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

DATE ET HEURE : 14 décembre, 18 h 30

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

Était absent :

Monsieur Robert Benoit, maire;

23-12-108 **Ouverture de la séance**

CONSIDÉRANT QUE le quorum est atteint;

Sur la proposition de Nathalie Thifault
Appuyé par Ursula Kobel
IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 19 h 40.

Adoptée à l'unanimité

23-12-109 **Adoption de l'ordre du jour**

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Stéphane Lessard
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 26 octobre 2023

4. Retour sur les décisions du conseil municipal du 6 décembre 2023

5. Demandes

5.1 Demande de dérogation mineure relative à la superficie minimale d'un lot projeté sur le lot 6 542 235, chemin Scenic

5.2 Demande de dérogation mineure relative à l'implantation d'une génératrice sur le lot 4 848 477, sis au 25, rue Principale Nord

5.3 Demande de dérogation mineure relative à la superficie minimale du terrain devant être végétalisée sur le lot 6 031 609, rue Academy

5.4 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout de trois enseignes commerciales, sur le lot 5 326 571, sis au 35, rue Principale Nord

5.5 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 541, sis au 7, rue Pleasant

5.6 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 333, sis au 4, rue Gagné

5.7 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment principal sur le lot 6 481 761 sur le chemin Couture

5.8 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation extérieure d'un bâtiment principal et d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 849 653, sis au 63 rue Principale Nord

6. Varia

7. Retour sur la séance

8. Date de la prochaine rencontre le 25 janvier 2024 à 18h30

9. Levée de la séance

23-12-110 **3. Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du 26 octobre 2023**

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 26 octobre 2023.

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

D'ADOPTER le procès-verbal de la séance ordinaire du 26 octobre 2023.

Adoptée à l'unanimité

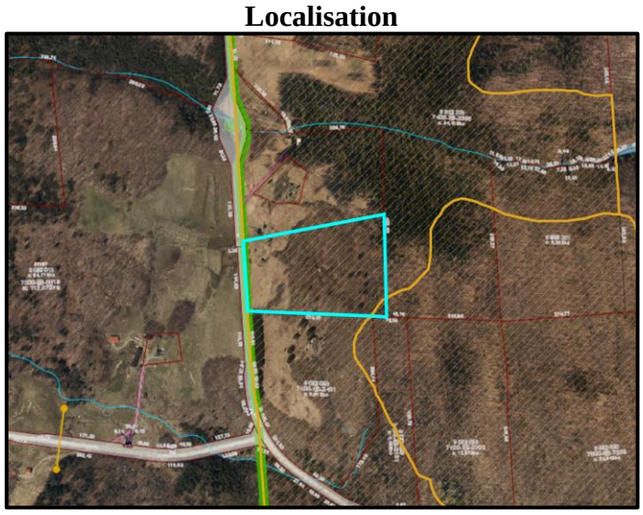
4. Retour sur les décisions du conseil municipal du 6 décembre 2023

5. Demandes

23-12-111 **5.1 DEMANDE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA SUPERFICIE MINIMALE D'UN LOT PROJETÉ SUR LE LOT 6 542 235, CHEMIN SCENIC**

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande se situe en zones RUR-05 et PAM-10 du *règlement de zonage 115-2*;

Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser un projet de lotissement visant la création de deux lots sur le lot 6 542 235, chemin Scenic;

CONSIDÉRANT le plan projet de lotissement produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 12 décembre 2023, minute 9680;

CONSIDÉRANT QUE le lot projeté 1 est conforme à la règlementation de lotissement en vigueur;

CONSIDÉRANT QUE le lot projeté 2 est localisé dans deux zones du plan de zonage municipal, soit la zone RUR-05 et la zone PAM-10;

CONSIDÉRANT QUE la superficie minimale d'un lot à créer dans la zone RUR-05 est de 20 000 mètres carrés;

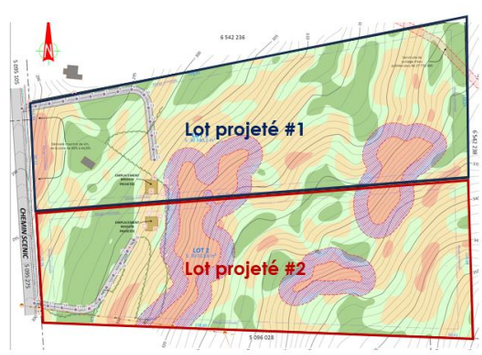
CONSIDÉRANT QUE la superficie minimale d'un lot à créer dans la zone PAM-10 est de 40 000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU'en vertu de la section 3.1 du chapitre 1 du *Règlement de lotissement 116,* lorsque deux (2) normes ou dispositions s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain, la disposition la plus restrictive prévaut;

CONSIDÉRANT QUE le lot 6 542 235 est localisé à 98.7% dans la zone RUR-05 et à 1.3% dans la zone PAM-10;

CONSIDÉRANT QUE dans le cas présent, une superficie minimale de 40 000 mètres carrés est plus restrictive qu'une superficie minimale 20 000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une superficie minimale de 30 010 mètres carrés pour le lot projeté 2 contrairement à la réglementation qui prescrit une superficie minimale de 40 000 mètres carrés, comme indiqué au R*èglement de zonage 115-2, article 1.2, chapitre 2, zone PAM-10*;



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 Colette Roy
Appuyé par Alan Pavilanis

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure visant à autoriser une superficie minimale de 30 010 mètres carrés pour le lot 2 contrairement à la

réglementation qui prescrit une superficie minimale de 40 000 mètres carrés, comme indiqué au R*èglement de zonage 115-2, article 1.2, chapitre 2, zone PAM-10,* le tout tel qu'illustré sur le plan projet de lotissement produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 12 décembre, minute 9680.

Adoptée à l'unanimité

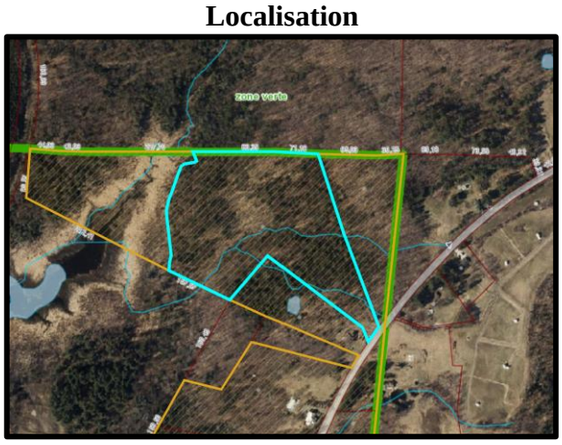
5.2 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À L'IMPLANTATION D'UNE GÉNÉRATRICE SUR LE LOT 4 848 477, SIS AU 25, RUE PRINCIPALE NORD

Le dossier est **REPORTÉ** afin de demander au requérant d'évaluer la possibilité d'installer la génératrice sur le toit du bâtiment.

23-12-112 5.3 DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA SUPERFICIE MINIMALE DU TERRAIN DEVANT ÊTRE VÉGÉTALISÉE SUR LE LOT 6 031 609, RUE ACADEMY

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande se situe en zone H-06 du *règlement de zonage 115-2*;

Localisation



CONSIDÉRANT QUE l'aire de déboisement maximale dans la zone H-06 est de 2000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QU'au dépôt de la demande de permis de construction, la superficie maximale de déboisement de 2000 mètres carrés était respectée ;

CONSIDÉRANT QUE la résidence unifamiliale projetée est à plus de 90 mètres de la rue Academy et que le service de sécurité incendie exige qu'une aire de virage carrossable soit aménagée;

CONSIDÉRANT la présence d'un cours d'eau et de la bande de protection riveraine qui empêchent l'implantation de la résidence à moins de 90 mètres de la rue Academy;

Déboisement projeté au moment de la demande

Déboisement supplémentaire nécessaire pour l'aménagement de l'aire de virage de sécurité incendie

CONSIDÉRANT QUE la demande dérogation mineure vise à autoriser une superficie maximale de déboisement de 2270 mètres carrés au lieu de 2000 mètres carrés comme indiqué au R*èglement de zonage 115-2, article 2.4, chapitre 5*;

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 Francine van Winden
Appuyé par Marie-José Auclair

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande dérogation mineure visant à autoriser une superficie maximale de déboisement de 2270 mètres carrés au lieu de 2000 mètres carrés prescrit au *Règlement de zonage 115-2, article 2.4, chapitre 5,* sur le lot 6 031 609, rue Academy.

Adoptée à l'unanimité

23-12-113 **5.4 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AJOUT DE TROIS ENSEIGNES COMMERCIALES, SUR LE LOT 5 326 571, SIS AU 35, RUE PRINCIPALE NORD**

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment se situe 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);*

Localisation

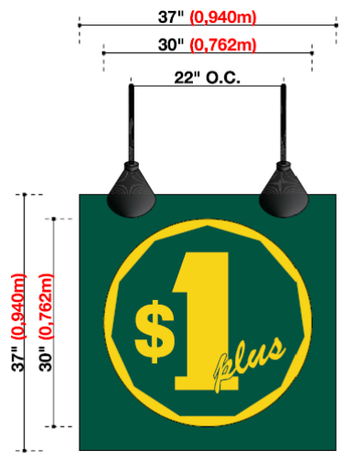
CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser l'ajout d'une affiche sur une enseigne communautaire existante, d'une enseigne murale sur la façade latérale et d'une enseigne murale sur la façade donnant sur la rue;

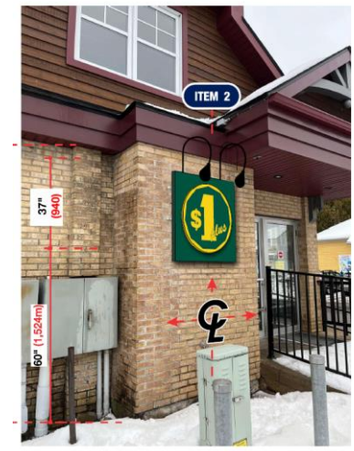
CONSIDÉRANT QUE l'affiche posée sur l'enseigne communautaire existante sera de même dimension que l'affiche précédente;

CONSIDÉRANT QUE le poteau de l'enseigne communautaire et son éclairage sont existants et ne seront pas modifiés;

CONSIDÉRANT QUE le matériau de l'affiche posée sur l'enseigne communautaire doit être conforme à la règlementation de zonage en vigueur;

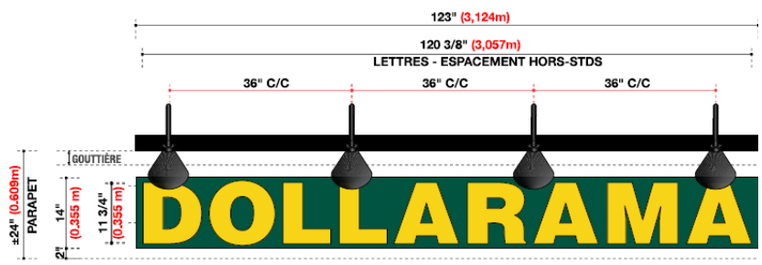
CONSIDÉRANT QUE l'enseigne murale projetée sur la façade latérale est en aluminium de 0,94 mètre par 0,94 mètre;





CONSIDÉRANT QUE l'enseigne murale sur la façade latérale sera éclairée vers le bas par deux luminaires en col de cygne;

CONSIDÉRANT QUE l'enseigne murale projetée sur la façade donnant sur la rue est en aluminium de 3,12 mètres par 0,35 mètre;



CONSIDÉRANT QUE l'enseigne murale sur la façade donnant sur la rue sera éclairée vers le bas par quatre luminaires en col de cygne;

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

Sur la proposition de Nathalie Thifault
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 de trois enseignes commerciales, sur le lot 5 326 571, sis au 35,

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*.

Adoptée à l'unanimité

23-12-114 **5.5 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 848 541, SIS AU 7, RUE PLEASANT**

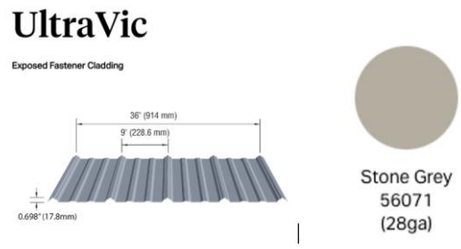
CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-09 du *règlement de zonage 115-2* qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA);*

Localisation

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser le remplacement du parement de toiture d'une remise existante localisée en cour arrière;

Remise existante

CONSIDÉRANT QUE le matériau de parement proposé est de la tôle d'acier *UltraVic* couleur StoneGrey;



Bâtiment principal

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

Sur la proposition de Stéphane Lessard
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 la rénovation d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 541, sis au 7, rue Pleasant, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale*.

23-12-115 **5.6 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 848 333, SIS AU 4, RUE GAGNÉ**

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-20 du *règlement de zonage 115-2;*

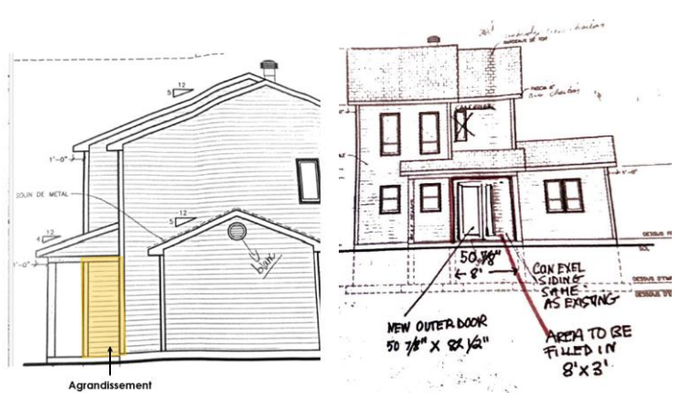
Localisation

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser l'agrandissement de la façade avant d'une résidence unifamiliale existante pour y aménager un vestibule d'entrée;

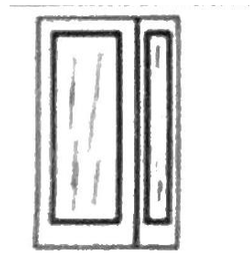
CONSIDÉRANT QUE l'agrandissement projeté sera d'une dimension de 0.91 mètre par 2,45 mètres sur la dalle de béton de la galerie d'entrée existante;

Bâtiment principal

CONSIDÉRANT QUE les murs de l'agrandissement seront recouverts du même modèle de parement extérieur que l'on retrouve sur le bâtiment existant;



CONSIDÉRANT le modèle de la porte d'entrée proposé, soit une porte vitrée simple en aluminium blanc avec fenêtre latérale droite;



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

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

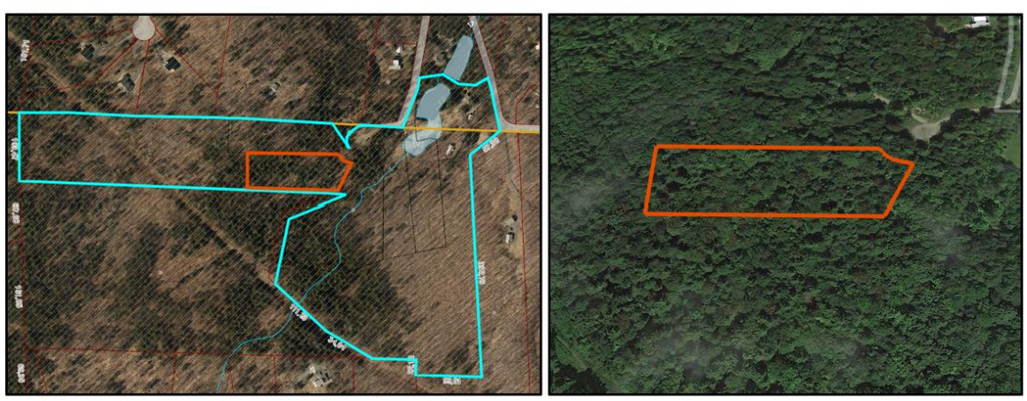
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 333, sis au 4, rue Gagné, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale*.

23-12-116 **5.7 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 6 481 761, CHEMIN COUTURE**

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone RUR-05 du *règlement de zonage 115-2* et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA);*

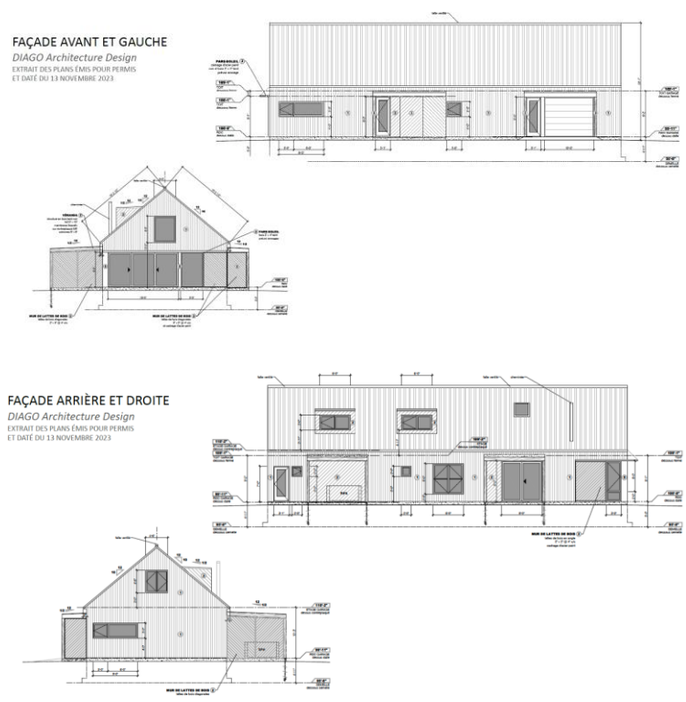
Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser la construction d'une résidence unifamiliale dans un projet intégré d'habitation;

CONSIDÉRANT le plan d'implantation daté du 30 octobre 2023 de l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, minute 8992;

CONSIDÉRANT les plans de construction de *Diago Architecture Design*, datés du 13 novembre 2023;



CONSIDÉRANT les matériaux de parement sélectionnés, soit un revêtement mural en en cèdre blanc teint *lifetime*, avec accents teints *espresso* et un parement de toiture en tôle d'acier noir;

CONSIDÉRANT QUE l'aire de déboisement projetée est de 1 050 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal projeté est implanté à 1 mètre de la bande de protection riveraine du milieu humide;

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), projet intégré d'habitation*;

Sur la proposition de Nathalie Thifault
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'un bâtiment principal sur le lot 6 481 761 sur le chemin Couture, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale* sous réserve de la condition suivante :

1. La résidence principale doit être localisée à un minimum de deux (2) mètres de la limite de la bande de protection riveraine de tout milieu humide.

23-12-117 **5.8 DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL ET D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 849 653, SIS AU 63 RUE PRINCIPALE NORD**

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-16 du *règlement de zonage 115-2* et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA);*

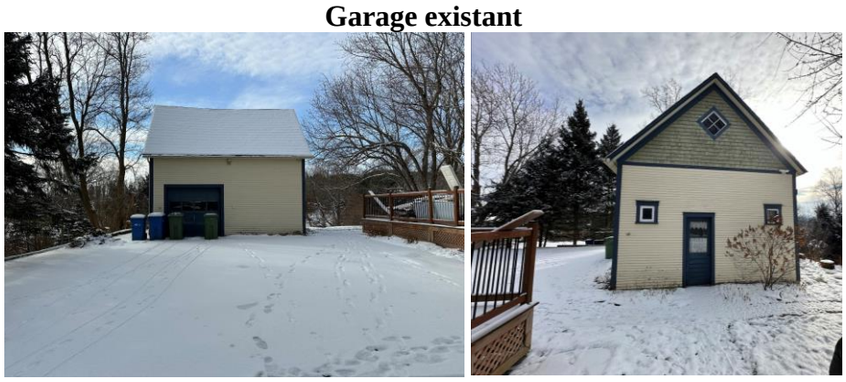
Localisation

CONSIDÉRANT QUE la demande vise la rénovation du bâtiment principal et du garage, soit peindre les cadrages des fenêtres, des moulures, des portes, des garde-corps ;

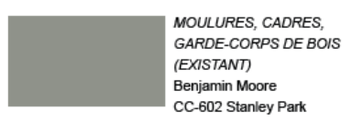
CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à ajouter une rampe d'accès et une porte d'entrée sur la façade latérale gauche du bâtiment principal, à remplacer les fenêtres en bois existantes pour des fenêtres en PVC de même couleur et de même dimension;

Bâtiment principal existant

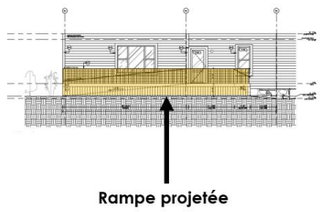
Garage existant

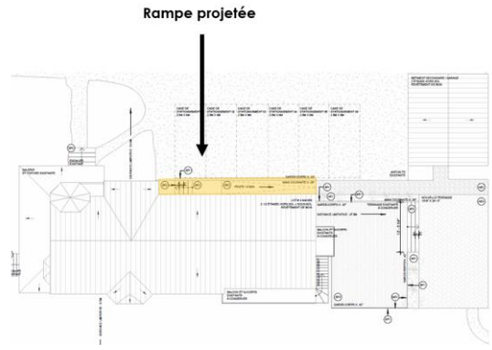


CONSIDÉRANT QUE la couleur de peinture sélectionnée pour les moulures cadrages, portes, garde-corps de bois, soit *Stanley Park de Benjamin Moore* et blanc;



CONSIDÉRANT le modèle de la porte d'entrée latérale proposé, soit une porte vitrée simple en acier couleur *Stanley Park de Benjamin Moore*;





CONSIDÉRANT QUE la demande satisfait en partie aux objectifs et critères du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur Noyau villageois;*

Sur la proposition de Renée D'Amours
Appuyé par Stéphane Lessard

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL :

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation extérieure d'un bâtiment principal et d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 849 653, sis au 63, rue Principale Nord, sous réserve des conditions suivantes :

1. Le garde-corps de la rampe d'accès latérale doit être en bois tel que celui présent sur la galerie d'entrée sur la façade avant;

2. Les fenêtres doivent être positionnées au même emplacement, être de mêmes dimensions et de même couleur que les fenêtres existantes qu'elles remplacent.

3. Les cadres des fenêtres doivent être positionnées au même emplacement, être de mêmes dimensions et de même couleur que les cadres de fenêtres existants qu'ils remplacent.

6. Varia

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 25 janvier 2024 à 18 h 30.

23-12-118 **9. Levée de la séance**

Sur la proposition de Alan Pavilanis
Appuyé par Renée D'Amours

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance à 22 h 20.

Adoptée à l'unanimité

Nathalie Thifault Présidente	Harry Pressoir Secrétaire