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

DATE ET HEURE : 16 mai, 19 h 00

LIEU : Hôtel de ville

Séance à laquelle sont présents :

Madame Marie-José Auclair, conseillère;
Madame Renée D'Amours, citoyenne;
Monsieur Stéphane Lessard, citoyen;
Madame Francine van Winden, citoyenne;

Monsieur Harry Pressoir, secrétaire et conseiller en urbanisme;

Monsieur Claude Théberge, directeur du service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;

En l'absence de :

Madame Nathalie Thifault, présidente;
Monsieur Alan Pavilanis, conseiller;
Madame Colette Roy, citoyenne;
Monsieur Robert Benoit, maire.

23-05-019 **Ouverture de la séance**

En l'absence de la présidente, les membres conviennent que la rencontre sera présidée par Madame Renée D'Amours.

CONSIDÉRANT QUE le quorum est atteint;

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

QUE la séance soit déclarée ouverte à 19h03.

Adoptée à l'unanimité

23-05-020 **Adoption de l'ordre du jour**

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

D'ADOPTER l'ordre du jour suivant :

Le Varia demeurant ouvert :

1. **Ouverture de la séance**

2. **Adoption de l'ordre du jour**

3. Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 30 mars 2023

4. Retour sur les décisions de la séance du conseil municipal du 5 avril et 3 mai 2023

5. Demandes

5.1 Avis préliminaire : Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 527, rue Principale Nord

5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'installation d'une enseigne commerciale sur le lot 4 848 580, sis au 2, rue Curley

5.3 Retour - Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 6 152 435, sis au 757, chemin Parmenter

5.4 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 481, sis au 13, rue Western

5.5 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 867 990, sis au 123, chemin Lassonde

5.6 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment jumelé sur le lot PC-32073, sis au 225-267-269, chemin Boulanger

5.7 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à construction d'un bâtiment unifamilial et d'un bâtiment accessoire sur le lot 6 527 033, chemin Poissant

5.8 Demande de dérogation mineure relative à la marge maximale applicable à l'implantation du bâtiment principal sur le lot 5 096 043, chemin Wilson

5.9 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'une résidence unifamiliale sur le lot 5 096 043, chemin Wilson

5.10 Demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre des usages commerciaux sur le lot 4 849 653, sis au 63, rue Principale Nord

5.11 Avis préliminaire : Demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre l'hébergement touristique sur le lot 6 250 033, chemin Scenic

6. Point d'information

6.1 Discussion sur l'ajout d'un membre au comité

7. Retour sur la séance

8. Date de la prochaine rencontre le 1er juin 2023 à 18h

9. Levée de la séance

Adoptée à l'unanimité

23-05-021 **3. Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 30 mars 2023**

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 30 mars 2023.

Sur la proposition de Francine van Winden
Appuyé par Marie-José Auclair
IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le procès-verbal de la séance ordinaire du 30 mars 2023.

Adoptée à l'unanimité

23-05-022 **4. Retour sur les décisions du conseil du 5 avril et 3 mai juillet 2023**

23-05-023 **5. Demandes**

5.1 AVIS PRÉLIMINAIRE : DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 848 527, RUE PRINCIPALE NORD

CONSIDÉRANT la présentation effectuée par Madame Marie-Claude Aubin, urbaniste et le demandeur, M. Paul Kalash ;

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé sur le lot 4 848 527 lequel lot a fait l'objet, le 2 novembre 2022, d'une imposition par la Ville de Sutton d'une réserve pour fins publiques, tout comme le lot 4 848 529 qui lui est adjacent ;

CONSIDÉRANT QUE cette réserve pour fins publiques est d'une durée initiale de 2 ans, renouvelable pour une durée supplémentaire de 2 ans ;

CONSIDÉRANT QUE la réserve pour fins publiques prohibe pendant sa durée, à part les réparations, toute construction, amélioration ou addition sur le lot 4 848 527 ;

CONSIDÉRANT un premier rapport d'orientation préliminaire déposé par le service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, daté du 8

décembre 2022, dossier numéro 2022-107, relatif à la construction d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 527, rue Principale Nord ;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise la construction d'un immeuble strictement résidentiel multifamilial horizontal de quatre (4) logements ;

CONSIDÉRANT QUE le projet présenté requiert des ajustements réglementaires et/ou des dérogations mineures afin d'en permettre la réalisation, entre autres, concernant la marge latérale, la largeur d'allée de circulation, le nombre minimal de cases de stationnement requis et le nombre de logements ;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du code de construction du Québec, un bâtiment implanté moins de 1,2 mètre de la ligne de lot, ne peut être pourvu d'ouvertures non protégées autorisées, soit des portes et fenêtres ou autres ouvertures ;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur souhaite obtenir une orientation préliminaire officielle de la part du conseil municipal à l'endroit du projet présenté ;

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Stéphane Lessard
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL:

D'ÉVALUER la possibilité de procéder aux ajustements nécessaires à la réglementation d'urbanisme afin d'autoriser les immeubles résidentiels multifamiliaux de quatre (4) logements ;

D'ÉVALUER la possibilité d'accorder une dérogation mineure afin de permettre la réduction de la marge latérale gauche applicable au bâtiment principal dans un contexte où un bail emphytéotique d'usage et d'occupation est accordé au demandeur par le propriétaire du lot 4 848 529 et qu'une telle dérogation et un tel bail emphytéotique ne sont pas en contravention du Code de construction du Québec en vigueur ;

DE TRANSMETTRE au demandeur les orientations préliminaires du CCUDD suivantes relatives au projet de construction d'un bâtiment principal résidentiel de quatre (4) logements sur le lot 4 848 527, rue Principal Nord, le tout en considérant l'existence d'une réserve pour fins publiques sur ledit lot qui prohibe pour une période initiale de deux (2) ans, à part les réparations, toute construction, amélioration ou addition, et qui a été mise en application par la Ville de Sutton en vue de l'acquisition éventuelle de cet immeuble pour fins d'assemblage, de réserve foncière et d'aménagement publics :

- Privilégier la présence d'une façade commerciale au rez-de-chaussée en front sur la rue principale afin d'assurer une continuité de la trame commerciale ;
- Ne pas réduire les exigences minimales applicables au nombre de cases requis pour un usage résidentiel dans le noyau villageois ;
- Garantir l'aménagement d'une allée véhiculaire à double sens d'une largeur minimale de six (6) mètres donnant accès à la voie publique, et cela sur une distance minimale de vingt (20) mètres calculée depuis la limite de l'emprise de la voie publique ;
- Encourager le demandeur à accorder une servitude de passage perpétuelle en faveur de l'immeuble sis au 22, rue Principale Nord afin de garantir un accès piétonnier et véhiculaire à la cour arrière dudit immeuble ;
- Proposer au demandeur de privilégier des unités résidentielles de

types 4 ½ et 3 ½ ;

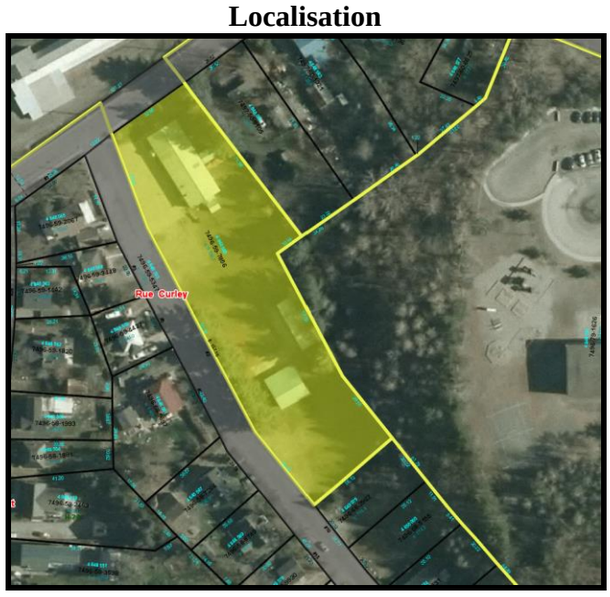
- Afin de favoriser l'accessibilité au logement, prioriser la création d'unités résidentielles en mode locatif ou en mode copropriété d'entrée de gamme.

Adoptée à l'unanimité

23-05-024 5.2 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'INSTALLATION D'UNE ENSEIGNE COMMERCIALE SUR LE LOT 4 848 580, SIS AU 2, RUE CURLEY

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone REC-06 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation

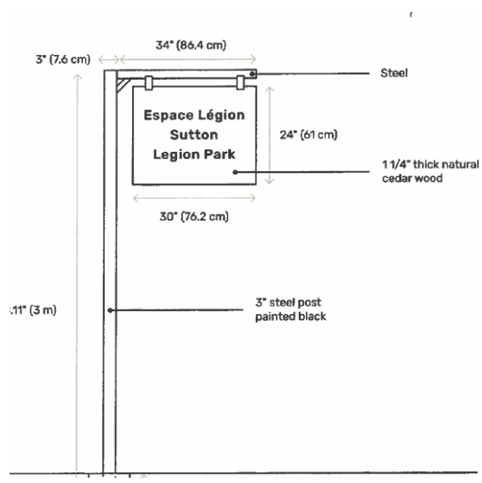


CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser l'installation d'une enseigne sur poteau;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne proposée est d'une dimension de 30 pouces par 24 pouces et sera positionnée en cour avant à 6,5 mètres du chemin Curley;

Implantation

CONSIDÉRANT QUE le matériau de l'enseigne sur poteau est une planche de bois de cèdre et son support est en acier noir;



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 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Sur la proposition de Stéphane Lessard
Appuyé par Francine van Winden
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout d'une enseigne commerciale sur poteau au 2, rue Curley, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA).*

Adoptée à l'unanimité

23-05-025 5.3 RETOUR - DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 6 152 435, SIS AU 757, CHEMIN PARMENTER

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone PAM-04 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et*

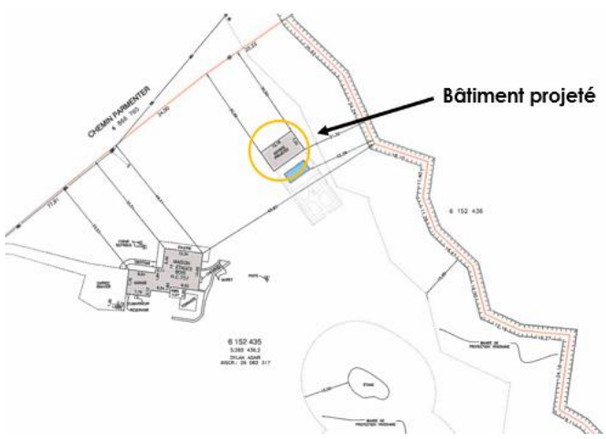
l'intégration architecturale (PIIA);

Localisation

CONSIDÉRANT la recommandation unanimement défavorable du CCUDD émise lors de la séance ordinaire du 23 février 2023, sous le numéro de résolution 23-02-010;

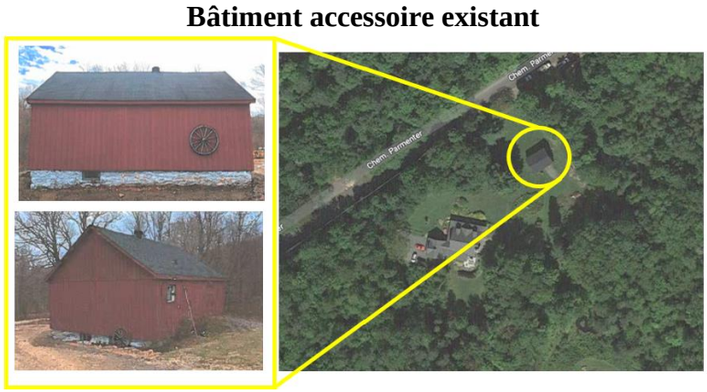
CONSIDÉRANT les termes de la résolution numéro 2023-04-144 de la séance du conseil municipal du 5 avril 2023 et le refus de la première demande;

CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d'un garage intégrant un atelier au second étage;



CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par Daniel Gélinas, arpenteur-géomètre, minute 5453, daté du 2 novembre 2022;

Bâtiment accessoire existant



CONSIDÉRANT QUE la demande s'insère dans le cadre d'une demande de démolition d'un bâtiment accessoire de type grange existant;

CONSIDÉRANT le plan de construction produit par le Local Design, daté du 8 février 2022;

CONSIDÉRANT QUE les matériaux et les couleurs de parements extérieurs proposés, soit un revêtement extérieur de cèdre en pose verticale couleur *vintage grey*, un revêtement de pierre décorative Artek-stone modèle *AS-1802*, revêtement de toiture d'acier *Mac Collection inspiration* couleur gris métallique, des portes et fenêtres en aluminium couleur blanc;

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de parement extérieur de pierre décorative Artek-stone modèle *AS-1802* ne s'harmonise pas aux matériaux de parement que l'on retrouve sur le bâtiment principal ni aux tendances architecturales du milieu d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE les formes du bâtiment projeté ne s'intègrent pas au concept architectural du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE les ouvrages et constructions projetés nécessitent des travaux de déblai/remblai importants et que des mesures de contrôle de l'érosion devront être appliquées lors des travaux de démolition et de construction;

CONSIDÉRANT QUE la demande de démolition est soumise à l'obtention d'une autorisation du ministère de la Culture et des Communications préalablement à l'obtention d'un certificat d'autorisation de démolition;

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

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Stéphane Lessard
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

DE REFUSER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 6 152 435, sis au 757, chemin Parmenter.

DE DEMANDER au requérant de retirer le parement extérieur en pierre décorative

proposé, car il ne s'harmonise pas aux matériaux que l'on retrouve sur le bâtiment principal, ni aux tendances architecturales du milieu d'insertion.

DE DEMANDER au requérant de proposer soit :

1. Une nouvelle version du concept qui s'intègre au bâtiment principal, d'utiliser des volumes, des revêtements et un langage similaire.

2. Un concept architectural de type grange tel que l'on retrouve sur le bâtiment existant.

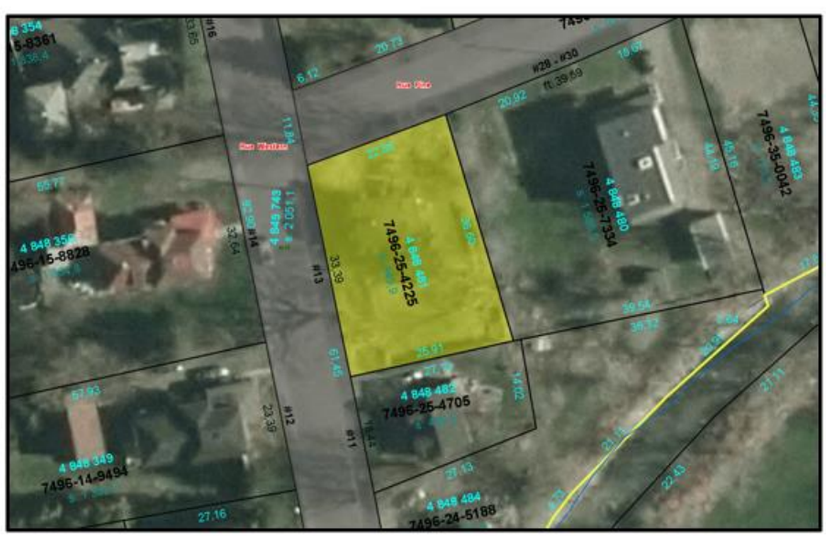
DE RECOMMANDER au requérant de diminuer le nombre de portes de garage tout en assurant un traitement adéquat de la façade donnant sur le chemin Parmenter.

Adoptée à l'unanimité

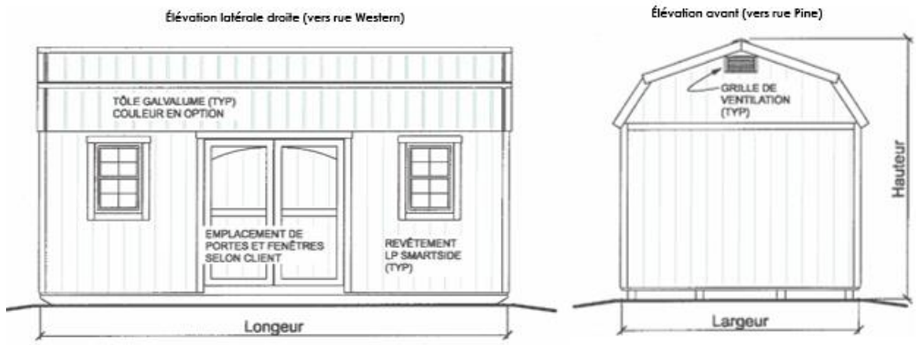
23-05-026 5.4 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 848 481, SIS AU 13, RUE WESTERN

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-21 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

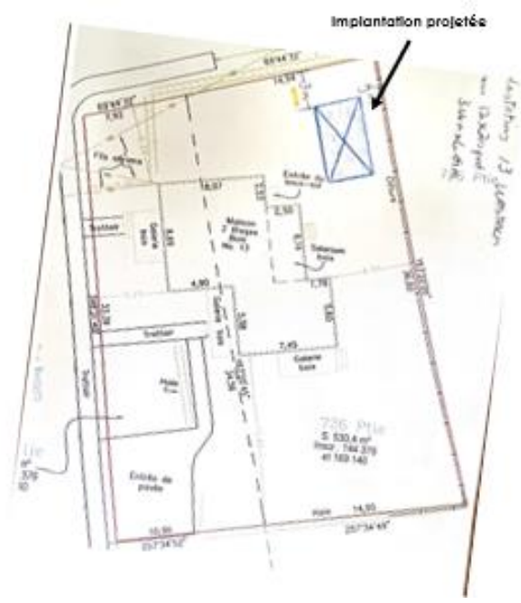
Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à construire un cabanon en cour avant secondaire d'une dimension de 3,50 mètres de largeur par 6,09 mètres de longueur;



CONSIDÉRANT les matériaux et les couleurs de parements extérieurs proposés, soit un revêtement en pruche en pose verticale, un revêtement de toiture en tôle couleur fusain et des fenêtres à guillotine couleur blanc;



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 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Sur la proposition de Marie-José Auclair
Appuyé par Francine van Winden
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 4 848 481, au 13, rue Western en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA).*

Adoptée à l'unanimité

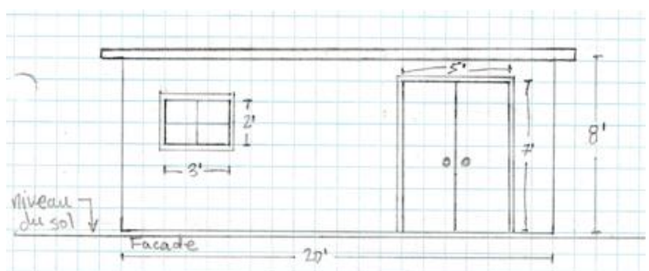
23-05-027 **5.5 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 867 990, SIS AU 123, CHEMIN LASSONDE**

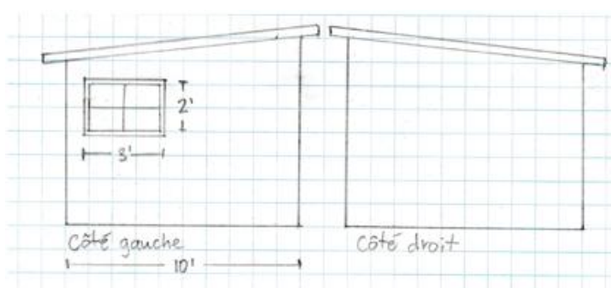
CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-38 et qu'il est ainsi

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 cour arrière d'une dimension de 3,04 mètres de largeur par 6,09 mètres de longueur;





CONSIDÉRANT les matériaux et les couleurs de parements extérieurs proposés, soit un revêtement en bardeaux de cèdre, un revêtement de toiture en bardeau d'asphalte brun et des fenêtres en bois brun;

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 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Sur la proposition de Marie-José Auclair
Appuyé par 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 4 867 990, sis au 123, chemin Lassonde en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA).*

DE DEMANDER QU'un constat d'infraction soit délivré au propriétaire pour les travaux débutés et réalisés sans permis.

Adoptée à l'unanimité

23-05-028 **5.6 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT JUMELÉ SUR LE LOT PC-32073, SIS AU 225-267-269, CHEMIN BOULANGER**

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment se situe en zone H-43 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation

CONSIDÉRANT QUE le projet consiste au remplacement du revêtement de parement extérieur, des fascias et des sofittes;

CONSIDÉRANT QUE le sens de pose du revêtement ainsi que les couleurs des colonnes, fascias et soffites vont s'agencer à celui de la copropriété voisine (jumelée);

CONSIDÉRANT les matériaux et les couleurs de parements extérieurs proposés, soit un revêtement de bois usiné *Canexel* couleur falaise, les fascias et sofittes couleur amande, les moulures de portes et fenêtres couleur sable;

CONSIDÉRANT QUE le projet satisfait aux objectifs et critères du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

Sur la proposition de Stéphane Lessard
Appuyé par Francine van Winden
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment jumelé sur le lot PC-32073, sis au 225-267-269, chemin Boulanger.

Adoptée à l'unanimité

23-05-029 **5.7 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT UNIFAMILIAL ET D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 6 527 033, CHEMIN POISSANT**

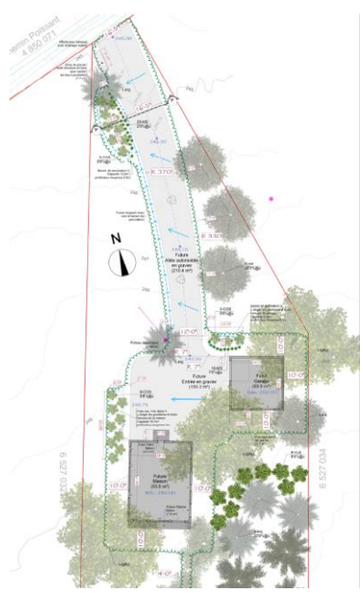
CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone PAM-05 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation

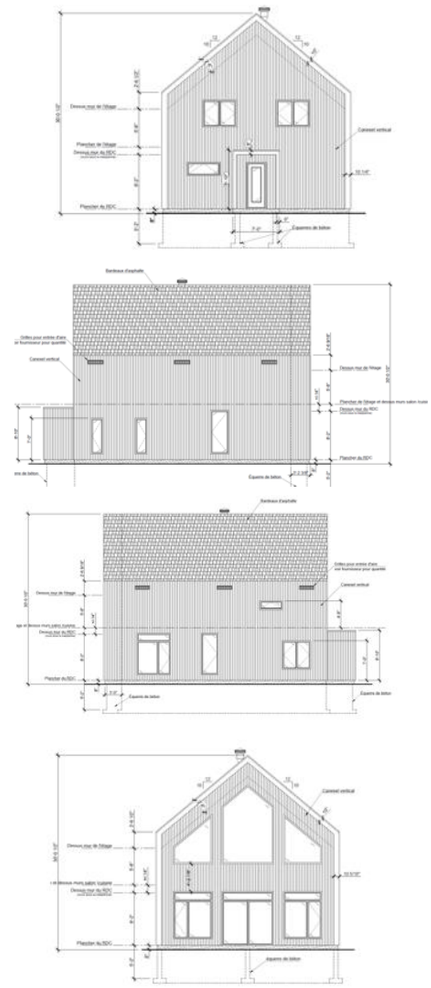
CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à construire une habitation unifamiliale isolée et un garage isolé;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation daté du 13 avril 2023 par l'arpenteur-géomètre Philippe Lalonde, minute 1762;

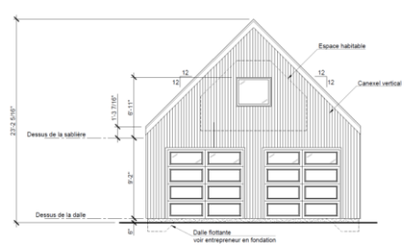
CONSIDÉRANT le plan de Macro-paysage daté du 11 avril 2023 par l'architecte paysagiste Marie-Ève Lussier, numéro de projet 23-0203;



CONSIDÉRANT les plans de construction de la résidence de la firme *Plan Maison Québec*, datés du 3 février 2023;



CONSIDÉRANT les plans de construction du garage isolé de la firme *Plan Maison Québec*, datés du 3 février 2023;



CONSIDÉRANT les matériaux de parement sélectionnés pour la résidence et le garage, soit un revêtement mural vertical en Fibro-Ciment *James Hardy*, couleur gris Nocturne, un revêtement de toiture en bardeau d'asphalte et des portes et fenêtres 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 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur de moyenne altitude*;

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyée par Francine van Winden
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande d'implantation et d'intégration architecturale relative à la construction d'un bâtiment unifamilial et d'un garage isolé sur le lot 6 527 033, chemin Poissant en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*, le tout sous réserver de la condition qui suit :

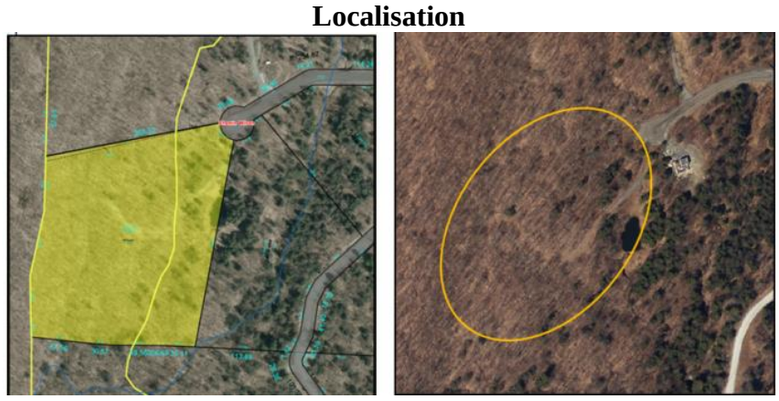
1. Ne poser aucun éclairage de soffite sous les pignons de toit des bâtiments projetés tout en assurant le respect du règlement 233 intitulé « *Règlement relatif à l'éclairage extérieur* ».

DE RECOMMANDER au requérant de débuter par le forage du puits avant de procéder aux autres aménagements prévus sur la propriété afin d'assurer que le puits foré permet de fournir de l'eau potable de qualité et en quantité suffisante pour desservir le bâtiment principal projeté.

23-05-030 **5.8 DEMANDE DE DEROGATION MINEURE RELATIVE À LA MARGE MAXIMALE APPLICABLE À L'IMPLANTATION DU BATIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 5 096 043, CHEMIN WILSON**

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone PAM-11;

Localisation



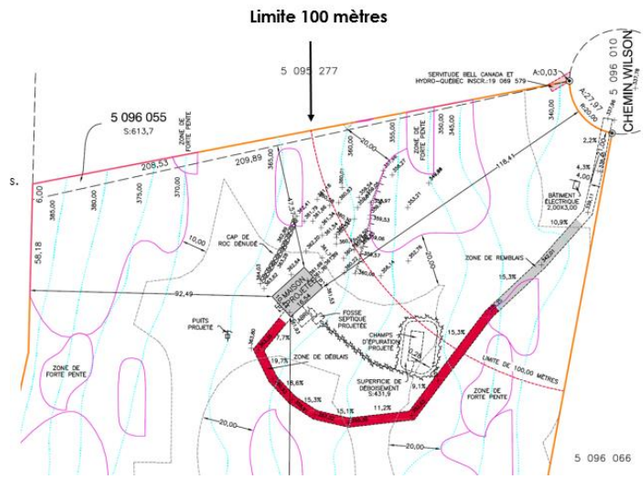
CONSIDÉRANT la recommandation unanimement favorable du CCUDD émise lors de la séance ordinaire du 29 mars 2022, sous le numéro de résolution 22-03-36 ainsi que les termes de la résolution numéro 2022-05-214 de la séance du conseil municipal du 4 mai 2022;

CONSIDÉRANT QUE la demande s'insère dans le cadre d'une demande de construction d'une résidence unifamiliale;

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par l'arpenteur-géomètre Daniel Gélinas, daté du 27 mars 2023, minute 5627;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une marge d'implantation maximale de 119 mètres contrairement à la réglementation de zonage qui prescrit

une marge d'implantation maximale de 100 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, article 1.2, chapitre 2, zone PAM-11*;



CONSIDÉRANT QUE les marges de recul applicables aux pentes fortes empêchent l'implantation de la maison dans la limite d'implantation de 100 mètres;

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;
- Respect des objectifs du plan d'urbanisme (LAU, art 145.2).

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Marie-José Auclair
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL:

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure visant à autoriser une marge d'implantation maximale de 119 mètres contrairement à la réglementation de zonage qui prescrit une marge d'implantation maximale de 100 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, article 1.2, chapitre 2, zone PAM-11*, tel qu'illustré au plan projet d'implantation produit par l'arpenteur-géomètre Daniel Gélinas, daté du 27 mars 2023, minute 5627, le tout conditionnellement à l'adoption de la « *Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'une résidence unifamiliale sur le lot 5 096 043, chemin Wilson* » présentée lors de la présente séance et des conditions qui y sont mentionnées.

Adoptée à l'unanimité

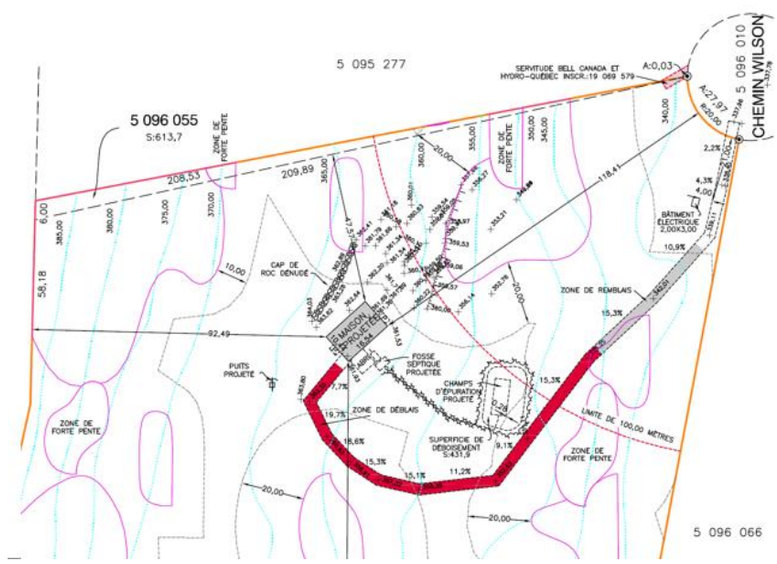
23-05-31 **5.9 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 5 096 043, CHEMIN WILSON**

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone PAM-11 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation

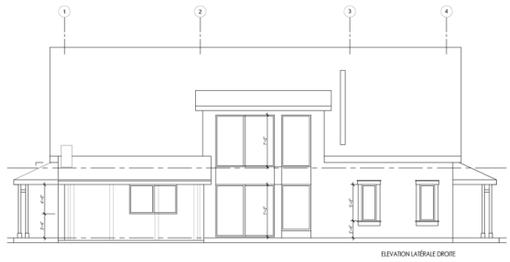
CONSIDÉRANT la recommandation unanimement favorable du CCUDD émise lors de la séance ordinaire du 29 mars 2022, sous le numéro de résolution 22-03-37 ainsi que les termes de la résolution numéro 2022-05-215 de la séance du conseil municipal du 4 mai 2022;

CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d'une habitation unifamiliale;

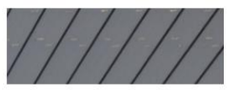


CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par l'arpenteur-géomètre Daniel Gélinas, daté du 27 mars 2023, minute 5627;

CONSIDÉRANT les plans de construction produits par Chloé Hutchison, architecte, datés du 28 décembre 2022;



CONSIDÉRANT les matériaux de parement sélectionnés, soit un revêtement mural horizontal *Maibec* couleur algonquin amber, un revetement de toiture d'acier *VicWest* noir et des portes et fenêtres en aluminium noir;



CONSIDÉRANT les bâtiments environnants, érigés dans un environnement bâti peu dense;

CONSIDÉRANT QUE la construction projetée sera installée sur un plateau et nécessitera peu de coupe d'arbres;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du *Règlement de construction* et du *Règlement de zonage,* sous réserve de l'octroi d'une dérogation mineure relative à la distance maximale d'implantation depuis la ligne avant de la propriété;

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 de Stéphane Lessard
Appuyé par Renée D'Amours
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'une résidence unifamiliale sur le lot 5 096 043, chemin Wilson, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur de moyenne altitude*, le tout sous réserve de la condition qui suit :

1. L'allée d'accès devra être aménagée pour respecter les pentes maximales de 12 %;
2. Une dérogation mineure devra être obtenue afin d'autoriser une marge d'implantation maximale de 119 mètres contrairement à la réglementation de zonage qui prescrit une marge d'implantation maximale de 100 mètres.

Adoptée à l'unanimité

23-05-32 **5.10 DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AFIN DE PERMETTRE DES USAGES COMMERCIAUX SUR LE LOT 4 849 653, SIS AU 63 RUE PRINCIPALE NORD**

CONSIDÉRANT QU'UNE demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à permettre des usages commerciaux sur le lot 4 849 653, sis au 63, rue Principale Nord a été reçue le 4 avril 2023;

CONSIDÉRANT QUE les lots visés par la présente demande se situent dans la zone H-16 du *Règlement de zonage numéro 115-2;*

CONSIDÉRANT QUE le projet est dérogatoire au *Règlement de zonage numéro 115-2;*

CONSIDÉRANT QUE la présente demande est assujettie au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 220*;

CONSIDÉRANT QUE l'usage actuel du bâtiment principal existant est de l'habitation unifamiliale;

63, rue Principale Nord

CONSIDÉRANT QUE les requérantes souhaitent remplacer la vocation résidentielle du bâtiment actuel par un usage commercial principal de type hôtel;

CONSIDÉRANT QUE les requérantes souhaitent aménager un concept de boutique

hôtel à l'intérieur du bâtiment existant;

CONSIDÉRANT QUE des travaux de rénovation intérieurs sont planifiés;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise l'offre de 6 chambres à coucher avec salle de bain complète avec petit déjeuner offert pour de la location de chambre à court, moyen et long terme;

CONSIDÉRANT QUE le projet inclus l'offre de location de deux locaux de massage pour des professionnels et massothérapeutes;

CONSIDÉRANT QUE le projet inclus également l'aménagement d'un espace intérieur accessible aux locataires et au public pour prendre des consommations alcoolisées ou non;

CONSIDÉRANT QU'UNE offre de nourriture de base pour accompagner les consommations alcoolisées ou non, soit un concept de bouchés serait offert;

CONSIDÉRANT l'aménagement d'un espace intérieur accessible au public pour la vente d'articles spécialisés en lien avec l'activité principale;

CONSIDÉRANT l'aménagement d'un espace extérieur et d'une terrasse accessible en cours arrière aux locataires et au public pour consommations alcoolisées ou non;

CONSIDÉRANT QUE les requérantes souhaitent également tenir des évènements éphémères ponctuels tel que des dégustations avec des vignerons de la région, des *pop-up* fermiers, des ventes de garage, des tables champêtres avec des chefs invités;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise à autoriser l'usage principal C507 dans le bâtiment principal existant :

> « *Établissements hôteliers où la principale activité est l'hébergement d'une clientèle de passage et de court séjour, tel que les maisons de touristes et les auberges de moins de 15 chambres.* »

CONSIDÉRANT QUE l'usage C507 fait partie classe « *C5* », les lieux de restauration, de consommation (nourriture et boisson) et hébergement;

CONSIDÉRANT QUE le projet vise également à autoriser, à titre d'usages complémentaires à un usage principal C507 projeté les activités suivantes;

- Un service de consommation (alcoolisée ou non);
- Un service de bouchés pour consommation sur place;
- Une boutique d'articles spécialisés en lien avec l'activité principale;
- Des soins de spa et de massothérapie;

CONSIDÉRANT QUE la crise du logement ayant cour sur le territoire de la Ville de Sutton et plus particulièrement dans le noyau villageois, n'est pas favorable au retrait de la vocation résidentielle qui engendrerait une perte de logement non souhaitable dans le périmètre urbain;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du chapitre 6 du *Plan d'urbanisme numéro 114-1*;

CONSIDÉRANT QUE le projet comporte des dispositions susceptibles d'approbation référendaire;

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

D'APPROUVER la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à :

- Permettre sur le lot 4 849 6653, sis au 63 rue Principale Nord l'usage principal C507 : *Établissements hôteliers où la principale activité est l'hébergement d'une clientèle de passage et de court séjour, tel que les maisons de touristes et les auberges de moins de 15 chambres;*

- Autoriser, à titre d'usages complémentaires à un usage principal C507 projeté, les activités suivantes;

  - Un service de consommation (alcoolisée ou non);
  - Un service de bouchés pour consommation sur place;
  - Une boutique d'articles spécialisés en lien avec l'activité principale;
  - Des soins de spa et de massothérapie;

Sous réserve du respect des conditions applicables suivantes :

1. À la condition du maintien sur le site d'au moins une (1) unité de logement qui n'autorise pas l'hébergement en location à court terme, pouvant être aménagée soit à l'intérieur du bâtiment principal selon une occupation mixte résidentiel/commercial de celui-ci ou soit à l'intérieur d'un bâtiment accessoire détaché du bâtiment principal implanté en cours arrière.

   L'unité de logement aménagée à l'intérieur du bâtiment principal peut être située au rez-de-chaussée, à l'étage et être accessible par une entrée distincte.

   Un logement localisé dans un bâtiment accessoire détaché d'un bâtiment principal doit respecter les conditions suivantes :
   a) La superficie plancher du logement ne doit pas excéder un maximum de cent (100) mètres carrés;
   b) Le logement peut être aménagé sur un total de deux étages;
   c) Les marges de recul pour un bâtiment principal prévues à la grille des usages et normes s'appliquent au bâtiment secondaire abritant un logement;
   d) Le logement doit être muni d'un extincteur et d'un détecteur de fumée;
   e) Le bâtiment secondaire abritant un logement doit être conforme aux dispositions du code de construction du Québec en vigueur.

2. L'hôtel boutique peut accueillir un maximum de six (6) chambres à coucher.

3. Un maximum de huit (8) cases de stationnement conformes aux normes en vigueur doivent être aménagées sur le site.

4. Lors de l'émission du certificat d'occupation, des plans de construction conformes au Code de construction du Québec en vigueur doivent être déposés.

5. Les espaces et le service pour consommation de bouchés ou de boisson sur place (alcoolisé ou non) sont exclusifs à la clientèle de l'hôtel et non au public.

6. Des espaces de terrasses extérieures peuvent être aménagés en cour arrière et sont destinés à l'usage exclusif de la clientèle de l'hôtel et non au public.

7. Une zone tampon végétalisée avec les propriétés adjacentes doit être aménagée;

8. Les travaux d'aménagement de terrain de la cour avant devront être exécutés au plus tard dix-huit (18) mois après l'émission du certificat d'autorisation d'usage. Un plan d'aménagement paysager des cours avant et latérales

comportant des essences arborescentes devra être présenté au CCUDD pour approbation.

9. La tenue d'événements éphémères doit faire l'objet, pour chaque évènement, d'une approbation d'un certificat d'autorisation et doit répondre aux exigences suivantes :

   a) L'usage autorisé doit cesser immédiatement après la fin des délais accordés lors de l'émission du certificat d'autorisation;
   b) Tout ouvrage, structure ou construction temporaire effectué ou érigé pour la tenue de ces événements doit être enlevé ou démoli dans les cinq (5) jours suivant la fin de l'événement et tout terrain sur lequel se déroulent ces événements doit être remis dans son état original dans le même délai;
   c) Les requérants doivent prévoir des cases de stationnement hors site équivalent à 1 case par 3 places assises et fournir une preuve écrite de toute entente conclue à cette fin;
   d) Le respect du reglement en vigueur concernant l'ordre, la paix et les nuisances doit être assuré.

Adoptée à l'unanimité

23-05-33 **5.11 AVIS PRÉLIMINAIRE : DEMANDE D'UN PROJET PARTICULIER DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AFIN DE PERMETTRE L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE SUR LE LOT 6 290 033, CHEMIN SCENIC**

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont pris connaissance du rapport d'orientation préliminaire déposé par le service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire relatif à une demande projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre l'hébergement touristique sur le lot 6 290 033, chemin Scenic, numéro de dossier 2023-024 ;

CONSIDÉRANT QUE les lots visés par la présente demande se situent dans la zone RUR-06 du *Règlement de zonage numéro 115-2;*

CONSIDÉRANT QUE le projet est dérogatoire au *Règlement de zonage numéro 115-2;*

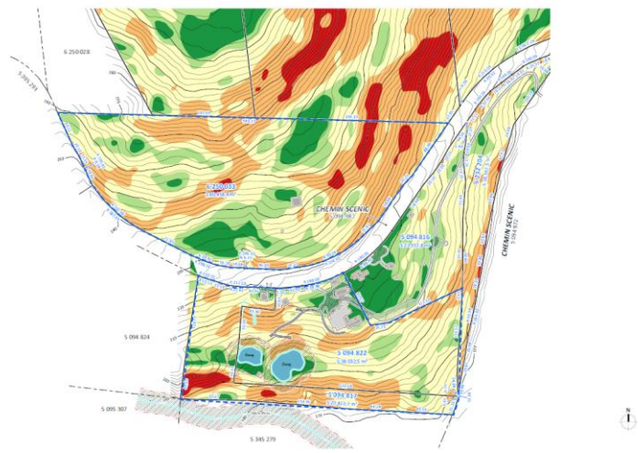
CONSIDÉRANT QU'UNE demande modification reglementatire est assujettie au *Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 220*;

CONSIDÉRANT QUE les demandeurs souhaitent obtenir un avis préliminaire relativement à l'usage projeté et la localisation d'un projet d'hébergement sous

forme de 15 micro-chalets exploités par les propriétaires du domaine *Château Ste-Agnès* ;

CONSIDÉRANT QUE les interventions projetées s'intégreront à même le vignoble situé sur la montagne de l'autre côté du chemin Scenic, soit sur le lot 6 290 033 ;

CONSIDÉRANT QUE la réalisation des ouvrages nécessite un déboisement, il est possible que la superficie maximale de déboisement autorisée dans la règlementation de zonage ne soit pas respectée;



CONSIDÉRANT QUE des unités projetées semblent implantées à proximité de zones de pentes fortes et dans les bandes de protection applicable à la réglementation;

CONSIDÉRANT QUE les interventions projetées nécessiteraient des travaux de déblai/remblai;

CONSIDÉRANT les membres du CCUDD ont pris connaissance du contenu du dossier de présentation déposé par la firme d'architecture ACT, daté du 20 mars 2023;

Sur la proposition de Marie-José Auclair
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL:

DE TRANSMETTRE au requérant le rapport d'orientation préliminaire du CCUDD relatif à une demande projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre l'hébergement touristique sur le lot 6 250 033, chemin Scenic, numéro de dossier 2023-024 ;

D'INDIQUER au requérant qu'un projet de 15 micro-chalets pourrait faire l'objet d'une recommandation favorable du CCUDD relative à une procédure de modification réglementaire autorisant les usages projetés, le tout sous réserve au dépôt des plans, des rapports, confirmations nécessaires à l'étude de la demande et que tout projet devrait viser, entre autres, à :

- Minimiser les travaux de remblais et de déblais;
- Éviter la création de foyers d'érosion et, lorsque requis, intégrer des ouvrages de rétention;
- Éviter toute intervention dans les secteurs de pentes fortes et leur bande de protection;
- Minimiser les interventions de déboisement;
- Réduire l'implantation au sol du projet en regroupant les unités sous forme de grappes.

23-05-34 **6. Point d'information**

23-05-35 **7. Retour sur la séance**

Les membres échangent sur le déroulement de la séance.

23-05-36 **8. Date de la prochaine séance**

La prochaine séance aura le jeudi 1er juin 2023 à 18 h 00.

23-05-37 **9. Levée de la séance**

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

DE LEVER la séance à 22 h 30.

Adoptée à l'unanimité

Renée D'Amours Présidente	Harry Pressoir Secrétaire