



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME
PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ
CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE SUTTON

DATE ET HEURE: mardi le 8 décembre 2020, à 19h00

LIEU : Par visioconférence

Séance à laquelle sont présents :
Madame Renée D'Amours, citoyenne
Monsieur André Forest, conseiller
Monsieur Michel Lafrance, maire
Monsieur Sébastien Landry, citoyen;
Monsieur Jacques Masson, Président et citoyen;
Madame Dominique Parent, conseillère;
Monsieur Andrew Richards, citoyen
Madame Nathalie Thifault, citoyenne

Monsieur Alain Beauregard, directeur de l'urbanisme et l'aménagement du territoire et Madame Valérie Beauchamp, conseillère en urbanisme, sont également présents.

20-12-164

Ouverture de séance

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Nathalie Thifault

IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 19 h 01

Adoptée à l'unanimité

20-12-165

Adoption de l'ordre du jour

Les membres du comité examinent l'ordre du jour de la présente séance.

Après délibérations,

Sur la proposition de André Forest
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que proposé avec l'ajout de la demande de dérogation mineure 2020-90087 sis sur le Chemin Schweizer.

1. Ouverture de la séance

2. Adoption de l'ordre du jour

3. Adoption du procès-verbal

3.1 Examen et adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 3 novembre 2020

4. Retour sur les décisions du conseil municipal

4.1 Retour sur les décisions du conseil municipal du 7 décembre 2020

5. Demandes

- 5.1 DM-2020-90088– implantation d'un bâtiment principal à 141,42 mètres sis au 1088, Chemin Scenic
 - 5.2 DM-2020-90091 – implantation d'un bâtiment principal à 116,04 mètres sur le lot 4 867 703, Chemin Priest
 - 5.3 PIIA – 2020-90092 – nouvelle construction d'un bâtiment principal, sur le lot 4 867 703, Chemin Priest
 - 5.4 PIIA – 2020-90093 – rénovations extérieures, sis au 61, rue Principale Nord
 - 5.5 PIIA-2020-90094 – ajout d'une terrasse fermée au bâtiment principal, sis au 135, Place de l'Edelweiss
 - 5.6 2020-90096 - demande de rétrocession et abrogation de la servitude du sentier Village-Montagne sis au 141, Place Gamache
 - 5.7 DM -2020-90097 – régulariser la marge avant et la marge arrière, sis au 251, Chemin Belvédère
 - 5.8 PIIA-2020-90098 – rénovations extérieures, sis au 29, rue Western
 - 5.9 PIIA-2020-90099 – agrandissement du bâtiment principal sis au 14, rue Maple
 - 5.10 DM-2020-900100 – marge avant sur le lot 6 047 907, sis sur le Chemin Elie
 - 5.11 DM-2020-90087 – marge avant et profondeur du bâtiment sur le lot 5 095 939, sis sur le Chemin Schweizer
- 6. Varia**
- 6.1 Retour sur la séance du comité
 - 6.2 Adoption du calendrier des séances du comité pour l'année 2021

20-12-166

Retour sur les décisions du conseil municipal du 7 décembre

Le directeur du service informe les membres sur le suivi fait par le conseil sur les sujets suivants :

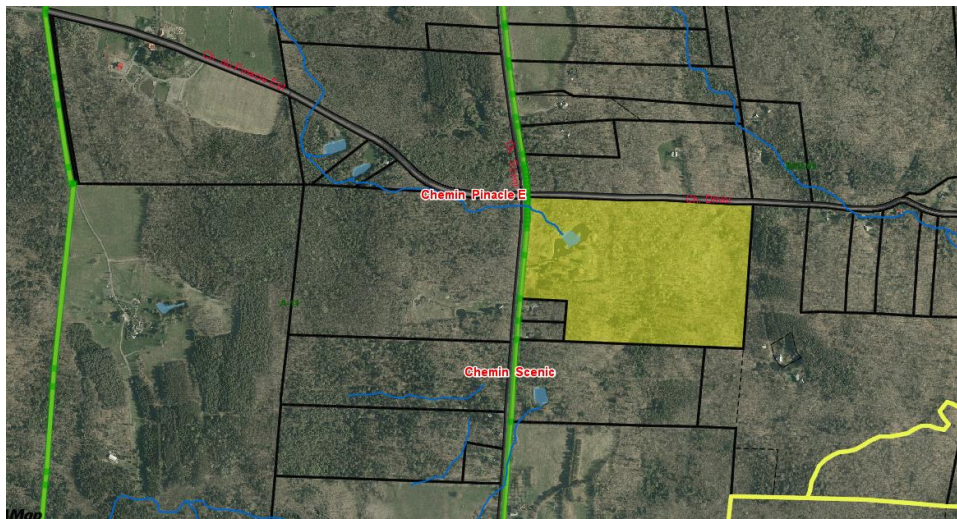
- **PPCMOI - 2020-90079** – permettre l'occupation d'une micro-brasserie sise au 6, rue Principale Sud;
- **PIIA– 2020 – 90085** – agrandissement et rénovations extérieures sis au 334, chemin Turkey Hill;
- **MZ – 2020-90086** – modification de zonage dans la zone P-07 afin d'y ajouter l'usage P103 pour le centre d'action Bénévole de Sutton;
- **ED – 2020-90089** – enseignes détachés sis au 51, rue Principale Nord.

Toutes les recommandations ont été acceptées par le conseil municipal.

20-12-167

DM-2020-90088– implantation d'un bâtiment principal à 141,42 mètres sis au 1088, Chemin Scenic

LOCALISATION





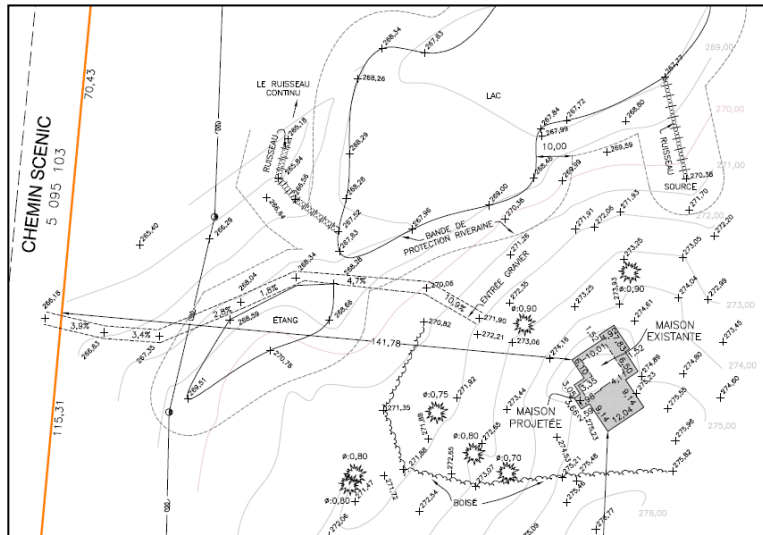
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QU'UNE demande de dérogation mineure relative à l'implantation d'un bâtiment principal sur le lot 5 095968 sis au 1088, chemin Scenic a été soumise à la Ville le 26 octobre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone RUR -05;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne contrevient pas aux objectifs du Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à permettre la reconstruction d'une nouvelle résidence en lieu et place d'une vieille maison;



CONSIDÉRANT QUE le terrain ne présente aucun endroit plus propice à l'implantation de la résidence, en raison de sa topographie et la présence d'un cours d'eau et d'un étang;

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité sont d'avis que la norme visée par la présente demande de dérogation mineure a pour effet de lui causer un préjudice sérieux;

CONSIDÉRANT QUE le comité est aussi d'avis que la demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Sur la proposition de André Forest
Appuyé par Jacques Masson

IL EST RÉSOLU

DE RECOMMANDER l'approbation de la demande de dérogation mineure 2020-90088 relative à l'implantation d'un bâtiment principal à 141,78 mètres, plutôt que 100 mètres maximum, tel qu'exigé à la grille de zonage RUR-05.

Adoptée à l'unanimité

20-12-168

DM-2020-90091 – implantation d'un bâtiment principal à 116,04 mètres sur le lot 4 867 703, Chemin Priest

Les membres examinent la demande déposée le 22 novembre 2020. Les membres échangent entre autres sur les motifs qui ont occasionné le report d'un sujet.

Sur la proposition de Sébastien Landry
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

DE REPORTER l'analyse de la demande à une séance ultérieure.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

20-12-169

PIIA – 2020-90092 – nouvelle construction d'un bâtiment principal, sur le lot 4 867 703, Chemin Priest

Les membres examinent la demande déposée le 22 novembre 2020. Les membres échangent entre autres sur les motifs qui ont occasionné le report d'un sujet.

Sur la proposition de Sébastien Landry
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

DE REPORTER l'analyse de la demande à une séance ultérieure.

20-12-170

PIIA – 2020-90093 – rénovations extérieures, sis au 61, rue Principale Nord

LOCALISATION



CONSIDÉRANT QU'UNE demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à des rénovations extérieures d'un bâtiment principal sis au 61, rue Principale Nord a été soumise à la Ville le 24 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone H-16;

CONSIDÉRANT QUE l'intervention tend à respecter la composition architecturale originelle;

CONSIDÉRANT QUE toute intervention projetée au niveau de saillie (ajout de la lucarne) est considérée comme un élément faisant partie intégrante de l'architecture du bâtiment.

CONSIDÉRANT QUE l'intervention projetée s'intègre harmonieusement aux hauteurs, aux niveaux, aux reculs et aux décrochés des caractéristiques originelles du bâtiment et du secteur avoisinant;

CONSIDÉRANT QUE la transformation est réalisée dans le respect de l'architecture du bâtiment;

CONSIDÉRANT QUE l'intervention projetée respecte la volumétrie du bâtiment concerné et des bâtiments avoisinants;

CONSIDÉRANT QUE le projet correspond aux objectifs et critères de l'article 33 soit « mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments » du *Règlement numéro 73 portant sur les PIIA de la ville de Sutton*.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Sur la proposition de Jacques Masson
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU

DE RECOMMANDER l'approbation de la demande 2020-90093 sur le Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à des rénovations extérieures d'un bâtiment principal sis au 61, rue Principale Nord.

Adopté à l'unanimité

20-12-171

PIIA – 2020-90094 – agrandissement arrière du bâtiment principal sis au 135, Place de l'Edelweiss

LOCALISATION



CONSIDÉRANT QU'UNE demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement arrière d'un bâtiment principal sur le lot 4 867537, sis au 135, Place de l'Edelweiss, a été soumise à la Ville le 16 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone H-43;



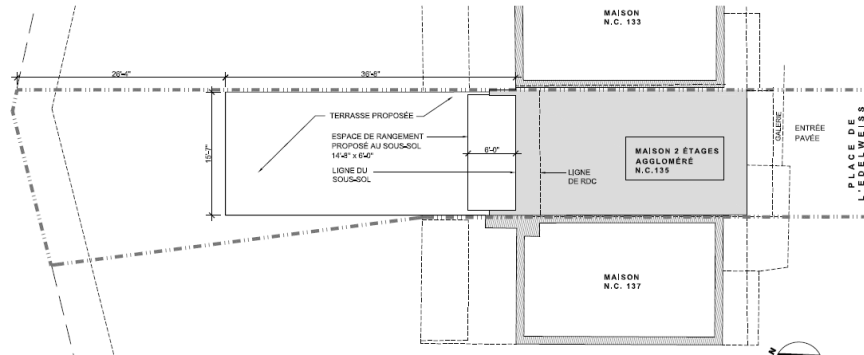
CONSIDÉRANT QUE les caractéristiques architecturales de l'intervention projetée favorise l'utilisation de matériaux de qualité;





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le parti architectural de l'intervention projetée est influencé par le relief du terrain et ne laisse qu'un minimum de fondation apparente;



CONSIDÉRANT QUE les revêtements utilisés sont le bois et la fibre de bois comme principal matériau de finition extérieure.;

CONSIDÉRANT QUE le projet correspond aux objectifs et critères de l'article 44 du *Règlement numéro 73 portant sur les PIIA de la ville de Sutton* notamment le recours à des matériaux de qualité qui s'harmonisent avec le bâti actuel;

Sur la proposition Jacques Masson
Appuyé par Renée D'Amours

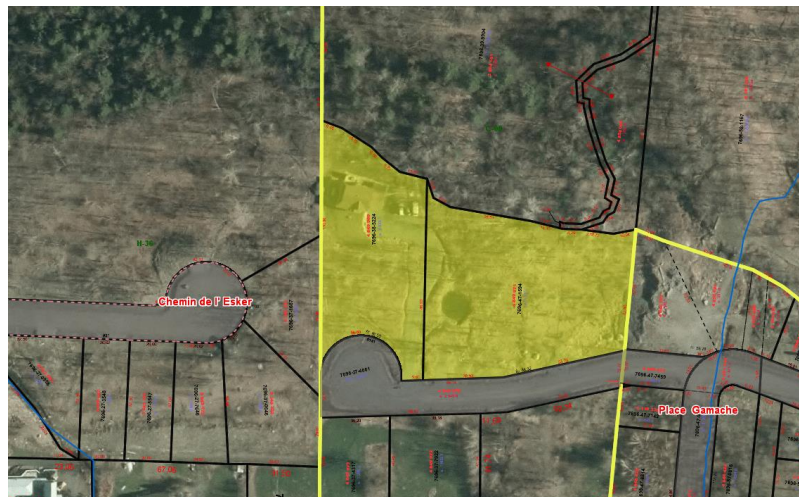
IL EST RÉSOLU

DE RECOMMANDER l'approbation de la demande 2020-90094 sujette au règlement du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement arrière du bâtiment principal sis au 135, Place de l'Edelweiss.

Adoptée à l'unanimité

20-12-172

2020-90096 – demande de rétrocession et abrogation de la servitude du sentier Village-Montagne sis au 141, Place Gamache
LOCALISATION



CONSIDÉRANT QU'une demande pour l'abrogation de la servitude menant au sentier Village-Montagne, ainsi que la rétrocession de l'emprise du sentier a été déposée à la Ville le 17 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone C-09;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

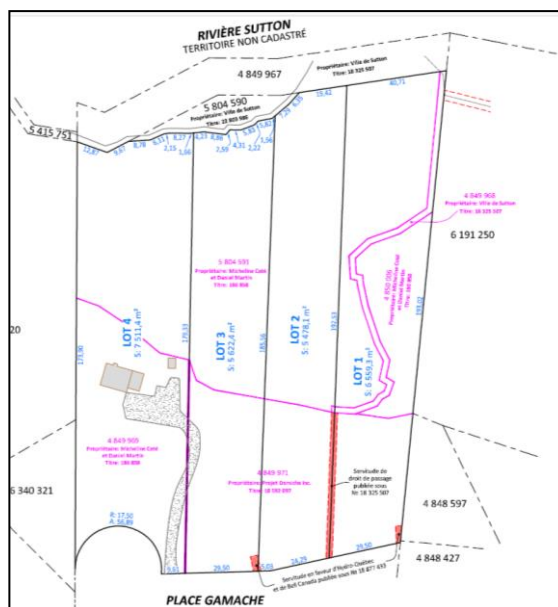
CONSIDÉRANT la servitude numéro 18 325 507 à la faveur de la ville de Sutton pour un sentier pédestre;

CONSIDÉRANT QUE l'accès au sentier Village-Montagne, bien que non fonctionnel pour le moment, est structurant sur une période moyen et long terme;

CONSIDÉRANT QUE le sentier Village-Montagne est très fréquenté par la population et les touristes. Il est impératif d'en prévoir tous les accès possibles, notamment à des fins d'intervention d'urgence;

CONSIDÉRANT QUE le sentier (non fonctionnel pour le moment) aboutit sur un plateau qui offre un potentiel récréatif de type « halte plein-air » et offre ainsi des opportunités d'accès à l'environnement naturel;

CONSIDÉRANT QUE l'engouement pour les activités de plein air et les saines habitudes de vie sont là pour rester;



CONSIDÉRANT QUE l'accès du sentier Village-Montagne grâce à sa localisation, est appelé à une fréquentation accrue;

CONSIDÉRANT QU'il y a intérêt d'augmenter l'offre actuelle d'accès au sentier et ce, même en tenant compte de d'autres opportunités en élaboration;

CONSIDÉRANT QUE la localisation de la servitude et l'emprise de la ville se situent en terrain vacant, offrant des opportunités d'aménagement fonctionnel;

CONSIDÉRANT QUE, pour tenir compte du voisinage immédiat et de la rue terminée en rond-point, les aménagements requis ne pourraient être de nature à créer un accès majeur au sentier Village-Montagne;

CONSIDÉRANT tous ces paramètres;

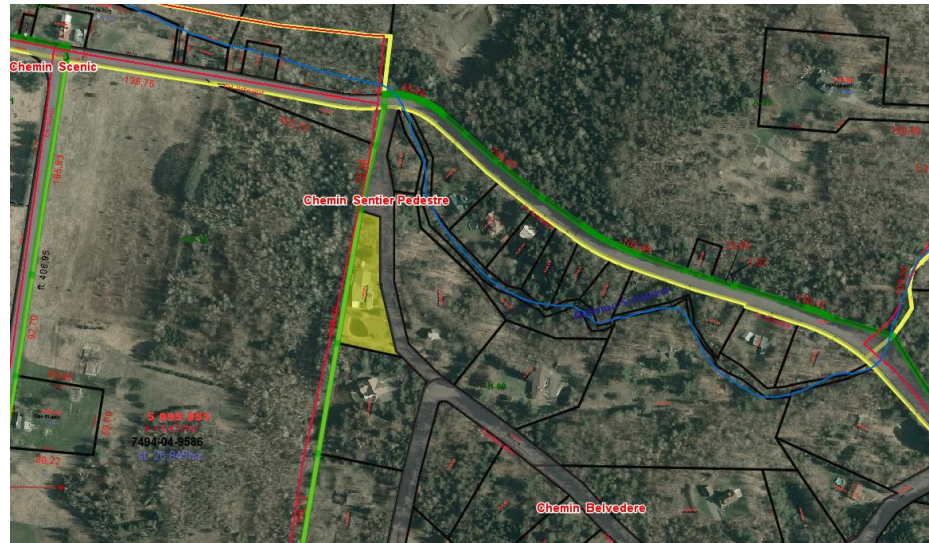
Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Jacques Masson

IL EST RÉSOLU

DE RECOMMANDER la conservation de l'emprise du sentier Village-Montagne au profit de la ville de Sutton et de ne pas abroger la servitude menant sur la Place Gamache.

Adopté à l'unanimité

LOCALISATION

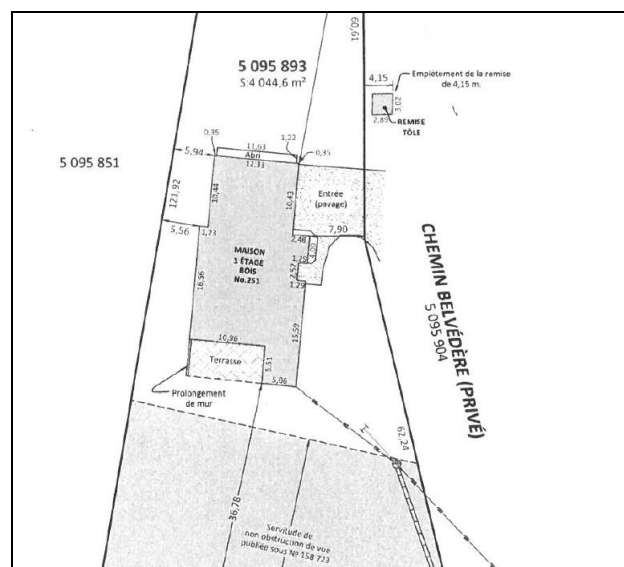


CONSIDÉRANT QU'UNE demande de dérogation mineure relative à la marge avant et aux marges arrière d'un bâtiment principal existant sur le lot 5 095893 sur le chemin Belvédère a été soumise à la Ville le 23 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone H-09;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne contrevient pas aux objectifs du Plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à régulariser une situation existante soit une marge avant du bâtiment principal à 7,90 mètres plutôt que le minimum requis de 10 mètres et une marge arrière à 5,56 mètres et 5,94 mètres plutôt que 10 mètres tel qu'exigé à la grille de spécifications H-09;



CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur cause un préjudice au demandeur;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Sur la proposition de André Forest
Appuyé par Jacques Masson

IL EST RÉSOLU



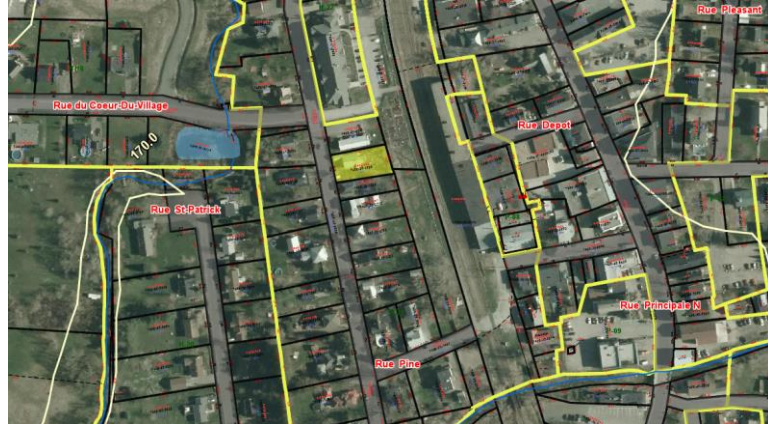
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DE RECOMMANDER l'approbation de la demande de dérogation mineure 2020-90097 relative à régulariser une marge avant du bâtiment principal à 7,90 mètres plutôt que le minimum requis de 10 mètres et une marge arrière à 5,56 mètres et 5,94 mètres plutôt que 10 mètres tel qu'exigé à la grille de spécifications H-09.

Adoptée à l'unanimité

20-12-174

PIIA – 2020-90098 – rénovations extérieures sis au 29, rue Western LOCALISATION



CONSIDÉRANT QU'UNE demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à des rénovations extérieures du bâtiment principal sur le lot 4 848499 sis au 29, rue Western a été soumise à la Ville le 24 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone H-21;

CONSIDÉRANT QUE la couleur du matériau principal de revêtement extérieur s'inspire et s'harmonise avec les couleurs prédominantes des bâtiments principaux du voisinage;



CONSIDÉRANT QUE l'intervention projetée favorise la préservation de l'intégrité architecturale d'origine;

CONSIDÉRANT QUE l'intervention réalisée sur un bâtiment faisant partie d'une suite relativement homogène assure la préservation de cette composition en fonction des usages existants ou recherchés.

CONSIDÉRANT QUE le projet correspond aux objectifs et critères de



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

l'article 33 soit « mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments » du *Règlement numéro 73 portant sur les PIIA de la ville de Sutton.*

Sur la proposition Renée D'Amours
Appuyé par Dominique Parent

IL EST RÉSOLU

DE RECOMMANDER l'approbation de la demande 2020-90098 sujette au règlement du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative aux rénovations extérieures du bâtiment principal sis au 29, rue Western.

Adopté à l'unanimité

20-12-175

PIIA – 2020-90099 – agrandissement du bâtiment principal sis au 14, rue Maple

LOCALISATION



CONSIDÉRANT QU'UNE demande de Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement du bâtiment principal sur le lot 4 848557 sis au 14, rue Maple a été soumise à la Ville le 26 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone H-24;

CONSIDÉRANT QU'une demande similaire a été présentée au CCUDD du 7 juillet 2020;



CONSIDÉRANT QUE cette demande a été recommandée favorablement par les membres du comité (résolution 20-07-111) et acceptée par le conseil municipal (résolution 2020-08-339) ;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement existant a déjà été construit après le corps principal;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement dans la partie arrière, se situe au même emplacement que celui qui a été présenté à la séance de juillet, mais sera un peu plus large et plus profond;

CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement est situé en recul du bâtiment principal, ce qui réduit l'impact de l'agrandissement;

CONSIDÉRANT QUE les marges de recul seront respectées;

CONSIDÉRANT QUE le projet correspond aux objectifs et critères des articles 29 et 33 soit « le respect du milieu et l'implantation des bâtiments » et « mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments » du *Règlement numéro 73 portant sur les PIIA de la ville de Sutton.*

Sur la proposition Nathalie Thifault
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU

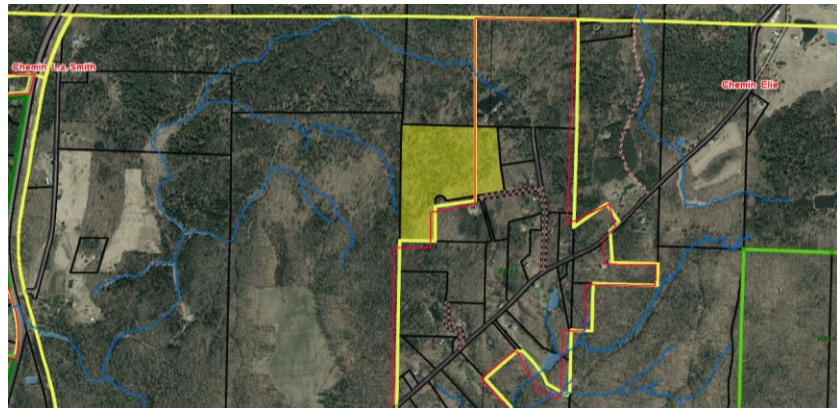
DE RECOMMANDER l'approbation de la demande 2020-90099 sujette au règlement du Plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement du bâtiment principal sis au 14, rue Maple.

Adopté à l'unanimité

20-12-176

DM-2020-900100 – marge avant sur le lot 6 047 907, sis sur le Chemin Elie

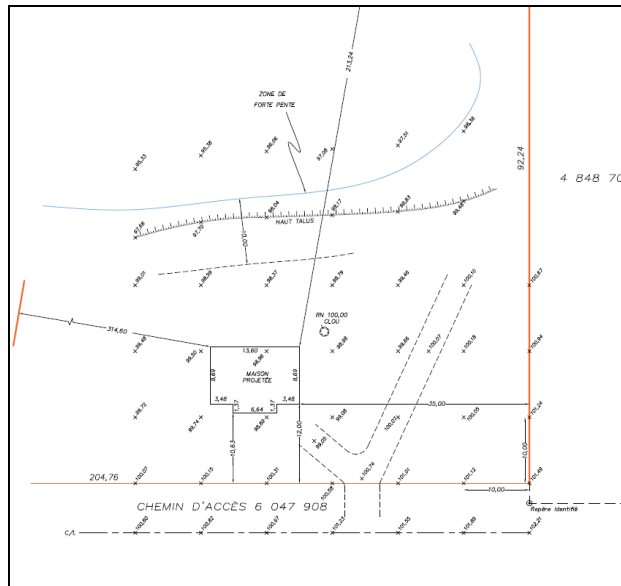
LOCALISATION



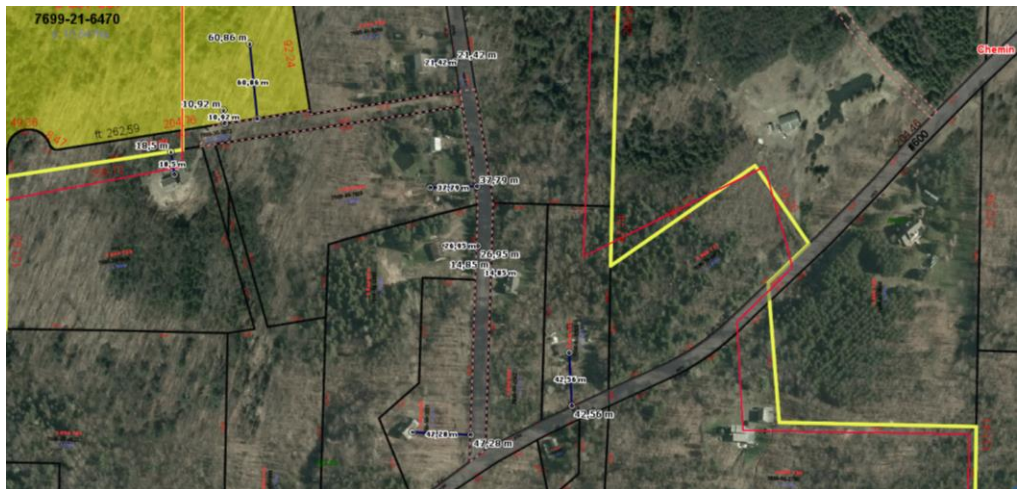
CONSIDÉRANT QU'UNE demande de dérogation mineure relative à la marge avant d'un bâtiment principal sur le lot 6 047907 sur le chemin Élie a été soumise à la Ville le 26 novembre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone AD-08;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure ne contrevient pas aux objectifs du Plan d'urbanisme;



CONSIDÉRANT QUE les propriétés voisines sont implantées à moins de 60 mètres;



CONSIDÉRANT QUE il est fort possible qu'il y ait eu une erreur de transcription lors d'une modification de la grille AD-08, la dimension « 60 » se répétant à quelques reprises;

IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL				
Mode d'implantation				
Isolée	•			
Jumelée				
Contigüe				
Marges minimales (mètres)				
Avant	60	10	10	30
Latérales	6	6	6	6
Arrière	10	10	10	15
Marges maximales (mètres)				
Avant				
Taux d'implantation (max.)				

IMPLANTATION DU BÂTIMENT PRINCIPAL				
Mode d'implantation				
Isolée	•			
Jumelée				
Contigüe				
Marges minimales (mètres)				
Avant	10			
Latérales	6			
Arrière	10			
Marges maximales (mètres)				
Avant				
Taux d'implantation (max.)				

CONSIDÉRANT QUE la marge minimale avant est de 10 mètres pour une habitation isolée dans les zones voisines (AD-09, AD-05, AD-07, AD-10, AD-11 et AD-12);

CONSIDÉRANT QUE la réglementation en vigueur cause un préjudice au demandeur;

CONSIDÉRANT QUE la demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

Sur la proposition de Dominique Parent
Appuyé par Andrew Richards

IL EST RÉSOLU

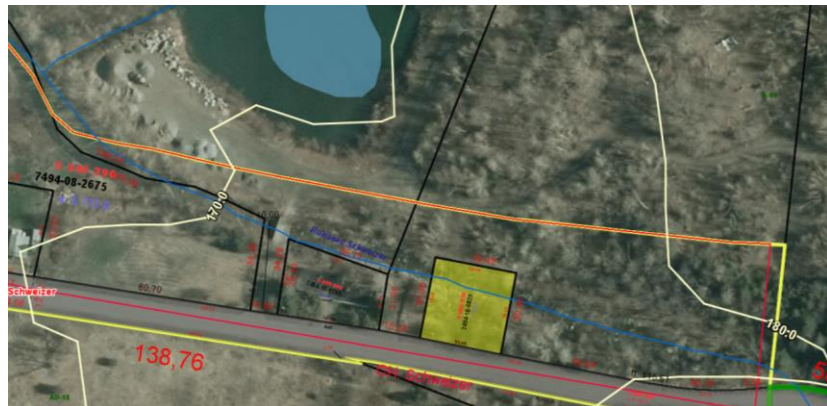
DE RECOMMANDER l'approbation de la demande de dérogation mineure 2020-900100 relative à une marge avant minimale à 10,63 mètres plutôt que le minimum requis de 60 mètres tel qu'exigé à la grille de spécifications AD-08.

Adopté à l'unanimité

20-12-177

DM-2020-90087 – marge avant et profondeur du bâtiment sur le lot 5 095 939 sis sur le Chemin Schweizer

LOCALISATION



CONSIDÉRANT QU'UNE demande de dérogation mineure relative à la marge avant et la profondeur d'un bâtiment principal sur le lot 5 095 939 sur le chemin Schweizer a été soumise à la Ville le 7 octobre 2020;

CONSIDÉRANT QUE le projet se situe dans la zone AD-15;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure relative à une marge avant à 5,5 mètres plutôt que 10 mètres est présentée aux membres du CCUDD le 2 juin 2020. La recommandation est défavorable et est motivée par l'absence de marge de manœuvre pour la protection du cours d'eau et l'espace de mobilité;

CONSIDÉRANT QU'une demande de dérogation mineure relative à une marge avant à 3 mètres plutôt que 10 mètres est présentée aux membres du CCUDD le 7 juillet 2020. *La recommandation est défavorable et est motivée par la superficie du lot trop restreinte pour l'implantation d'une résidence;*

CONSIDÉRANT QUE lors de la séance du conseil municipal, le conseil refuse ladite demande mais invite le demandeur à « *présenter un nouveau plan d'implantation* »;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur a donc déposé un nouveau plan d'implantation ayant une marge avant à 6 mètres et un bâtiment moins profond, à 6 mètres sur pilotis et 4,8 mètres au rez-de-chaussée;

CONSIDÉRANT QUE la zone de mobilité de l'étude d'AECOM se situe approximativement au même endroit que la rivière et la bande riveraine;

CONSIDÉRANT QUE le terrain est en droits acquis sur la superficie;

CONSIDÉRANT QUE les contraintes du terrain empêchent la construction d'une résidence;

CONSIDÉRANT QUE le terrain n'est pas desservi par le réseau municipal



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

(égout et aqueduc);

CONSIDÉRANT QUE l'emplacement de la fosse septique et du puit ne pourrait être en cour avant ou latéral seulement;

CONSIDÉRANT QUE l'occupation générera vraisemblablement d'autres emprises au sol contraire à la protection de l'environnement dont le drainage de surface et l'empiètement dans la bande riveraine;

CONSIDÉRANT QUE la nouvelle proposition n'accorde pas plus de marge de manœuvre d'occupation des lieux;

Sur la proposition de Sébastien Landry
Appuyé par Jacques Masson

IL EST RÉSOLU

DE RECOMMANDER le refus de la demande de dérogation mineure 2020-90087 relative à la marge avant et la profondeur d'un bâtiment principal sur le lot 5 095 939 sur le chemin Schweizer.

Adopté à l'unanimité

20-12-178

Varia – Retour sur la séance du comité

Les membres font un retour sur la séance du comité du 8 décembre 2020. Les membres remercient monsieur Andrew Richards pour son implication au sein du comité.

20-12-179

Adoption du calendrier des séances du comité pour l'année 2021

<i>MOIS</i>	<i>DATES DE REMISE</i>	<i>SÉANCES DU CCUDD</i>
JANVIER	Mardi 5 janvier, à 16h30	Mardi 12 janvier
FÉVRIER	Vendredi 22 janvier, à 16h30	Mardi 2 février
MARS	Vendredi 19 février, à 16h30	Mardi 2 mars
AVRIL	Vendredi 26 mars, à 16h30	Mercredi 7 avril
MAI	Vendredi 23 avril, à 16h30	Mardi 4 mai
JUIN	Vendredi 28 mai, à 16h30	Mardi 8 juin
JUILLET	Vendredi 25 juin, à 16h30	Mardi 6 juillet
AOÛT	Vendredi 23 juillet, à 16h30	Mardi 3 août
SEPTEMBRE	Vendredi 27 août, à 16h30	Mercredi 8 septembre
OCTOBRE	Vendredi 24 septembre, à 16h30	Mardi 5 octobre
NOVEMBRE	Vendredi 12 novembre, à 16h30	Mardi 23 novembre
DÉCEMBRE	Vendredi 26 novembre, à 16h30	Mardi 7 décembre

Les membres prennent connaissance du calendrier présenté des séances pour l'année 2021. Ceux-ci acceptent le calendrier tel que déposé.

20-12-180

Levée de la séance

Sur la proposition de Jacques Masson
Appuyé par André Forest

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance à 20 h 43

Adoptée à l'unanimité



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Jacques Masson
Président

Valérie Beauchamp, urbaniste-stagiaire
Secrétaire