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

**DATE ET HEURE:** 26 octobre, 18 h 00

LIEU: Hôtel de ville

Séance à laquelle sont présents :

Madame Nathalie Thifault, présidente; Madame Marie-José Auclair, conseillère; Monsieur Stéphane Lessard, citoyen; Madame Francine van Winden, citoyenne; Monsieur Alan Pavilanis, conseiller; Madame Colette Roy, citoyenne; Madame Renée D'Amours, citoyenne; Mme Ursula Kobel, citoyenne.

Monsieur Robert Benoit, maire;

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

Monsieur Harry Pressoir, secrétaire et conseiller en urbanisme;

### PRÉSENTATION DE SOLUTIONS IMMOBILIER SOLIDAIRE

M. Samuel Gervais et Mme Annie-Pier Gorup de Solutions Immobilier Solidaire font une présentation aux membres de leur organisme à but non lucratif et offre une introduction sur l'approche de fiducie foncière communautaire en matière d'habitation.

#### 23-10-100 Ouverture de la séance

### CONSIDÉRANT QUE le quorum est atteint;

Sur la proposition de Nathalie Thifault Appuyé par Stéphane Lessard IL EST RÉSOLU:

**QUE** la séance soit déclarée ouverte à 18h40.

Adoptée à l'unanimité

### 23-10-101 Adoption de l'ordre du jour

Sur la proposition de Renée D'Amours Appuyé par Colette Roy 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 28 septembre 2023
- 4. Retour sur les décisions du conseil municipal du 4 octobre 2023
- 5. Demandes
- 5.1 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout d'une enseigne commerciale sur le lot 4 849 662, sis au 61, rue Principale Nord
- 5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 867 795, sis au 110-112, chemin Priest
- 5.3 Demande de dérogation mineure relative aux dimensions minimales du lot 4 850 125 sis au 158, chemin Woodard
- 5.4 Avis préliminaire : Demande de PPCMOI relative à la construction d'une rue privée sur le lot 4 867 260, rue Maple
- 5.5 Retour Demande de dérogation mineure relative à la marge minimale arrière d'un bâtiment principal sur les lots 5 095 886, 095 901 sis au 365, chemin Belvédère
- 6. Varia
- 7. Retour sur la séance
- 8. Date de la prochaine rencontre le 14 décembre 2023 à 18h30
- 9. Levée de la séance

### 23-09-086 3. Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 28 septembre 2023

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 28 septembre 2023.

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

**D'ADOPTER** le procès-verbal de la séance ordinaire du 28 septembre 2023.

Adoptée à l'unanimité



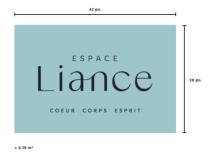
- 4. Retour sur les décisions du conseil municipal du 4 octobre 2023
- 5. Demandes

23-10-102
5.1 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AJOUT D'UNE
ENSEIGNE COMMERCIALE SUR LE LOT 4 849 662, SIS AU
61, RUE PRINCIPALE NORD

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment se situe en zone H-16 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;



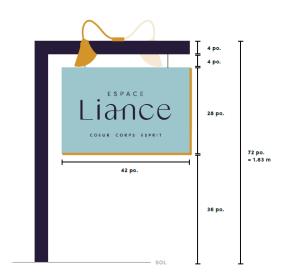
**CONSIDÉRANT QUE** le projet consiste à permettre l'installation d'une enseigne commerciale sur poteau implantée dans la marge avant;



**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne projetée est en bois, d'une dimension de 1,06 mètre par 0,71 mètre;

**CONSIDÉRANT QUE** l'enseigne projetée est supportée par un poteau en bois de 4 pouces par 4 pouces;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne projetée sera éclairée, par deux luminaires en col de cygne de couleur or installées au-dessus de l'enseigne;



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



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



Sur la proposition de Francine van Winden Appuyé par Alan Pavilanis 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 le lot 4 849 662, sis au 61, 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)* sous réserve de la condition suivante :



1. Les ampoules des luminaires doivent être complètement dissimulées par un abat-jour visant à limiter l'émission de lumière directe vers le ciel.

**DE RECCOMANANDER** que le poteau qui supporte l'enseigne soit de couleur blanche.

Adoptée à l'unanimité

# 23-10-103 5.2 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AJOUT D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 867 795, SIS AU 110-112, CHEMIN PRIEST

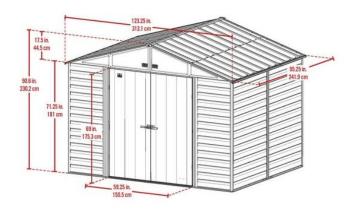
**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone PAM-05 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur de moyenne altitude*;



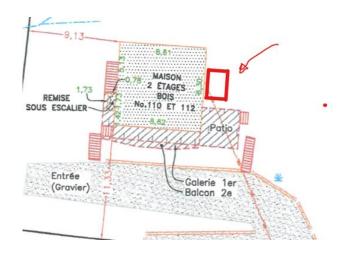
Localisation

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise construction d'une remise en cours latérale droite du bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** le bâtiment projeté est d'une dimension 2,42 mètres par 3.13 mètres;



CONSIDÉRANT QUE le matériau de parement extérieur est de l'acier de couleur gris;



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

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

**D'APPROUVER** la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative l'ajout d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 867 795, sis au 110-112, chemin Priest, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale* (*PIIA*) sous réserve de la condition suivante :

1. Le bâtiment accessoire doit etre positionné à une distance minimale de 2 mètres du bâtiment principal en conformité avec la règlementation de zonage en vigueur.

Adoptée à l'unanimité

## 23-10-104 5.3 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE AUX DIMENSIONS MINIMALES DU LOT 4 850 125 SIS AU 158, CHEMIN WOODARD

**CONSIDÉRANT QUE** la propriété concernée par la demande se situe en zone H-04 du *règlement de zonage 115-2*;



**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser la réduction des dimensions minimales requises pour un lot afin de le rendre conforme pour la construction;

**CONSIDÉRANT QUE** l'immatriculation à titre de lot distinct du lot 4 850 125 n'a pas fait l'objet de la délivrance d'un permis de lotissement, elle a résulté uniquement de la réforme cadastrale;

**CONSIDÉRANT QUE** la section 1.2 du chapitre 1 du règlement de lotissement 116-1 précise que tous les cas de contravention au règlement à la date de son entrée en vigueur ne confèrent aucun droit acquis;

**CONSIDÉRANT QUE** la section 1.1 du chapitre 4 du règlement de lotissement 116-1 confirme qu'est considéré comme un lot dérogatoire, tout lot dont la superficie ou l'une des dimensions n'est pas conforme audit règlement;



**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser une largeur de 41,15 mètres pour le lot 4 850 125 contrairement à la réglementation qui prescrit une largeur minimale de 50 mètres, comme indiqué au Règlement de zonage 115-2, article 1.2, chapitre 2, zone H-04;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise également à autoriser une superficie pour le lot 4 850 125 de 3390 mètres carrés contrairement à la réglementation qui prescrit une superficie minimale pour un lot de 5000 mètres carrés, comme indiqué au Règlement de zonage 115-2, article 1.2, chapitre 2, zone H-04;

**CONSIDÉRANT QUE** les principaux critères de décisions suivants doivent 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;

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure visant à autoriser une largeur de 41 mètres et une superficie de 3390 mètres carrés pour le lot 4 850 125, sis au 158, chemin Woodard.

Adoptée à l'unanimité

## 23-10-105 5.4 AVIS PRÉLIMINAIRE : DEMANDE DE PPCMOI RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UNE RUE PRIVÉE SUR LE LOT 4 867 260, RUE MAPLE

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du comité ont pris connaissance du rapport d'analyse préliminaire présenté par le service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, relatif à la construction d'une rue privée sur le lot 4 867 260, rue Maple, numéro de dossier 2023-0078;

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

**DE TRANSMETTRE** au requérant le rapport d'orientation préliminaire relatif à la construction d'une rue privée sur le lot 4 867 260, rue Maple, numéro de dossier 2023-0078.

Adoptée à l'unanimité

23-10-106 5.5 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA MARGE MINIMALE ARRIÈRE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LES LOTS 5 095 886, 095 901 SIS AU 365, CHEMIN BELVÉDÈRE

**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone H-09 du *règlement de zonage* 115-2;



**CONSIDÉRANT QUE** la demande s'insère dans le cadre de la vente de la propriété sise au 365, chemin Belvédère;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal au 365, chemin Belvédère est une résidence unifamiliale construite en 2002;

**CONSIDÉRANT QU**'une demande de dérogation mineure permettant une diminution de la marge d'implantation arrière du bâtiment principal à 8,11 mètres au lieu de 10 mètres de la limite de lot arrière a été approuvée par le conseil municipal le 12 janvier 2009, sous le numéro de résolution 2009-01-14;

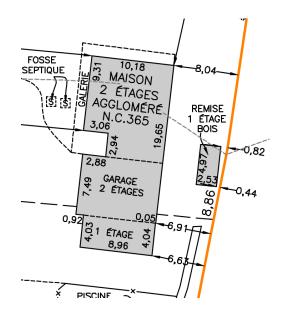
**CONSIDÉRANT QUE** le permis d'agrandissement du bâtiment principal associé à la dérogation mineure 2009-01-14 a été accordé le 19 janvier 2009;

**CONSIDÉRANT QUE** le permis du 19 janvier 2009 suppose que la limite de lot arrière est parallèle au bâtiment principal et à son agrandissement;

CONSIDÉRANT QU'aucun certificat de localisation permettant de valider les marges d'implantation n'a été produit par un arpenteur-géomètre à la suite des travaux d'agrandissement du bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT QUE** le 17 avril 2023, un plan de localisation préparé, par Daniel Gélinas, arpenteur-géomètre, minute 5653, identifie que la limite de lot arrière n'est pas parallèle au bâtiment principal et à son agrandissement, mais qu'elle forme plutôt un angle qui se rapproche du bâtiment principal;

**CONSIDÉRANT** le plan de localisation préparé par l'arpenteur-géomètre, minute 5653, positionne le bâtiment principal et son agrandissement une marge de 6,91 mètres de la limite de lot arrière;



**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à permettre une diminution de la marge d'implantation arrière du bâtiment principal à 6.85 mètres au lieu de 10 mètres comme indiqué à l'article 1.2, chapitre 2, zone H-09 du *règlement de zonage 115-2*;

**CONSIDÉRANT QUE** la présente demande ne vise pas à autoriser une dérogation ni une exception à l'application de la réglementation applicable dans une rive, soit la bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux;

**CONSIDÉRANT** les principaux critères de décisions suivants doivent 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;

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

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure qui vise uniquement à autoriser une marge d'implantation arrière du bâtiment principal de 6.85 mètres au lieu de 10 mètres comme indiqué à l'article 1.2, chapitre 2, zone H-09 du *règlement de zonage 115-*2, le tout tel qu'identifié sur le plan produit par l'arpenteur-géomètre Daniel Gélinas sous le numéro 5653 de ses minutes, daté du 17 avril 2023.



_	<b>T</b> 7	•
h.	Va	rıa

### 7. Retour sur la séance

Les membres échangent sur le déroulement de la séance.

### 8. Date de la prochaine séance

La prochaine séance aura lieu le jeudi 14 décembre 2023 à 18 h 30.

### **23-10-107 9.** Levée de la séance

Sur la proposition de Nathalie Thifault Appuyé par Colette Roy IL EST RÉSOLU :

**DE LEVER** la séance à 21h35.

Adoptée à l'unanimité

Nathalie Thifault	Harry Pressoir	
Présidente	Secrétaire	