

## DEMANDE DE PPCMOI – EXPLICATIONS GÉNÉRALES –

Une demande de PPCMOI (projet particulier de construction, d'occupation, de modification ou d'occupation d'un immeuble) peut être demandée et vise à permettre, à certaines conditions, qu'un projet soit réalisé malgré le fait qu'il déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité

Il faut respecter certaines conditions, telle que la conformité au plan d'urbanisme de la Ville de Sutton.

Lorsque le requérant dépose une demande, elle est analysée par le CCU qui fait des recommandations au conseil municipal.

Le conseil municipal pourrait ajouter des conditions de réalisation, s'il le désire.

En contexte de covid-19, l'assemblée de consultation publique est remplacée par une consultation écrite, en conformité avec les arrêtés ministériels 2020-008 et 2020-033.

# DEMANDE DE PPCMOI – ADOPTION DU PREMIER PROJET DE PPCMOI – 61, RUE PRINCIPALE NORD

## Extrait du procès-verbal

À la séance ordinaire du conseil de la Ville de Sutton tenue le 2 mars 2020, et à laquelle étaient présents le maire monsieur Michel Lafrance et les membres du conseil suivants :

Mesdames les conseillères Dominique Parent, Patricia Lefèvre et Lynda Graham, et messieurs les conseillers Daniel Martin André Forest.

Étaient également présents messieurs Pierre Largy, directeur général, Jonathan Fortin, greffier, madame Suzanne Lessard, trésorière, et monsieur Alain Beauregard, directeur de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.

Était absente madame la conseillère Rosanne Cohen.

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise à permettre d'exercer l'usage « restauration » correspondant à la classe d'usage C501, soit établissement où l'activité est le service de repas pour consommation sur place, avec service de consommation (alcoolisé ou non), sans service à l'auto, alors que cela n'est pas permis à la grille des spécifications H-16 du *Règlement de zonage numéro 115-2*;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise également à permettre d'exercer l'usage « magasin d'alimentation spécialisée » correspondant à la classe d'usage C102, soit « micro-boucherie », sans abattage sur place, alors que cela n'est pas permis à la grille des spécifications H-16 du *Règlement de zonage numéro 115-2*;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet vise également à permettre d'exercer l'usage « habitation unifamiliale », correspondant à la classe d'usage H-1;

# DEMANDE DE PPCMOI – LOCALISATION DU TERRAIN – 61, RUE PRINCIPALE NORD



# DEMANDE DE PPCMOI – NATURE ET EFFETS – 61, RUE PRINCIPALE NORD

## NATURE ET EFFETS

- Permettre des usages non autorisés dans la grille des spécifications et dans la zone: Permettre dans la zone habitation un restaurant et une boucherie ainsi que l'usage mixte.

Bâtiment visé par la demande

## JUSTIFICATION

- Zone H-16.



# DEMANDE DE PPCMOI – DESCRIPTION DU PROJET – 61, RUE PRINCIPALE NORD

D'une part grâce à notre menu qui serait une vitrine exceptionnelle résultant d'une sélection méticuleuse de produits locaux, puis de la transformation de chaque produit entièrement travaillé sur place avec savoir-faire. D'autre part, l'entreprise sera de jour une boucherie écoresponsable, où l'on y retrouvera charcuteries maison, petite sélection de pièces de viande de pâturage de la région fraîche ou vieillie, pouvant être coupée sur place à la demande du client. Nous avons la nette intention de valoriser les producteurs maraîchers et éleveurs de la région. De plus, le comptoir boucherie pourra offrir une petite sélection de sandwich et plateaux de charcuterie pour emporter, qui complètera à merveille le volet caviste de l'entreprise, permettant à la clientèle de se procurer quelques bouteilles de vin d'importation privée judicieusement choisie.

Toujours dans l'idée d'inclure l'entreprise dans l'environnement culturel reconnu de la ville de Sutton, nous aimerions offrir mensuellement l'opportunité aux clients de participer à des soirées thématiques & culturelles; lancements, dégustations de produits régionaux, soirées-rencontres avec différents acteurs importants de l'agrotourisme ou de la gastronomie locale (exemple : Présentation d'artisans, sommeliers, vignerons, maraîchers, menu spécial collaboratif avec d'autres chefs reconnus, etc.).

L'emplacement de la propriété que nous avons présentement est, selon nous, stratégique comme cette dernière est située entre deux entreprises déjà (Les caprices de Victoria B&B et le parc culturel d'Arts et de Rêves) et s'éloigne juste assez du coeur central du village pour répondre aux exigences de notre clientèle cible potentielle. Suivant notre étude de marché, l'offre alimentaire et le service haut de gamme que nous voulons offrir dans l'entreprise doivent respecter certains standards de qualité au niveau de l'intimité des lieux, et doivent rester plus à l'écart du coeur animé du coeur du village, tout en restant à distance à pied du centre et des boutiques. Ainsi, le 61 rue Principale Nord n'étant pas la voie principale des passants, conviendrait davantage à notre projet qui se veut intimiste, personnalisé, un petit « trésor » caché si l'on veut.

# DEMANDE DE PPCMOI – SECTEUR ENVIRONNANT – 61, RUE PRINCIPALE NORD

## Secteur environnant



Un commerce et un restaurant à cet endroit a peu d'impact car le secteur est déjà parsemé de commerces.

# DEMANDE DE PPCMOI – RECOMMANDATION DU CCUDD – 61, RUE PRINCIPALE NORD

Le comité a unanimement recommandé au conseil municipal d'accepter la présente demande de PPCMOI, sous les conditions suivantes:

1. Le dépôt d'une entente signée démontrant la localisation de cases de stationnement additionnelles conclues avec des commerces avoisinants pour desservir la clientèle du restaurant et du commerce de boucherie, le nombre de cases de stationnement additionnelles devant totaliser 12 cases.
2. Les résidus d'exploitation devront être valorisés lorsque le service de compost au niveau commercial sera mis en fonction.
3. Lors de l'émission du certificat d'occupation, des plans conformes au Code national du bâtiment en vigueur doivent être déposés.
4. Tout projet de modification, d'agrandissement ou de rénovation extérieure des bâtiments et espaces extérieurs du 61, rue Principale sud est sujet à l'application du Règlement numéro 73 portant sur les Plan d'implantation et d'intégration architecturale, suivant les objectifs et critères applicables au noyau villageois.
5. Les autres dispositions des règlements d'urbanisme non visées par les dispositions ci-haut mentionnées continuent de s'appliquer.

# DEMANDE DE PPCMOI – CONSULTATION ÉCRITE – 61, RUE PRINCIPALE NORD

Une consultation écrite sur la demande de PPCMOI ayant pour objet de permettre un restaurant, un commerce de micro-boucherie et un bâtiment comportant des usages mixtes se tiendra comme suit :

**Date limite de réception des avis écrits** : 30 mai 2020

**La demande écrite doit être transmise à la ville, par la poste ou déposée dans la boîte de dépôt de ville, et adressée à:**

Jonathan Fortin, greffier  
*Consultation écrite, PPCMOI 2020-90015, 61 rue Principale nord*  
11, rue Principal sud,  
Sutton, (Québec) J0E 2K0

**Ou par courriel à l'adresse** [ville@sutton.ca](mailto:ville@sutton.ca) et ayant comme objet « *Consultation écrite, PPCMOI 2020-90015, 61 rue Principale nord* ».

# DEMANDE DE PPCMOI – APPROBATION RÉFÉRENDAIRE – 61, RUE PRINCIPALE NORD



Le projet **contient** des dispositions susceptibles d'approbation référendaire selon la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*:

- Prévoir que peut être aménagé un **logement supplémentaire**.
- Spécifier, pour chaque zone, **les usages** qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés.

# DEMANDE DE PPCMOI – MODALITÉS – 61, RUE PRINCIPALE NORD

Modalités permettant que le règlement soit soumis à l'approbation de certaines personnes habiles à voter:

- Une demande doit être reçue à l'hôtel-de-ville, par la poste ou par courriel au plus tard huit jours à la suite de la parution de l'avis public de demande de participation à un référendum (dès que possible après l'adoption du second projet).
- Indiquer clairement la disposition qui en fait l'objet et la zone d'où elle provient et indiquer quelle est la zone visée par cette demande.
- Être signée par au moins 12 personnes intéressées de la zone d'où provient la demande ou par au moins la majorité des personnes de cette zone, si la zone compte 21 personnes et moins.

# DEMANDE DE PPCMOI – APPROBATION RÉFÉRENDAIRE – 61, RUE PRINCIPALE NORD

La zone visée (en vert): H-16

Les zones contiguës (en rouge): H-12, H-13, H-15, H-17, H-18, P-04, P-05, C-01

Une partie du chemin Dyer, de la rue principale nord, de la rue Western et la rue Cœur-du-Village

