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 190, en ce qui concerne les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de certains types de construction sur le territoire de la Ville de Sutton ;

CONSIDÉRANT QU' il est dans l'intérêt de la population de constituer un règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), pour les projets intégrés d'habitation sur le territoire de la Ville de Sutton ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro 190 est conforme aux grandes orientations d'aménagement et aux objectifs du plan d'urbanisme de la Ville de Sutton ;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal de la Ville de Sutton a adopté le projet de règlement numéro 190;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro 190 doit faire l'objet des consultations publiques et des procédures requises par la Loi lors d'une assemblée publique de consultation le 29 mai 2010;

CONSIDÉRANT QU' un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance de ce Conseil municipal tenue le 3 mai 2010.

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

TABLE DES MATIÈRES

Partie 1 : Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 : Dispositions déclaratoires.....3
Section 2 : Dispositions interprétatives.....3
Section 3 : Dispositions administratives 4

Partie 2 : Conditions de délivrance des permis et certificats relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

Section 1 Contenu de la demande 6
Section 2 Cheminement de la demande 8

Partie 3 : Les objectifs et les critères d'évaluation applicables au secteur PIIA- projet intégré d'habitation

Section 1 : Portée de la présente section 11
Section 2 : Objectifs et critères généraux d'aménagement 12
Section 3 : Objectifs et critères spécifiques d'évaluation par catégories d'objets d'intervention 13

Partie 1 : Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

Section 1 : Dispositions déclaratoires

1. Titre

Le présent règlement numéro 190 est connu et cité sous le titre « Règlement portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale des projets intégrés d'habitation de la Ville de Sutton.»

2. But du règlement

L'objectif de ce règlement est de permettre à la Ville de Sutton de se prévaloir, pour certains secteurs de son territoire et pour certaines catégories de construction, des dispositions contenues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q. A-19.1) concernant les plans d'intégration et d'implantation architecturale, afin d'assurer un contrôle qualitatif sur certains projets de construction ou de transformation qui requièrent une attention particulière, en raison de leur type d'implantation, d'architecture et d'aménagement paysager.

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.

4. Champs d'application

Le présent règlement s'applique lors d'une demande de permis de lotissement, de construction ou de certificat d'autorisation, concernant un projet intégré d'habitation, requis par le règlement portant sur les permis et certificats présentement en vigueur dans la Ville de Sutton incluant ses amendements.

Section 2 : Dispositions interprétatives

5. Dispositions générales

À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

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

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

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

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

5.5 Le mot « immeuble » inclut le terrain et les bâtiments d'une propriété.

6. Titres 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.

7. Terminologie

Aux fins du présent règlement et à moins d'indications contraires, les mots ou les expressions utilisés dans le présent règlement 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.

Section 3 : Dispositions administratives

8. Administration et application du règlement

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

9. Obligation

Toute demande de permis de construction ou de certificat d'autorisation concernant une construction ou un terrain situé à l'intérieur d'un secteur assujetti au présent règlement et qui vise l'une ou l'autre des interventions identifiées au présent règlement doit être accompagnée d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale, préparé et déposé conformément aux dispositions applicables du présent règlement.

10. Contraventions, pénalités et recours

10.1 Toute personne qui contrevient à quelqu'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 200,00 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de

400,00 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne morale; d'une amende minimale de 400,00 $ pour une récidive, dans un délai de six mois, si le contrevenant est une personne physique et d'une amende minimale de 800,00 $ 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 1 000,00 $ pour une première infraction si le contrevenant est une personne physique et de 2 000,00 $ si le contrevenant est une personne morale ; pour une récidive, dans un délai de six mois, l'amende maximale est de 2 000,00 $ si le contrevenant est une personne physique et de 4 000,00 $ si le contrevenant est une personne morale ;

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

10.3 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) ;

10.4 Le fonctionnaire désigné est autorisé, 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 ;

10.5 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.

Partie 2 : Conditions de délivrance des permis et certificats relatifs aux plans d'implantation et d'intégration architecturale

Section 1 : Contenu de la demande

11. Documents et renseignements exigés pour une demande

La demande assujettie au présent règlement doit être transmise au fonctionnaire désigné, accompagnée des renseignements et documents suivants selon le cas, en trois (3) copies :

11.1 Un document qui indique les informations suivantes : identification du requérant, adresse et numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus pour l'élaboration du plan d'implantation et d'intégration architecturale ;

11.2 Des photographies du terrain visé par le projet;

11.3 Une évaluation du coût du projet ;

11.4 Le calendrier d'exécution et une description des phases de développement prévues ;

11.5 Un plan d'implantation détaillé du terrain faisant l'objet du PIIA, montrant :

- La localisation des constructions existantes et projetées sur le terrain visé par les travaux, ainsi que la localisation des constructions, les terrains et allées véhiculaires privées qui lui sont adjacents, y compris les terrains montrés aux photographies qui doivent être produites à l'appui de la demande ;
- Toutes les caractéristiques des allées véhiculaires privées projetées permettant d'évaluer sa conformité au règlement de lotissement y compris les rayons, pentes naturelles et projetées, angles d'intersection, caractéristiques des rues existantes aux connexions, ainsi que les servitudes de drainage sur les terrains;
- La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de toute voie de circulation ;
- La localisation, les dimensions et le caractère public ou privé de tout espace vert ;
- La localisation et les dimensions de tout bâtiment ;
- La localisation de toute aire de service, tel un espace pour le remisage des déchets ;
- La localisation des espaces verts, à conserver ou à enlever, ainsi que leurs caractéristiques ;
- le relief du sol exprimé par des lignes de niveau, dont les intervalles sont suffisants pour assurer la bonne compréhension de la topographie du site et

distinguant particulièrement les zones de pentes de 0% à 9,99%, de 10% à 19,99%, de 20% à 29,99%, 30% à 39,99%, 40%à 49,99% et de 50% et plus;

- Les niveaux existants et projetés du sol et ce, en incluant la topographie de l'emplacement projeté avec des courbes de niveau équidistantes de 10 mètres ;
- Les voies nécessaires pour les véhicules d'urgence ;
- Tout espace de stationnement extérieur ;
- Tout espace paysager et ses principales caractéristiques et dimensions ;
- L'emplacement des lacs ou cours d'eau existants, obtenu par un relevé de terrain ;
- L'indentification de toute aire de contraintes naturelles ou anthropiques identifiée au plan d'urbanisme, la délimitation des rives et littorales;
- La localisation et l'identification de toute servitude existante ou projetée.

11.6 Sauf pour un terrain ne comportant aucune contrainte naturelle particulière, une étude de caractérisation du site, préparée par un professionnel en la matière identifiant d'une part, les caractéristiques naturelles retrouvées sur l'emplacement du projet et, d'autre part, les mesures de mitigation ou de compensation nécessaires en fonction du développement proposé;

11.7 Un rapport d'accompagnement comprenant les renseignements suivants :

- Le coefficient d'occupation au sol pour le projet ;
- Un texte expliquant comment le projet (la demande) s'intègre à l'environnement des secteurs adjacents et environnants et comment le projet répond aux objectifs et critères du présent règlement ;
- Un texte décrivant les phases de réalisation du projet (si applicable) ;
- Une estimation détaillée des coûts du projet ;
- Un texte décrivant la nature, l'objet, l'usage, l'étendue et la localisation de toute servitude existante ou projetée.

Section 2 : Cheminement de la demande

12. Avis d'intention de procéder à la présentation d'un projet dans une zone identifiée PIIA

Toute personne qui désire présenter une demande de PIIA doit donner au préalable un avis écrit à cet effet au fonctionnaire désigné.

13. Présentation de la demande

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné examine la conformité de l'intervention projetée par rapport aux règlements d'urbanisme.

14. Transmission au Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande comprend tous les renseignements et documents requis et qu'elle est conforme à la réglementation en vigueur, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme pour avis.

Le Comité procède à l'évaluation du plan d'implantation et d'intégration architecturale. Il vérifie si elle rencontre les objectifs et critères d'évaluation et transmet ses recommandations au Conseil municipal, et ce, à l'intérieur d'un délai de trente (30) jours suivant le dépôt de la demande à une assemblée du Comité consultatif d'urbanisme.

15. Avis du Comité consultatif d'urbanisme

Le Comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandations, en tenant compte des objectifs et des critères d'évaluation pertinents prescrits à l'intérieur du présent règlement et transmet cet avis au Conseil municipal.

16. Avis du Conseil municipal (consultation)

Le Conseil municipal peut demander que le projet faisant l'objet d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale en vertu du présent règlement soit soumis à une consultation publique selon les articles 125 à 129 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) qui s'appliquent compte tenu des adaptations nécessaires.

17. Approbation d'une demande par le Conseil municipal

Après étude du plan d'implantation et d'intégration architecturale, suite à l'avis écrit du Comité consultatif d'urbanisme et si une consultation publique a été effectuée, après cette consultation publique, le Conseil municipal approuve ou refuse, par résolution, le plan d'implantation et d'intégration architecturale et ce, à l'intérieur d'un délai raisonnable. Une copie de la résolution doit être transmise au requérant.

18. Conditions d'approbation

Comme conditions d'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale, le Conseil municipal peut exiger que le propriétaire s'engage par écrit à :

- Réaliser le projet dans un délai fixé ;
- Fournir des garanties financières, afin d'assurer la réalisation des travaux ;
- Prendre à sa charge le coût de certains éléments du plan, notamment celui des équipements ou des infrastructures.

19. Désapprobation d'une demande

Le Conseil municipal peut désapprouver la demande, par résolution, si celle-ci n'est pas conforme au présent règlement. La résolution doit comprendre les motifs justifiant la désapprobation.

20. Émission du permis ou du certificat

Un permis de lotissement, un permis ou un certificat relatif à un ouvrage visé par le présent règlement est assujetti à l'approbation préalable par le Conseil, d'un plan relatif à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

Par voie de conséquence, le permis de lotissement, de construction ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par le fonctionnaire désigné, qu'à la suite de l'approbation du plan d'implantation et d'intégration architecturale par résolution du Conseil municipal.

21. Modification aux plans et aux documents

Toute modification apportée aux plans et aux documents après l'approbation du Conseil municipal, conformément au présent règlement nécessite la présentation d'une nouvelle demande.

22. Fausse déclaration

Le requérant qui fait une fausse déclaration ou produit des documents erronés à l'égard d'une ou l'autre des dispositions du présent règlement invalide tout permis ou certificat émis en vertu du présent règlement.

23. Objectifs et critères d'évaluation

Les projets soumis lors d'une demande de permis ou de certificat assujettis au présent règlement doivent satisfaire les objectifs précisés pour chaque zone identifiée aux plans de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage présentement en vigueur à la Ville de Sutton. L'atteinte des objectifs est évaluée par les critères d'évaluation énumérés au présent règlement.

Partie 3 : Les objectifs et les critères d'évaluation applicables au secteur PIIA – Projets intégrés d'habitation

Section 1 : Portée de la présente section

24. Catégorie de constructions assujettie

Le présent règlement s'applique spécifiquement au projet intégré d'habitation tel, que défini au règlement de zonage et ce, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Sutton.

25. Champs d'application

Pour toutes les zones de la Ville de Sutton, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale est requise dans les cas suivants :

- Dans le cas de l'implantation d'un nouveau projet intégré d'habitation;
- Dans le cas de la modification d'un projet intégré d'habitation existant;
- Dans le cas de l'aménagement d'une voie de circulation à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation.

Section 2 : Objectifs et critères généraux d'aménagement

26 Grands objectifs d'aménagement pour la mise en œuvre du processus d'analyse des plans d'implantation et d'intégration architecturale

Quatre grands objectifs sont visés pour la mise en œuvre du processus d'analyse et d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale. Ils s'énoncent comme suit :

26.1 Assurer un développement durable de Sutton, tout en assurant la préservation des écosystème montagneux propres aux monts Sutton ;

26.2 Maintenir la qualité environnementale et paysagère générale des monts Sutton, tout en permettant le développement en harmonie avec la nature, la végétation existante et la communauté déjà en place;

26.3 Favoriser la concentration du développement de façon a préserver les emplacements offrant une valeur naturelle telle les cours d'eau, les crêtes, les zones de fortes pentes, les boisée exceptionnels et autres;

26.4 Le projet intégré d'habitation doit respecter les particularités de développement du secteur dans lesquelles il s'insère et ce, au niveau de la densité.

27 Critères généraux d'aménagement pour la mise en œuvre du processus d'analyse des plans d'implantation et d'intégration architecturale

Les critères généraux d'évaluation correspondant aux grands objectifs mentionnés à l'article précédent sont les suivants :

27.1 L'intervention projetée doit assurer la préservation des caractéristiques naturelles du site et l'intégrité environnementale (comprenant les particularités paysagères) ;

27.2 L'intervention projetée doit favoriser l'utilisation de méthodes de construction qui minimisent l'impact sur l'environnement et qui peuvent assurer l'intégrité du site ;

27.3 L'intervention projetée doit assurer la protection et la mise en valeur des crêtes, des vallons, des ruisseaux et de leurs bandes de protection ;

27.4 L'intervention projetée doit favoriser des aménagements qui respectent l'écoulement naturel des eaux;

27.5 Le projet doit respecter les densités du secteur d'insertion.

Section 3 : Objectifs et critères d'évaluation spécifiques par catégories d'objets d'intervention

28 **Catégorie d'objectifs et de critères d'évaluation spécifiques**

Considérant les caractéristiques naturelles de Sutton, les objectifs et les critères d'évaluation sont établis en fonction des catégories d'objets d'intervention suivantes :

- L'environnement naturel ;
- Le paysage et la topographie ;
- Les chemins d'accès et les stationnements ;
- L'implantation des bâtiments ;
- L'aménagement paysager.

29 L'environnement naturel

29.1 Objectif

- Maintenir les caractéristiques de l'environnement naturel.

29.2 Critères d'évaluation

- Maintenir le caractère forestier du site d'implantation, plus particulièrement en préservant les peuplements forestiers de feuillus tolérants (érable, frêne, cerisier, bouleau jaune, hêtre) ou de résineux (épinette, pruche, pin);
- Maintenir l'écoulement naturel des eaux du site d'intervention;
- Assurer la protection des cours d'eau permanents et intermittents et de leurs bandes riveraines ;
- Le concept d'aménagement permet un drainage naturel ou planifié, de façon à favoriser la rétention sur le site des eaux de ruissellement.

30 Le paysage et la topographie

30.1 **Objectif** :

- Maintenir les grandes caractéristiques du paysage, plus spécifiquement la topographie, les espaces boisés et le couvert végétal existant qui ont un apport significatif au site d'intervention.

30.2 **Critères d'évaluation** :

- Maintenir des percées de qualité du secteur d'intervention;
- Assurer la préservation optimale du couvert végétal et forestier du site d'intervention;
- 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.

31 Les chemins d'accès et les stationnements

31.1 **Objectifs** :

- Intégrer harmonieusement les chemins d'accès et les aires de stationnement à l'environnement naturel du site visé.

31.2 **Critères d'évaluation** :

- 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;
- 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 pentes fortes, les milieux humides et les bandes riveraines;

- Le tracé de l'allée véhiculaire doit favoriser les sections ayant les pentes les plus faibles, il évite le plus possible de traverser un secteur ayant une pente forte;
- L'aménagement des aires de stationnement et des accès doit être réalisé de façon à respecter le relief naturel du terrain et à minimiser les impacts sur le drainage du site;
- Lorsque pertinent, le regroupement des entrées charretières et des chemins d'accès doit être favorisé;
- Les stationnements de grande surface doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau de leur aménagement, afin de minimiser leur impact visuel sur le paysage;
- 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.

32 L'implantation des bâtiments

32.1 **Objectif** :

- Concevoir une modulation du bâtiment qui assure une implantation optimale en fonction des caractéristiques naturelles du site;
- La densité prévue pour le projet doit respecter les caractéristique naturelle du site et les particularités de la zone.

32.2 **Critères d'évaluation** :

- La densité globale du projet doit respecter la densité présente du secteur;
- Favoriser l'implantation des bâtiments dans les sections ayant les pentes les plus faibles, il évite le plus possible de traverser un secteur ayant une pente forte;
- L'implantation des interventions projetées doit respecter la topographie du milieu, afin de minimiser les travaux de remblai ou déblai et de conserver les caractéristiques naturelles du site;

33 L'aménagement paysager

33.1 **Objectifs** :

- Intégrer harmonieusement l'aménagement paysager des lots visés à l'environnement naturel avoisinant et assurer la préservation optimale du caractère naturel original du site visé.

33.2 **Critères d'évaluation** :

- Les surfaces de sol ayant été décapées ou ayant fait l'objet d'une opération de déblai ou remblai doivent être réaménagées de façon à redonner au site son aspect naturel;
- Les travaux de terrassement, d'aménagement de surfaces dures et de gazonnement doivent être limités à certaines parties du site et ultimement, à proximité ou aux abords du bâtiment principal;
- L'implantation des bâtiments, les aménagements paysagers et toute autre construction doit être réalisés de manière à éviter la création de trouées de grande envergure dans le couvert forestier ou boisé;
- La mise en place de murs de soutènement doit exclusivement avoir pour but de maintenir le nivellement proposé et la végétation existante;
- Les matériaux utilisés pour l'érection des murs de soutènement doivent privilégier la pierre naturelle taillée, de la pierre de grande dimension ou des blocs de béton architecturaux préfabriqués.

34 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____	_____
Me Pierre Ménard	Pierre Péland
Greffier	Maire

Avis de motion : _____

Consultation publique : _____

Adoption : _____

Entrée en vigueur : _____