



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

DATE ET HEURE : 25 octobre 2022, 19 h

LIEU : Hôtel de ville

Séance à laquelle sont présents :

Madame Marie-José Auclair, conseillère;
Madame Renée D'Amours, citoyenne;
Monsieur Stéphane Lessard, citoyen;
Madame Colette Roy, citoyenne;
Madame Nathalie Thifault, citoyenne;
Monsieur Alan Pavilanis, conseiller;

Monsieur Claude Théberge, directeur du service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;
Monsieur Harry Pressoir, secrétaire et conseiller en urbanisme.

22-10-117

Ouverture de la séance

CONSIDÉRANT QUE le quorum est atteint.

Sur la proposition de M. Stéphane Lessard
Appuyé par Mme Renée D'Amours
IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 19h30

Adoptée à l'unanimité

22-10-118

Adoption de l'ordre du jour

Sur la proposition de M. Stéphane Lessard
Appuyé par Mme Renée D'Amours
IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER l'ordre du jour tel que présenté.

Le varia demeurant ouvert :

- 1. Ouverture de la séance**
- 2. Adoption de l'ordre du jour**
- 3. Adoption du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2022**
- 4. Retour sur les décisions du conseil municipal du 5 octobre 2022**
- 5. Demandes**



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 5.1 Retour - Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction de trois habitations trifamiliales sur le lot 6 323 993, rue Cimetière
- 5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 955, sis au 27, rue Pleasant
- 5.3 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 866 835, sis au 360, chemin de la Falaise
- 5.4 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'installation de deux enseignes commerciales sur le lot 4 850 090, sis au 27 à 27B, rue Principale Nord
- 5.5 Demande de dérogation mineure relative à la marge d'implantation avant d'un bâtiment unifamilial sur le lot 5 094 861, chemin Smith-Hill

6 Varia

7 Date et heure de la prochaine rencontre

8 Levée de la séance

22-10-119

3. Adoption du procès-verbal de la séance du 27 septembre 2022

Sur la proposition de Mme Renée D'Amours

Appuyé par M. Stéphane Lessard

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le procès-verbal de la séance du 27 septembre 2022 tel que présenté.

Adoptée à l'unanimité

4. Retour sur la séance du conseil municipal du 5 octobre 2022

Monsieur Harry Pressoir effectue un retour sommaire sur les points relatifs à l'urbanisme traités lors de la séance du conseil municipal du 5 octobre 2022.

5. Demandes

22-10-120

5.1 RETOUR - DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION DE TROIS HABITATIONS TRIFAMILIALES SUR LE LOT 6 323 993, RUE CIMETIÈRE

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone C-07 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction de trois résidences tri familiales contiguës dans un projet intégré d'habitation localisé dans le périmètre d'urbanisation;



CONSIDÉRANT QUE le projet a fait l'objet d'une première présentation lors de la séance ordinaire du 27 septembre 2022, sous le numéro de résolution 22-09-11;

CONSIDÉRANT QUE la forme de la façade latérale gauche du premier bâtiment ne minimisait pas l'impact des écarts entre les gabarits et densités du bâtiment à implanter et ceux des bâtiments voisins existants, plus particulièrement au troisième étage;

CONSIDÉRANT QUE de nouvelles élévations extérieures du bâtiment principal projeté ont été présentées;

CONSIDÉRANT la dernière version des plans de construction et d'implantation de la firme Architecte Nomade datés du 20 octobre 2022;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT QUE la dernière version proposée ne minimise toujours pas l'impact des écarts entre les gabarits et densités du bâtiment à implanter et ceux des bâtiments voisins existants;

CONSIDÉRANT les matériaux de parements extérieurs présentés, soit du bois d'ingénierie Eco-side couleur blanc polaire et Yellowstone rustique et du bois traité couleur brun;

CONSIDÉRANT le parement de la toiture présenté, soit du bardeau d'asphalte noir;

CONSIDÉRANT QUE les portes et fenêtres présentées de couleur noire;

CONSIDÉRANT les contraintes existantes sur le site, soit la bande de protection riveraine et des pentes fortes de plus de 30%;

CONSIDÉRANT l'existence de plantes exotiques envahissantes dans la zone d'implantation, soit le phragmite et la renouée japonaise qui menacent la biodiversité;

CONSIDÉRANT QUE la demande rencontre en partie les objectifs et critères du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCUDD soulignent les efforts apportés au projet en respect avec les objectifs et critères du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

CONSIDÉRANT QU'UNE dérogation mineure relative à la hauteur des trois bâtiments principaux doit être obtenue.

Sur la proposition de Mme Renée D'Amours

Appuyé par M. Alan Pavilanis

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL :

DE REPORTER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction de trois habitations trifamiliales sur le lot 6 323 993, rue Cimetière et de demander au requérant de revoir la forme de la façade latérale gauche du 1^{er} bâtiment dans le but d'atténuer l'impact des écarts entre les gabarits et densités du bâtiment à implanter et ceux des bâtiments voisins existants;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DE DEMANDER aux requérants de revoir le traitement architectural et les ouvertures de la façade latérale gauche afin d'y réduire l'effet de verticalité et de l'harmoniser d'avantage au reste du bâtiment;

DE DEMANDER aux requérants que le matériau de l'aire de stationnement soit perméable;

DE DEMANDER aux requérants de fournir au département d'urbanisme et d'aménagement du territoire un plan d'organisation du chantier démontrant les mesures nécessaires pour réduire les risques de dispersion des plantes exotiques.

Adoptée à l'unanimité

22-10-121 5.2 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 848 955, SIS AU 27, RUE PLEASANT

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-23 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation

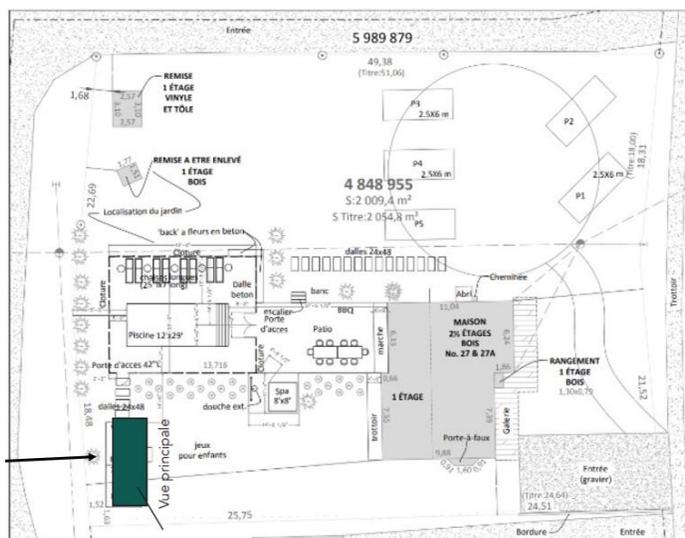


CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à construire un cabanon en cours arrière d'une dimension de 3,04 mètres de largeur par 7,31 mètres de longueur;





CONSIDÉRANT les matériaux de revêtement s'agenceront en type et en couleur avec les matériaux de revêtement présents sur le bâtiment principal (bardage bois vert antique);



CONSIDÉRANT QUE les deux remises existantes sur le terrain devront être retirées;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne satisfait pas aux objectifs et critères du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur Noyau villageois*;

CONSIDÉRANT QUE les membres sont d'avis que les plans de la remise projetée doivent être revus afin d'assurer une harmonie architecturale avec le bâtiment principal, notamment par la révision des élévations et en privilégiant l'ajout d'un toit avec versants;

Sur la proposition de Mme Nathalie Thifault

Appuyé par Mme Marie-José Auclair

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL :

DE REFUSER la demande d'implantation et d'intégration architecturale relative à la construction d'un nouveau cabanon en cours arrière au 27, rue Pleasant, en conformité avec le *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*

Adoptée à l'unanimité

22-10-122 5.3 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 866 835, SIS AU 360, CHEMIN DE LA FALAISE

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone PAM-01 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et*



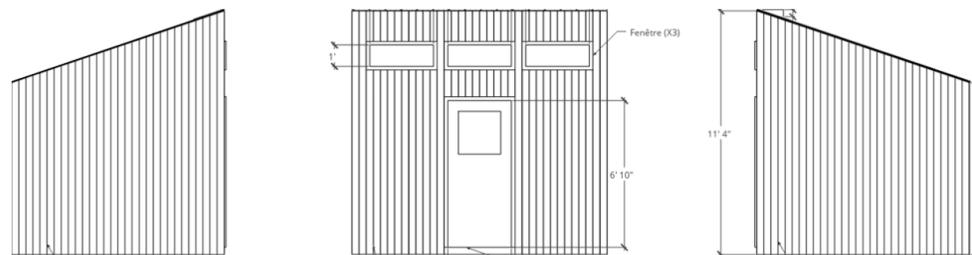
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

l'intégration architecturale (PIIA);

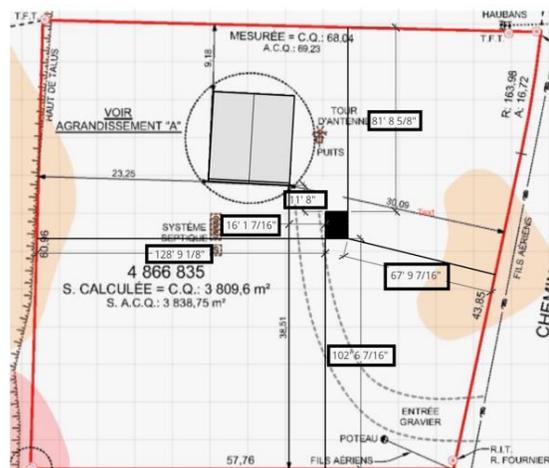
Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à construire un cabanon en cours avant d'une dimension de 3,04 mètres de largeur par 3,65 mètres de longueur;



CONSIDÉRANT QUE les matériaux de revêtement s'agenceront en type et couleur avec les matériaux de revêtement présents sur le bâtiment principal (bois gris antique et tôle noir);



CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du *règlement de zonage* et du *règlement de construction*;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait aux objectifs et critères du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur de moyenne altitude*;

Sur la proposition Mme Nathalie Thifault

Appuyé par Mme Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL :

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 866 835, sis au 360, chemin de la Falaise en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

Adoptée à l'unanimité

22-10-123 5.4 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'INSTALLATION DE DEUX ENSEIGNES COMMERCIALES SUR LE LOT 4 850 090, SIS AU 27 À 27B, RUE PRINCIPALE NORD

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone C-03 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser l'installation de deux enseignes commerciales, soit l'insertion d'une enseigne sur l'enseigne communautaire existante et l'installation d'une enseigne en projection perpendiculaire au bâtiment et fixée sur un support;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal est à vocation commerciale;

CONSIDÉRANT QU'UNE enseigne communautaire est une enseigne composée de plusieurs pièces, reliées entre elles et annonçant deux (2) ou plusieurs établissements sur le même support;

CONSIDÉRANT QUE l'insertion sur l'enseigne communautaire existante sera en bois avec une dimension de 26 pouces par 29 pouces;

CONSIDÉRANT QUE l'insertion présente un positionnement asymétrique par rapport au cadre de l'enseigne communautaire;

Enseigne communautaire, 27, rue Principale Nord





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la seconde enseigne proposée est une enseigne en projection perpendiculaire de 17 pouces par 20 pouces et sera positionnée sur la façade latérale du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE le matériau de l'enseigne perpendiculaire est en bois et son support est en métal;

Enseigne perpendiculaire, 27, rue Principale Nord



CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* et du *Règlement de construction*;

CONSIDÉRANT QUE le projet rencontre les objectifs et critères du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Sur la proposition de Mme Colette Roy

Appuyé par Mme Nathalie Thifault

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la l'ajout d'une enseigne commerciale sur un enseigne communautaire existante et à l'ajout d'une enseigne commerciale en projection perpendiculaire au 27 à 27B rue Principale Nord, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)* à la condition suivante :

1. Positionner l'enseigne projetée sur l'enseigne communautaire au centre de l'espace libre sur cette dernière.

Adoptée à l'unanimité

22-10-124

5.5 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA MARGE D'IMPLANTATION AVANT D'UN BÂTIMENT UNIFAMILIAL SUR LE LOT 5 094 861, CHEMIN SMITH-HILL

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet dans la zone AD-20;

Localisation



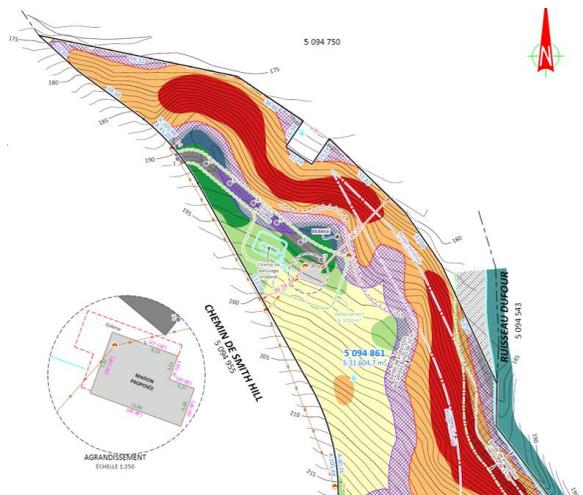


COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une marge d'implantation avant de 21 mètres au lieu de 60 mètres comme figurée au *règlement de zonage 115-2, paragraphe a) section 1.1, chapitre 4, zone AD-20*;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation de l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 30 septembre 2022, minute 8921;

CONSIDÉRANT le plan de construction de la firme *Plan maison*, daté du 22 septembre 2022;



CONSIDÉRANT que la zone d'implantation est localisée en amont d'un talus important, de zones de pentes fortes et du ruisseau Dufour;

CONSIDÉRANT QUE la marge minimale avant est de 10 mètres pour une habitation isolée dans les zones contiguës A-13 et AD-19;

CONSIDÉRANT les principaux critères de décisions suivants devant guider la décision d'accorder ou non une dérogation mineure :

- La refuser est de nature à causer un préjudice au requérant;
- L'accorder porte atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- Travaux exécutés de bonne foi;
- Respecter les objectifs du plan d'urbanisme (LAU, art 145.2).

Sur la proposition de Mme Nathalie Thifault

Appuyé par Mme Marie-José Auclair

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL :

DE REPORTER la demande de dérogation mineure relative à une marge d'implantation avant de 21 mètres au lieu de 60 mètres et de demander aux requérants :

- de localiser sur le terrain l'emplacement exact de la résidence et du champ d'épuration projetés ainsi que des arbres dont l'abattage sera requis;
- de fournir un plan profil des niveaux du sol existants et projetés;
- de fournir un plan de gestion du chantier de construction.

Adoptée à l'unanimité



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

6. Varia

7. Date de la prochaine rencontre

La prochaine séance aura lieu le 1^{er} décembre 2022 à 19 h.

22-10-125 8. Levée de la séance

Sur la proposition de Mme Renée D'Amours
Appuyé par Mme Colette Roy
IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance à 22h49

Adoptée à l'unanimité

Nathalie Thifault
Présidente

Harry Pressoir
Secrétaire