3.1.1 Le nom, adresse et numéro de téléphone du (des) requérant (s).
- 3.1.2 Une lettre ou une copie de lettre signée par le (s) propriétaire (s) ou son (leur) représentant (s) autorisé (s) adressée au Conseil municipal demandant l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble. Dans cette lettre doivent être clairement identifiés le nom et l'adresse du (des) propriétaire (s), du (des) terrain (s) compris dans la zone visée et de son (ses) mandataire (s), s'il y a lieu.
- 3.1.3 Trois copies du plan d'aménagement d'ensemble préliminaire réalisé par un urbaniste membre de l'Ordre des urbanistes du Québec et exécuté à une échelle qui varie entre 1:500 et 1:2 000, couvrant l'ensemble de la zone et identifiant les éléments pertinents qui suivent :
  - Les limites de la zone faisant l'objet du PAE ainsi que celles des zones contiguës ;
  - L'identification cadastrale des lots compris dans la zone ;
  - Le tracé de l'emprise des rues existantes, des réseaux existants de circulation, d'utilités publiques, de transport d'énergie et de télécommunication ;



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

- Le lotissement proposé, y compris le tracé des rues proposées ainsi que les 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 du plan d'aménagement d'ensemble, 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 du sol actuelle dans la zone et les zones en périphérie de la zone ;
- L'implantation des bâtiments existants s'il y a lieu ;
- L'implantation de chacun des bâtiments projetés, y compris la superficie d'implantation ;
- L'identification et la délimitation des différentes fonctions qui se retrouvent dans le plan d'aménagement d'ensemble, par une affectation du sol ;
- Les aires de stationnement, leurs accès et leurs aménagements proposés, incluant un plan de drainage ;
- Les densités d'occupation des différentes fonctions urbaines qu'on retrouve dans le plan d'aménagement d'ensemble ;
- Les espaces publics, les espaces libres et les allées de circulation pour piétons, existants et projetés, s'il y a lieu ;
- 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 ;
- Les phases prévues pour le développement de la zone faisant l'objet de PAE ;
- La date, le titre, le nord astronomique, l'échelle et les noms de ceux qui ont collaboré à la préparation du plan d'aménagement d'ensemble.

3.1.4 Le plan d'aménagement d'ensemble doit également être accompagné d'un rapport à l'intérieur duquel on retrouve :

- Les informations sur la superficie totale des terrains compris dans le plan d'aménagement d'ensemble ainsi que les superficies allouées pour chacune des fonctions identifiées sur le plan ;
  - Les informations concernant le nombre de lots compris dans le PAE, la longueur totale des rues à construire, la superficie
-



réservée aux sentiers piétonniers ainsi qu'aux parcs et espaces verts ;

- L'échéancier de réalisation et les coûts estimés pour les différentes phases du projet.

### **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 pour avis de ce dernier.

Le Comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble et transmet ses recommandations par écrit au Conseil municipal.

Ces recommandations ne lient pas le Conseil municipal quant à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble concerné par la demande.

#### **3.2.2 Décision**

Après étude du plan d'aménagement d'ensemble et suite à l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal approuve ou refuse par résolution le plan d'aménagement d'ensemble. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant au plus tard 30 jours suivant la décision du Conseil.

#### **3.2.3 Engagement des propriétaires**

Comme condition préalable à l'approbation du plan d'aménagement d'ensemble, le Conseil municipal peut exiger que les propriétaires des immeubles situés dans la zone visée par le plan s'engagent par écrit à :

- a) Terminer les travaux compris dans le plan ou dans une partie du plan à l'intérieur d'un délai raisonnable fixé après entente avec la Municipalité ;
  - b) Fournir à la Municipalité les garanties financières assurant la bonne exécution des travaux. Le montant des garanties financières sera fixé après entente avec la Municipalité ;
  - c) Prendre à leur charge le coût de certains éléments du plan, notamment des infrastructures et des équipements.
-



### 3.2.4 Coût

Le coût pour l'analyse et l'approbation d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) sont fixés à 3 000\$ pour une demande concernant le secteur PAE-1 et à 8 000\$ pour une demande concernant les secteurs PAE-2. Aucune demande ne sera étudiée avant que le coût n'ait été payé au préalable.

### 3.2.5 Modification au plan

Toute modification au plan d'aménagement d'ensemble après l'approbation du Conseil municipal conformément à la présente section, nécessite la présentation d'un nouveau plan d'aménagement d'ensemble.

### 3.2.6 Paiement des taxes

Un plan d'aménagement d'ensemble préliminaire ne sera étudié que si les taxes sur les terrains dont fait l'objet ce plan ont été payées.

## Article 4 : Les dispositions normatives d'évaluation

### 4.1 Dispositions particulières relatives à la zone « PAE-1 »

Pour toute zone assujettie au présent règlement, les dispositions du *Règlement de zonage présentement en vigueur* s'appliquent en totalité, sauf si celles-ci sont incompatibles avec les dispositions du présent règlement ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

De plus, les objectifs généraux qui suivent s'appliquent :

- Considérer le secteur de façon particulière comme ayant un potentiel centralisateur pour le secteur du 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.





#### 4.1.1 Les usages projetés

Les usages projetés sont les suivants :

- Institutionnel de desserte locale ou régionale ;
- Commercial de desserte locale ;
- Habitation ;
- Atelier d'artisan.

#### 4.1.2 Les densités

Les densités projetées sont les suivantes :

La densité globale ne doit pas dépasser un ratio d'occupation des sols maximum de 60 % ou de 50 logements par hectare maximum, sans être moindre que 15 logements par hectare, pour l'habitation.

#### 4.1.3 Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement qui font suite constituent des critères d'évaluation généraux applicables à la zone «PAE-1».

- 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 bucolique 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.

#### 4.1.4 Les critères d'évaluation

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour le secteur :

---



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

**a) Au niveau des réseaux :**

- Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du *Règlement de lotissement* et planifié de manière à mettre en valeur les caractéristiques naturelles du secteur ;
- Le réseau de rues, des accès ou de toute autre allée de circulation est conçu de façon à ce qu'il assure la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes ;
- Un réseau de sentiers récréatifs polyvalents est intégré aux ensembles résidentiels, commerciaux ou institutionnels et favorise l'accessibilité aux équipements récréatifs.

**b) Au niveau des usages :**

- Correspondre à la liste des usages projetés mentionnés à l'article 4.1.1 et aux exigences applicables aux densités mentionnées à l'article 4.1.2 ;
- Des espaces verts et/ou 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 tels les liens cyclables déjà existants ou projetés ;
- Tous les bâtiments principaux sont inclus dans le calcul de la densité ;
- 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).

**c) Au niveau de 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
-



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et secondaires s'harmonisent entre eux, et avec ceux du secteur ;

- Pour les projets résidentiels, la hauteur des bâtiments n'excède pas deux (2) étages. L'alignement des bâtiments est prévu de façon à créer un isolement par rapport à la voie ferrée ;
- 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) Au niveau des aménagements :**

- Tout en garantissant la sécurité, les équipements d'éclairage ont un caractère décoratif et sobre pour l'ensemble des rues et des aires publiques, et s'intègrent au caractère champêtre du milieu ainsi qu'au mobilier urbain présent dans le secteur ;
- Les matériaux pour la construction des clôtures ou de tout autre équipement s'harmonisent aux revêtements des bâtiments principaux et secondaires, et s'intègrent visuellement à l'environnement du site ;
- Les allées d'accès au site sont planifiées de façon à protéger et à mettre en valeur les attraits du secteur ;
- Le projet devra favoriser un aménagement paysager de qualité en y incluant des arbres et des arbustes.

**4.2 Dispositions particulières relatives aux zones « PAE-2 »**

**4.2.1 Les documents devant accompagner le plan  
d'aménagement d'ensemble**

- Les documents requis à l'articles 3.1 ;
  - Une étude des caractéristiques du milieu bio-physique (inventaire environnemental, végétal et animal au printemps et à l'automne) préparé par un biologiste ;
  - 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 demeure le maître d'œuvre. Conséquemment, la firme d'ingénieurs-conseils sera donc choisie et mandatée par la Ville et ce, aux frais du requérant ;
-



- La topographie montrée avec des courbes de niveau équidistante de deux (2) mètres et les caractéristiques naturelles du site (végétation, cours d'eau) ;
- Les bassins de drainage des eaux de surface, préparé par un ingénieur, membre de l'ordre des ingénieurs du Québec.

#### **4.2.2 Les éléments devant être représentés dans le plan d'aménagement d'ensemble**

- Les vocations résidentielle et récréative ;
- La conservation des sommets de montagne, des crêtes et des points de vue d'intérêt ;
- La conservation des boisés ;
- La protection des cours d'eau et des milieux humides ;
- La délimitation des zones de ravage de cerfs de Virginie ;
- La protection des bandes riveraines ;
- La localisation des bâtiments ;
- Les réseaux (voies de circulation, sentiers ...) et leur raccordement à ceux existants.

Ce plan doit être préparés par un urbaniste membre de l'ordre des urbanistes du Québec.

#### **4.2.3 Les usages projetés**

Les usages projetés sont les suivants :

- Habitation de faible, moyenne et haute densité ;
- Activité récréative extensive et intensive ;
- Établissement d'hébergement ;
- Commerce de restauration ;
- Commerce de récréation.

#### **4.2.4 Les densités**

Les densités projetées sont les suivantes :

- La densité globale ne doit pas dépasser un coefficient d'emprise au sols maximum de 15% et de 25 logements par hectare maximum, sans être moindre que 2 logements par hectare, pour l'habitation.
  - Les projets d'habitation, commerciaux ou récréatifs peuvent, selon le cas, être planifiés sous forme de projet intégré.
-



#### 4.2.5 Les objectifs d'aménagement

Les objectifs d'aménagement qui font suite constituent des critères d'évaluation généraux applicables aux zones « PAE-2 » :

- Permettre le développement du site à des fins résidentielles, commerciales, écotouristiques et récréotouristiques ;
- Contribuer à maintenir l'image bucolique propre à Sutton, notamment en préservant les sommets de montagne, les crêtes, les boisés et en aménageant des projets de qualité supérieure compatible avec une destination récréotouristique qui favorise 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 segmentation des espaces naturels en de petites surfaces peu propice 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 ;
- Favoriser 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.

#### 4.2.6 Les critères d'évaluation

Les critères suivants serviront à l'évaluation du plan d'aménagement d'ensemble requis pour le secteur :

##### a) Au niveau des réseaux :

- Le tracé des rues et des accès est conforme aux dispositions du *Règlement de lotissement* et planifié de manière à mettre en valeur les caractéristiques naturelles du secteur ;
  - Le réseau de rues, des accès ou de toute autre allée de circulation 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
-



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

municipal existant ainsi qu'au noyau villageois ;

- 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 l'accessibilité au site en tout temps pour les services d'urgence et d'utilités publiques en évitant qu'il n'y ait qu'une seule route d'accès sans alternative par voie secondaire.

**b) Au niveau des usages :**

- Correspondre à la liste des usages projetés mentionnés à l'article 4.2.3 et aux exigences applicables aux densités mentionnées à l'article 4.2.4 ;
- Tous les bâtiments principaux sont inclus dans le calcul de la densité ;
- Le concept prévoit la création d'une base d'hébergement étroitement liée au domaine skiable et aux vocations écotouristiques et récréotouristiques du territoire de Sutton.

**c) Au niveau de 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 privilégie le caractère privé des résidents ;
- L'implantation et l'orientation des bâtiments principaux sont privilégiées de manière à favoriser l'ensoleillement et les vues panoramiques de la vallée et de la montagne ;
- 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 entre les usages résidentiels et récréatifs ou toute autre composante pouvant générer des nuisances sur les usages projetés ;
- Le concept vise à privilégier l'implantation des bâtiments à l'environnement naturel et paysager.

**d) Au niveau de l'architecture :**

- Le concept architectural du site valorise une image de marque
-



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

compatible avec une destination récréotouristique de grande envergure ;

- Le choix et la texture concernant les matériaux de revêtement et les couleurs des bâtiments principaux et secondaires sont sobres, s'harmonisent entre eux et se confondent aux éléments naturels du paysage afin de mettre en valeur les attributs du secteur ;
- Pour les résidences unifamiliales, la hauteur des bâtiments n'excède pas deux (2) étages. L'alignement des bâtiments est prévu de façon à ne pas obstruer les vues panoramiques ;
- Pour les résidences multifamiliales de villégiature et tous autres usages (ex : hébergement hôtelier, auberge, commerce, etc.), la hauteur des bâtiments n'excède pas trois (3) étages ;
- L'alignement des bâtiments est prévu de façon à ne pas obstruer les vues panoramiques ;
- 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 les bâtiments principaux et accessoires ;
- 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.

**e) Au niveau des aménagements :**

- Par l'aménagement d'une zone tampon, le projet évite les impacts visuels négatifs le long du corridor touristique situé aux abords de la rue Maple, particulièrement au niveau de l'affichage et de l'abattage d'arbres ;
  - 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 orientés parallèlement aux lignes de niveaux. Lorsque requises, ces opérations se compensent le plus possible entre elles afin de minimiser la circulation lourde pendant les travaux ;
  - Le concept favorise un drainage contrôlé et planifié des voies de circulation, des réseaux de sentiers récréatifs et de tout autre aménagement afin de minimiser l'érosion du sol et de réduire les problèmes liés au ruissellement des eaux de surface. De plus, lorsque les conditions le commandent, le concept prévoit l'aménagement d'un bassin de sédimentation retenant les eaux de ruissellement ;
-



**Règlement no 120  
Ville de Sutton**

**Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)**

---

- Le projet vise l'autonomie du site en matière de stationnement et répond aux besoins de la clientèle d'hébergement et de courte durée ;
- L'aménagement du site favorise un éclairage du site s'harmonisant avec la nature et restreignant l'éclairage de haute intensité afin de limiter l'effet de luminosité altérant 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 pour l'ensemble des rues et des aires publiques, et s'intègrent au caractère champêtre du milieu ;
- Les matériaux pour la construction d'équipements accessoires s'harmonisent aux revêtements des bâtiments principaux et s'intègrent visuellement à l'environnement naturel ;
- Les équipements mécaniques sont dissimulés par un aménagement paysager qui s'intègre au site ;
- Dans la mesure du possible, les fils des réseaux électriques ou de télécommunication sont enfouis ;
- Les allées d'accès au 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 et le déboisement nécessaire à l'implantation des bâtiments, des infrastructures, des aires de stationnement et des accès n'excède pas 30 % de la superficie totale du terrain et est planifié de manière à favoriser l'intégration des résidences et des aménagements ;
- L'aménagement du site est conçu de manière à protéger l'habitat du cerf de Virginie ;
- Aucun déboisement n'est permis à moins de sept virgule cinq (7,5) mètres de toutes les lignes de propriété (sauf pour le chemin d'accès) ;
- Toute partie du terrain modifiée par les travaux de construction est réaménagée de manière à restaurer les caractéristiques originales du milieu naturel. La plantation d'au moins un arbre par 25 mètres carrés sera requise sur les parties de terrain modifiées ;
- L'aménagement du site assure la protection des zones à risque d'inondation et de mouvement de terrain.





Règlement no 120  
Ville de Sutton

Règlement portant sur les plans d'aménagement  
d'ensemble (PAE)

---

**Article 5 :      Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Kenneth Hill  
Maire

---

Suzanne Lessard Gilbert  
Directrice générale/trésorière

Avis de motion : 5 février 2007

Consultation publique : le 15 novembre 2006

Adoption :

Entrée en vigueur : \_\_\_\_\_