



Province de Québec
MRC Brome-Missisquoi
VILLE DE SUTTON

RÈGLEMENT SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE NUMÉRO 220

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal considère qu'il est d'intérêt public d'adopter un tel règlement, notamment pour permettre d'autoriser des projets qui présentent un intérêt récréotouristique mais dont les caractéristiques particulières rendent difficile leur intégration dans un contexte réglementaire traditionnel ou pour autoriser la réalisation de certains projets dans le périmètre d'urbanisation, malgré l'absence des réseaux d'aqueduc et d'égout municipaux, lorsqu'une la desserte par ces réseaux est impossible ou difficilement réalisable;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance du conseil, tenue le 10 septembre 2012, sous la résolution numéro 2012-09-402;

CONSIDÉRANT QUE le premier projet du présent règlement a été adopté à une séance du conseil, tenue le 10 septembre 2012, sous la résolution numéro 2012-09-403;

POUR CES MOTIFS ET EN CONSÉQUENCE LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Ce règlement porte le numéro 220 et s'intitule « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Ville de Sutton à l'exception de toute partie du territoire située dans une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

3. DOMAINE D'APPLICATION

L'objet du présent règlement est d'habiliter le conseil à autoriser, sur demande et à certaines conditions, sur un emplacement déterminé situé à l'intérieur d'une zone, sans toutefois viser l'ensemble de la zone, un projet particulier de construction d'un nouveau bâtiment, de modification d'un immeuble ou d'occupation d'un immeuble qui déroge à l'un ou l'autre des règlements ou des dispositions qui suivent :

- 1) Le règlement de zonage en vigueur;
- 2) Le règlement de lotissement en vigueur;

- 3) Le règlement de construction en vigueur;
- 4) Le règlement sur les usages conditionnels en vigueur;
- 5) Toute disposition concernant l'obligation qu'un terrain sur lequel est projetée une construction soit situé en bordure d'une rue sur laquelle les services d'aqueduc et d'égout aient fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis et soient en place.

4. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1) En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 2) En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut;

Les règles de ce règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 3.

5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR LES AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Les règles de ce règlement ont préséance sur toute disposition incompatible d'un ou plusieurs des règlements mentionnés à l'article 3.

6. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans ce règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

7. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation de ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage en vigueur, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

8. APPLICATION DE CE RÈGLEMENT

L'application de ce règlement relève du fonctionnaire désigné nommé par résolution du conseil.

9. PÉNALITÉS

Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 1 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 4 000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

10. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés.

11. RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'APPROBATION D'UN PROJET PARTICULIER

Une demande visant l'approbation d'un projet particulier doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- 1) Les noms, prénoms, adresses et numéros de téléphone du propriétaire et de l'occupant s'il est différent du propriétaire;
- 2) L'adresse et le numéro cadastral de l'emplacement visé par la demande;
- 3) Deux (2) copies d'un rapport préparé par un biologiste comprenant la délimitation et la caractérisation des formations végétales et des milieux humides, un relevé des plans d'eau et des cours d'eau et de leur ligne des hautes eaux, un inventaire des plantes à statut précaire et un inventaire des espèces fauniques à statut précaire. Si le site ne présente aucune de ces particularités, un document préparé et signé par un biologiste doit le confirmer. Les exigences du présent paragraphe ne s'appliquent pas à un emplacement situé dans un périmètre d'urbanisation, qui ne présente pas d'aires boisées et où un simple examen visuel permet de constater l'absence d'éléments naturels visés au présent paragraphe;
- 4) Deux (2) copies d'un certificat de localisation montrant, pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations qui suivent :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie des lots formant le terrain ainsi que leur numéro cadastral;
 - b) Toute construction existante;
 - c) La distance entre toute construction existante et une limite de l'emplacement;
 - d) L'emplacement de tout accès pour véhicule, ainsi que sa largeur;
 - e) Tout espace paysager et ses dimensions;
 - f) Les courbes de niveau du terrain équidistantes d'au plus deux mètres (2 m);
 - g) Toute servitude existante;
 - h) L'emplacement des plans d'eau, lacs et cours d'eau existants;
 - i) L'emplacement des milieux humides;
 - j) L'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés.
- 5) Deux (2) copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les renseignements et les informations qui suivent :
 - a) Les limites, les dimensions et la superficie du terrain;
 - b) Les servitudes existantes ou prévues sur le terrain;
 - c) La localisation de tout équipement ou élément de mobilier urbain hors-sol ou d'un réseau de service public situé sur la voie publique face au terrain;
 - d) La ligne naturelle des hautes eaux de tout plan d'eau, lac ou cours d'eau;
 - e) Les lignes correspondant aux zones inondables;

- f) La délimitation de la zone qui sera déboisée pour fins de construction ou de réalisation d'un ouvrage, notamment pour les bâtiments, les allées de circulation, les installations septiques et les aires d'agrément;
 - g) La localisation de toute construction existante ou projetée sur le terrain, incluant tout équipement mécanique au sol, et sa distance des limites du terrain;
 - h) La localisation de toute aire de service extérieure existante ou prévue, notamment un espace ou quai de manutention et un espace réservé à l'entreposage des déchets;
 - i) La localisation et les dimensions des cases de stationnement, des allées de circulation, des allées d'accès et des entrées charretières de tout espace de stationnement extérieur; Dans le cas où des cases de stationnement réservées aux personnes handicapées sont prévues, elles doivent être identifiées sur le plan;
 - j) La localisation et les dimensions de toute aire de circulation ou de manœuvre destinée à être utilisée par des camions ou des véhicules lourds;
 - k) La localisation et les dimensions de tout trottoir ou aire de circulation destinée aux piétons;
 - l) La localisation et les dimensions de tout espace d'entreposage ou d'étalage extérieur et de la clôture l'entourant, avec indication de la hauteur et du type de clôture;
 - m) La localisation et les dimensions de tout espace garni ou destiné à l'être avec du gazon, des arbustes ou des arbres;
 - n) La localisation et les dimensions de toute aire d'agrément;
 - o) Le niveau fini du sol au pourtour de tout bâtiment, celui du sommet des fondations, celui de l'allée d'accès et celui de la voie publique face au terrain où les travaux sont prévus;
 - p) Le radier des services d'aqueduc et d'égout face aux terrains, lorsque requis;
- 6) Deux (2) copies des plans d'architecture de tout bâtiment principal ou accessoire comprenant:
- a) Les plans de tous les étages montrant leur périmètre et les ouvertures;
 - b) Les élévations de tous les murs extérieurs, montrant le type et la couleur de l'ensemble des matériaux visibles de l'extérieur;
 - c) Les coupes et les détails architecturaux nécessaires pour assurer la compréhension du projet.
- 7) Deux (2) copies d'un document et des plans d'accompagnement expliquant le concept global préconisé pour le drainage des eaux de ruissellement, incluant les ouvrages de rétention proposés, le cas échéant;
- 8) Des échantillons des matériaux de revêtement extérieur;
- 9) Lorsque les travaux projetés sont dans un environnement caractérisé par la présence d'un ou plusieurs autres bâtiments principaux, des photographies récentes ou un relevé architectural des bâtiments existants sur l'emplacement et sur les emplacements voisins;
- 10) Lorsque les travaux projetés sont susceptibles d'avoir un impact visuel sur la qualité des paysages naturels, l'implantation du bâtiment principal doit être identifiée sur le site concerné aux moyens de repères posés par un arpenteur-géomètre;
- 11) Lorsque les travaux projetés seront réalisés dans un secteur boisé, les zones de travaux et de déboisement doivent être identifiées sur le site concerné aux moyens de repères tels des piquets, des rubans ou des marques de peinture

CHAPITRE 3

CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

12. CRITÈRES D'ÉVALUATION GÉNÉRAUX

Les critères généraux selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation de projet particulier sont les suivants :

- 1) Le projet doit satisfaire aux objectifs du plan d'urbanisme en vigueur, de même que ceux des politiques municipales en matière d'habitation, d'aménagement, d'architecture et de design;
- 2) Les occupations prévues doivent être compatibles avec celle du milieu d'insertion;
- 3) Lorsque les occupations prévues sont non résidentielles et qu'elles sont projetées dans un environnement résidentiel ou situé à proximité d'un environnement résidentiel, les nuisances potentielles pour les résidents doivent être négligeables, notamment en ce qui concerne le bruit;
- 4) Si le projet implique la construction d'un nouveau bâtiment ou la modification d'un bâtiment existant, son architecture doit s'intégrer à son milieu d'insertion;
- 5) Le concept architectural doit démontrer un effort de design et de recherche architecturale favorisant une architecture adaptée au milieu récepteur;
- 6) L'implantation d'un bâtiment sur un terrain doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, favoriser son intégration au caractère naturel du milieu et la préservation maximale des arbres matures existants sur le terrain, le cas échéant;
- 7) La localisation du ou des bâtiments sur le site doit être planifiée de manière à minimiser son impact visuel;
- 8) Les bâtiments doivent être implantés de manière à réduire la longueur des allées d'accès et les perturbations du milieu résultant de leur construction;
- 9) Le projet doit contribuer à enrichir le patrimoine architectural, naturel et paysager de la ville;
- 10) Lorsque le projet implique des activités d'hébergement, de restauration ou récréatives, il doit contribuer à l'amélioration et à la diversification de l'offre récréotouristique;
- 11) Les projets favorisant la préservation des paysages naturels et des éléments naturels d'intérêt doivent être privilégiés;
- 12) Les projets et les constructions doivent contribuer à la gestion durable des eaux de ruissellement. Le drainage des lots doit être considéré lors de la planification initiale et devrait préférentiellement inclure la gestion écologique des eaux pluviales à même les nouveaux lots, notamment par le biais de la rétention et de l'infiltration naturelle.

13. CRITÈRES D'ÉVALUATION PARTICULIERS À UN PROJET SITUÉ DANS UN PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

En plus des critères généraux, les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier situé dans un périmètre d'urbanisation sont les suivants :

- 1) Lorsque le projet est situé sur un emplacement vacant contigu à un ou plusieurs autres emplacements également vacants, on doit tenir compte du développement éventuel des emplacements voisins, notamment en ce qui concerne les réseaux de circulation véhiculaire et piétonnière et le prolongement des réseaux de services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire;
- 2) Lorsque le projet prévoit la construction de logements, la présence de logements abordables doit être favorisée;
- 3) La desserte du projet par les services publics d'aqueduc et d'égout sanitaire doit être privilégiée. Dans le cas où elle s'avère techniquement impossible, dépendante de la réalisation préalable d'un autre projet ou trop onéreuse et qu'elle ne met pas en péril la desserte éventuelle des secteurs adjacents ou situés à proximité, une alternative peut être proposée. Dans ce cas, les solutions qui prévoient des équipements communs doivent être préférées à des équipements individuels.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

14. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Pierre Pelland
Maire

Me Jean-François D'Amour, notaire, OMA
Directeur général adjoint et greffier

Avis de motion : **10 septembre 2012**
Adoption : **1^{er} octobre 2012**
Date de publication : **17 octobre 2012**