



**RÈGLEMENT NUMÉRO 73-3-2021 INTITULÉ « RÈGLEMENT MODIFIANT LE
RÈGLEMENT NUMÉRO 73 CONCERNANT LES PLANS D'IMPLANTATION ET
D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) AFIN D'Y AJOUTER DES
DISPOSITIONS RELATIVES À LA DENSIFICATION ET À LA RÉALISATION
D'UN PROJET »**

CONSIDÉRANT QUE le *Règlement numéro 73 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* a été adopté en 2015;

CONSIDÉRANT QU'il est de la volonté du conseil municipal d'agir pour que le territoire de la Ville de Sutton se développe de façon harmonieuse, inclusive et respectueuse de ses ressources;

CONSIDÉRANT QUE l'accessibilité à la propriété et la question du logement abordable sont au cœur des préoccupations de bon nombre de Suttonnaises et Suttonnais et que celles-ci impliquent une certaine forme de densification résidentielle de l'occupation du territoire;

CONSIDÉRANT QUE la densification sur le territoire de la Ville de Sutton se doit d'être une densification douce respectueuse des milieux d'insertion et favorisant l'acceptabilité sociale des projets résidentiels;

CONSIDÉRANT QUE les projets résidentiels de densification doivent constituer des opportunités de revitalisation et de vitalité économique et entre autres promouvoir la rentabilisation des infrastructures et le transport actif;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de définir des objectifs et des critères d'évaluation applicables aux projets de densifications et aux projets intégrés d'habitation localisés à l'extérieur des secteurs déjà régis par des plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) afin d'en favoriser une implantation et une intégration harmonieuse aux milieux naturels et bâtis;

CONSIDÉRANT QUE le greffier mentionne que ce règlement a pour objet d'assujettir, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Sutton non déjà couvert par un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) :

1. la délivrance d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation dans le cas de l'aménagement d'un logement dans un bâtiment accessoire et de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment principal de quatre (4) logements et plus;
2. ainsi que la délivrance d'un permis de lotissement pour la réalisation d'un projet intégré d'habitation et l'émission d'un permis de construction ou d'un certificat d'autorisation pour un nouveau bâtiment principal ou accessoire ou pour l'aménagement d'une aire de stationnement à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation;

à l'approbation de plans relatifs à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains en considération de critères et d'objectifs relatifs à l'architecture des constructions et à leur relation avec les constructions adjacentes afin d'assurer une implantation harmonieuse quant à la volumétrie et aux caractéristiques paysagères du milieu;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion relatif au présent règlement a été donné à une séance du conseil, tenue le 22 novembre 2021, sous la résolution numéro 2021-11-484;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposée à une séance du conseil, tenue le 6 décembre 2021, sous la résolution numéro 2021-12-512;

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

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 MODIFICATION DE L'ARTICLE 3

L'article 3 du Règlement numéro 73 intitulé « *Règlement numéro 73 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* » est modifié en le remplaçant par l'article suivant :

« 3. Champs d'application

Le présent règlement s'applique lors d'une demande de permis de construction, de lotissement ou de certificat d'autorisation, compris à l'intérieur des limites des secteurs identifiés aux plans numéro 1, 2 et 3 ainsi qu'aux articles 57 et 62 du présent règlement, requis par le *Règlement numéro 251 portant sur les permis et certificats*, pour l'une ou l'autre des interventions suivantes. »

ARTICLE 3 AJOUT DES ARTICLES 3.4 ET 3.5

Après l'article 3.3 du Règlement numéro 73 intitulé « *Règlement numéro 73 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* », les articles 3.4 et 3.5 suivants sont ajoutés :

« 3.4 Secteurs de densification :

- Dans le cas de l'aménagement d'un logement dans un bâtiment accessoire et de la construction ou de l'agrandissement d'un bâtiment principal de quatre (4) logements et plus.

3.5 Secteurs de projet intégré d'habitation :

- Dans le cas de toute opération cadastrale visant la création d'un projet intégré d'habitation au sens de la section 6 du chapitre 11 du *Règlement sur le zonage numéro 115-2*;
- Dans le cas d'une nouvelle construction principale ou accessoire;
- Dans le cas d'agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment principal incluant toute modification au niveau des matériaux de revêtement des murs et de la toiture;
- Dans le cas de l'aménagement d'une aire de stationnement comportant plus de 4 cases;
- Dans le cas d'un agrandissement ou d'une modification d'un bâtiment accessoire, bâtiment secondaire, garage et abri d'auto;
- Par agrandissement ou modification, on entend l'exhaussement du bâtiment, un changement à la volumétrie ou au profil du toit, le remplacement du matériau de revêtement des murs, la modification d'un élément en saillie (galerie avant ou latérale, balcon avant, escalier extérieur, véranda, portique, porche, lucarne, etc.) ou la modification d'un élément architectural décoratif (planches de coin, boiseries aux cadres d'ouvertures corniches, etc.). »

ARTICLE 4 RENUMÉROTATION DE L'ARTICLE 57

L'article 57 du Règlement numéro 73 intitulé « *Règlement numéro 73 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* » est modifié en remplaçant sa numérotation comme suit :

« 67. Entrée en vigueur »

ARTICLE 5 AJOUT DES PARTIES 6 ET 7 (ARTICLES 57 À 66.2)

Après l'article 56.2 du Règlement numéro 73 intitulé « *Règlement numéro 73 portant sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)* », les parties 6 et 7 (articles 57 à 66.2) suivantes sont ajoutées :



LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN LOGEMENT DANS UN BÂTIMENT ACCESSOIRE ET POUR LA CONSTRUCTION OU L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT DE QUATRE (4) LOGEMENT OU PLUS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE DE LA VILLE DE SUTTON NON COUVERT PAR UN PIIA

SECTION 1 PORTÉE DE LA PRÉSENTE SECTION

57. Secteurs assujettis

La présente partie 6 s'applique à l'ensemble des secteurs de la Ville de Sutton et pour lesquels aucune autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement relative à l'implantation et à l'intégration architecturale n'est applicable. Si un projet est également visé par la partie 7 du présent règlement, les dispositions de la partie 7 ont préséance.

SECTION 2 OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

58. Grand objectif d'aménagement pour la mise en œuvre du processus d'analyse des plans d'implantation et d'intégration architecturale

Un grand objectif est visé pour la mise en œuvre du processus d'analyse et d'approbation des plans d'implantation et d'intégration architecturale. Il s'énonce comme suit :

58.1 Assurer la préservation et la mise en valeur de l'environnement naturel et bâti en privilégiant des aménagements, des travaux et des bâtiments qui favorisent le respect des caractéristiques du secteur d'insertion.

SECTION 3 OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION PAR CATÉGORIES D'OBJETS D'INTERVENTION

59. Catégorie d'objectifs et de critères d'évaluation

Les objectifs et les critères d'évaluation sont établis en fonction des catégories suivantes :

- L'implantation et l'architecture des bâtiments;
- L'aménagement paysager et le stationnement.

60. L'implantation et l'architecture des bâtiments

60.1 Objectif :

Assurer l'expression d'un environnement bâti où la volumétrie, la typologie et l'implantation des bâtiments principaux et accessoires destinés en tout ou en partie à l'habitation contribuent à la création de milieux de vie harmonieux et de qualité.

60.2 Critères d'évaluation :

- L'implantation et la forme du bâtiment principal ou du bâtiment accessoire, selon le cas, doivent minimiser l'impact des écarts entre les gabarits et densités du bâtiment à implanter et ceux de bâtiments voisins existants;
- L'implantation et l'orientation du bâtiment doit favoriser la préservation et la mise en valeur des percées visuelles d'intérêt ou des panoramas;
- Un traitement cohérent des matériaux du bâtiment projeté et des bâtiments existants est assuré entre les différentes façades du bâtiment projeté visibles ou faisant face à une rue, à une allée de circulation, à une aire de stationnement ou à un espace commun ou public.

61. L'aménagement paysager et le stationnement

61.1 Objectif :

Les aménagements paysagers sont généreux et contribuent à l'esthétisme du secteur d'insertion, au caractère naturel du site et au respect de l'environnement.

61.2 Critères d'évaluation :

- La modification de la topographie d'un terrain doit être harmonisée avec la topographie des terrains voisins et l'utilisation de murets de soutènement doit être minimisée;
- Les clôtures sont positionnées en retrait de la façade avant et ne déterminent pas le périmètre du lot. Elles s'harmonisent aux bâtiments projeté et existants sur le site et à l'environnement immédiat;
- La visibilité de tout équipement fonctionnel ou accessoire est limité par des mesures de mitigation et en favorisant, entre autres, une implantation dans la cour arrière;
- Des écrans végétaux ou architecturaux réduisent l'impact visuel des équipements fonctionnels et accessoires, des espaces destinés à l'entreposage des déchets, des matières recyclables et compostables et des aires de stationnement sur les bâtiments principaux voisins existants;
- Des aires paysagères sont prévues le long des rues publiques et entre les limites du site et les propriétés voisines. Lorsque ces bandes de terrain comprennent déjà un boisé existant, sa conservation devrait être privilégiée;
- Les aires de stationnement et de circulation doivent être conçues de façon à minimiser les situations de conflits entre les usagers véhiculaires de tout type et plus spécifiquement les piétons et les cyclistes;
- Les aires de stationnement sont configurées afin d'assurer un accès vers et depuis la voie publique efficace et sécuritaire évitant les entraves à la circulation véhiculaire, piétonne et cycliste présente sur la voie publique.

PARTIE 7

LES OBJECTIFS ET LES CRITÈRES D'ÉVALUATION APPLICABLES À UN PROJET INTÉGRÉ D'HABITATION

SECTION 1

PORTÉE DE LA PRÉSENTE SECTION

62. Secteurs assujettis

La présente partie 7 s'applique à tout projet intégré d'habitation existant ou projeté sur l'ensemble des secteurs de la Ville de Sutton et pour lesquels aucune autre disposition du présent règlement ou de tout autre règlement relative à l'implantation et à l'intégration architecturale n'est applicable. Si un projet est également visé par la partie 6 du présent règlement, les dispositions de la partie 7 ont préséance.

SECTION 2

OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT

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

Trois 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 :

63.1 Favoriser l'émergence de projets résidentiels de qualité en tenant compte de l'environnement naturel et bâti avoisinant afin de protéger les milieux naturels, le confort et l'intimité de tous et chacun;

63.2 Favoriser un environnement sécuritaire et convivial pour les usagers;

63.3 Privilégier l'unité architecturale en intervenant au niveau de l'échelle des constructions, des formes, des matériaux et des éléments décoratifs.

SECTION 3

OBJECTIFS ET CRITÈRES D'ÉVALUATION PAR CATÉGORIES D'OBJETS D'INTERVENTION

64. Catégorie d'objectifs et de critères d'évaluation

Les objectifs et les critères d'évaluation sont établis en fonction des catégories suivantes :

- L'implantation et l'architecture des bâtiments;
- L'aménagement paysager, les allées de circulation et le stationnement.

65. L'implantation et l'architecture des bâtiments

65.1 Objectif :

Assurer la cohésion de l'architecture et de l'implantation des bâtiments sur le site et dans son environnement naturel et bâti

65.2 Critères d'évaluation :

- L'implantation des bâtiments doit tenir compte du caractère du milieu environnant par une relation harmonieuse des alignements, de la hauteur et du volume des constructions, tout en favorisant une circulation adéquate sur le site;
- L'implantation et l'orientation des bâtiments doit favoriser la préservation et la mise en valeur des percées visuelles d'intérêt ou des panoramas;
- L'implantation de la façade principale des bâtiments principaux minimise les vues sur la façade arrière des autres bâtiments;
- Même si le projet offre une diversité de gabarits de bâtiments, le projet présente un concept architectural d'ensemble et intégré;
- L'implantation et la forme des bâtiments principaux doivent minimiser l'impact des écarts entre les gabarits et densités des bâtiments principaux à implanter et ceux de bâtiments principaux voisins existants;
- Une continuité architecturale est assurée dans le projet par la forme des toitures, les matériaux, la fenestration (proportion, dimension et localisation) ou le traitement de la volumétrie (décrochés, balcons, détails, etc.);
- Les bâtiments accessoires doivent s'harmoniser aux bâtiments principaux et leur implantation doit être minimisée par rapport aux bâtiments principaux;
- Lorsque le projet intégré comporte plusieurs bâtiments accessoires, ceux-ci sont répartis de façon à optimiser la desserte pour tous les résidents du projet;
- L'implantation des bâtiments s'intègre en harmonie avec son milieu d'insertion en limitant l'abattage d'arbres matures ou d'intérêt;
- Un traitement cohérent des matériaux est assuré entre les différentes façades des bâtiments principaux visibles ou faisant face à une rue, à une allée de circulation ou à un espace commun ou public;
- La visibilité de tout équipement fonctionnel ou accessoire est limitée par des mesures de mitigation.

66. L'aménagement paysager, les allées de circulation et le stationnement

66.1 Objectif :

Les aménagements paysagers sont généreux et contribuent à l'esthétisme du projet intégré et du secteur d'insertion, au caractère naturel du site et au respect de l'environnement

66.2 Critères d'évaluation :

- Aménager le terrain et les bâtiments de façon à maintenir l'écoulement naturel des eaux et en favoriser son infiltration in situ;

- La modification de la topographie d'un terrain doit être harmonisée avec la topographie des terrains voisins et l'utilisation de murets de soutènement doit être minimisée;
- Les clôtures sont positionnées en retrait de la façade avant donnant sur une rue ou une voie de circulation et ne déterminent pas le périmètre du projet intégré d'habitation. Elles s'harmonisent aux bâtiments principaux et à l'environnement immédiat;
- Des aires paysagères sont prévues le long des rues publiques et entre les limites du site et les propriétés voisines. Lorsque ces bandes de terrain comprennent déjà un boisé existant, sa conservation devrait être privilégiée;
- Les équipements fonctionnels et accessoires et les espaces destinés à l'entreposage des déchets, des matières recyclables et compostables doivent être placés et camouflés par des écrans végétaux ou architecturaux de façon à être le moins visibles possible à partir des rues, allées de circulation, des espaces commun et des propriétés voisines;
- L'aménagement des aires communes définit ces espaces par rapport aux autres aménagements du projet et elles sont réparties de façon à optimiser la desserte de l'ensemble du projet;
- Les aménagements piétonniers et cyclables sont sécuritaires et agréables et assurent une connectivité entre les bâtiments et les aménagements extérieurs du projet et les réseaux limitrophes;
- Les aires de stationnement sont peu visibles des rues publiques et des propriétés voisines par une localisation adéquate et un aménagement paysager dense composé d'éléments tels que des talus, des arbres, des arbustes ou des végétaux à feuillage persistant;
- Les aires de stationnement sont morcelées ou séparées en aménageant des îlots de végétation;
- Les aires de stationnement et de circulation doivent être conçues de façon à minimiser les situations de conflits entre les usagers véhiculaires de tout type et plus spécifiquement les piétons et les cyclistes;
- Les aires de stationnement sont configurées afin d'assurer un accès vers et depuis la voie publique efficace et sécuritaire évitant les entraves à la circulation véhiculaire, piétonne et cycliste présente sur la voie publique. »

ARTICLE 6 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Robert Benoît
Maire

Jonathan Fortin, LLB.
Directeur général adjoint
Greffier et directeur des affaires juridiques

Avis de motion : 22 novembre 2021
Premier projet : 6 décembre 2021
Deuxième projet : 19 janvier 2022
Adoption : 2 février 2022
Entrée en vigueur : 25 mai 2022