



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

DATE ET HEURE: 22 février 18h30

LIEU : Hôtel de ville

Séance à laquelle sont présents : Nathalie Thifault, Marie-José Auclair, Renée D'Amours, Stéphane Lessard, Alan Pavilanis, Francine van Winden.

Absence(s) : Collete Roy, Ursula Kobel.

Assistent également à la réunion le maire Robert Benoît, le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire Claude Théberge et, agissant à titre de secrétaire du comité, le conseiller en urbanisme et aménagement du territoire Harry Pressoir.

OUVERTURE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 18h41.

Adoptée à l'unanimité

24-02-007

ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Après délibérations,

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER l'ordre du jour suivant, le point Varia demeurant ouvert :

- 5.1 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 506, sis au 8 à 8-B, rue Principale Sud
- 5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'une habitation multifamiliale de 8 logements sur le lot 4 848 252, sis au 123, rue Principale Sud
- 5.3 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements sur le lot 6 583 622, rue Dyer
- 5.4 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 6 243 607, sis au 46, rue Principale Sud

Adoptée à l'unanimité

24-02-008

EXAMEN ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 25 JANVIER 2024

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 25 janvier 2024;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le procès-verbal de la séance ordinaire du 25 janvier 2024 tel que rédigé.

Adoptée à l'unanimité

RETOUR SUR LES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Retour sur les décisions du conseil municipal du 7 février 2024.

24-02-009

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 848 506, SIS AU 8 À 8-B, RUE PRINCIPALE SUD

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone C-03 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 le remplacement du parement de revêtement extérieur et l'ajout d'une fenêtre sur la façade avant d'un bâtiment mixte (commercial et résidentiel);

CONSIDÉRANT le remplacement projeté du revêtement de la façade avant du rez-de-chaussée par du clin de bois;

CONSIDÉRANT que trois options de couleurs ont été proposées soit vert, blanc ou brun muskoka de *Maibec*;

CONSIDÉRANT QUE les parements sur les autres portions du bâtiment demeurons inchangés;





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT le remplacement projeté du parement de toiture par du bardeau d'asphalte;

CONSIDÉRANT QUE la fenêtre projetée sur la façade avant sera en PVC blanc d'une dimension de 72 pouces par 60 pouces;

CONSIDÉRANT le cadrage des portes et des fenêtres proposées s'agenceront avec la couleur du parement principal;

CONSIDÉRANT QUE la porte d'entrée sur la façade principale sera peinte en blanc;

CONSIDÉRANT QUE les luminaires proposés devront être en conformité aux dispositions du Règlement 233 relatif à l'éclairage extérieur;

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*;

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 sur 4 848 506, sis au 8 à 8-B, rue Principale Sud, sous réserve des conditions suivantes :

1. Le remplacement du revêtement sur la façade doit être de couleur blanc ou *brun Muskoka*, conformément aux options présentées;
2. La largeur du clin de bois doit être identique à celle que l'on retrouve sur l'ensemble des façades du bâtiment;
3. Le revêtement de toiture doit être identique à celui que l'on retrouve actuellement sur le bâtiment, soit du bardeau d'asphalte noir;
4. L'ensemble des façades du bâtiment et les portions en crépi devront être entretenus et repeints lors des travaux;
5. Les équerres sur la corniche doivent être peintes en blanc;
6. L'ensemble des éléments blanc, sur toutes les façades, doit être de couleur identique.

Adoptée à l'unanimité



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

24-02-010

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION MULTIFAMILIALE DE 8 LOGEMENTS SUR LE LOT 4 848 252, SIS AU 123, RUE PRINCIPALE SUD

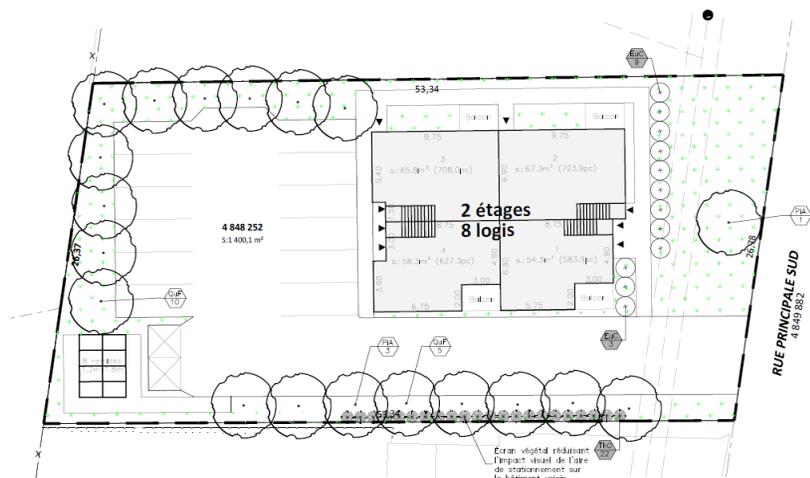
CONSIDÉRANT les termes de la résolution 2022-05-244 lors de la séance ordinaire du conseil municipal du 10 mai 2022;

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-27 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)*;

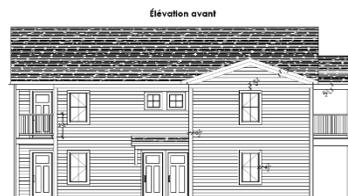
Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à construire une habitation multifamiliale de 8 logements de deux étages;



CONSIDÉRANT les plans de construction produits par Johanne Béland, architecte, datés du mois de février 2024;





-Revêtement de vinyle vertical, Gris Chesapeake



-Toiture en bardeau d'asphalte IKO noir double



Porte simple d'acier
modèle « Victoria Shaker »



Fenêtres à battants à croisillon
(une et deux sections)



CONSIDÉRANT QUE les bâtiments voisins existants présentent une structure à un étage;

CONSIDÉRANT QUE la construction de 8 logements nécessite l'aménagement de 12 cases de stationnement en cours arrière, soit une occupation du sol considérable;

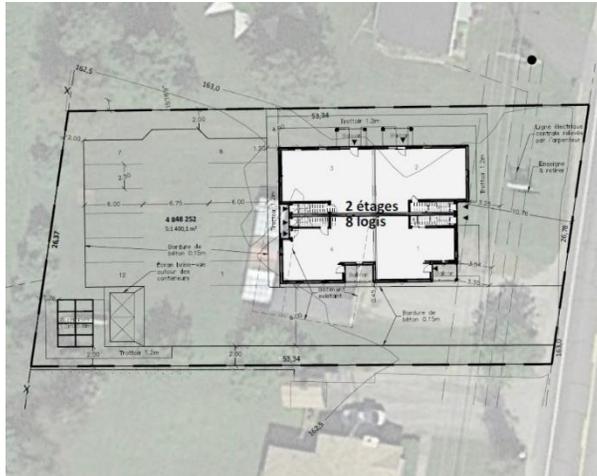
CONSIDÉRANT QUE la superficie de terrain végétalisée proposée est de 28,3 %;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal présente un recul à la rue inférieure par rapport aux propriétés voisines;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal présente un recul de 4 mètres par rapport à la ligne de lot latérale droite;



CONSIDÉRANT QUE le CCUDD reconnaît les efforts afin de minimiser l'impact des écarts entre les gabarits et densités du bâtiment à implanter et ceux des bâtiments voisins existants, mais que l'occupation au sol et les aménagements ne contribuent pas à la création de milieux de vie de qualité;

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 d'une habitation multifamiliale de 8 logements sur le lot 4 848 252, sis au 123, rue Principale Sud, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale, dispositions relatives à la densification et à la réalisation d'un projet.*

DE DEMANDER au requérant de revoir la densité du projet afin de réduire l'occupation du sol, d'assurer une marge de recul en ligne avec les propriétés voisines, de dégager le plus possible les marges latérales, de préciser l'aménagement paysager par la sélection d'essences d'arbres et d'arbustes propices au milieu d'insertion et de limiter la présence d'ouvertures au second étage (portes et fenêtres) et de balcons donnant vers les propriétés voisines.

DE RECOMMANDER au requérant de mettre en commun les portes d'entrée et de revoir leur configuration afin de bonifier le traitement des façades.

Adoptée à l'unanimité

24-02-011

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UNE HABITATION MULTIFAMILIALE DE 6 LOGEMENTS SUR LE LOT 6 583 622, RUE DYER

CONSIDÉRANT les termes de la résolution 2022-10-401 lors de la séance ordinaire du conseil municipal du 5 octobre 2022;

CONSIDÉRANT les termes de la résolution 22-12-144 de la séance ordinaire du CCUDD du 1^{er} décembre 2022 concernant le rapport d'orientation préliminaire relatif à la construction de quatre habitations multifamiliales de 6 logements, numéro de dossier (2022-30);

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zones H-17 et AD-13 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur*



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

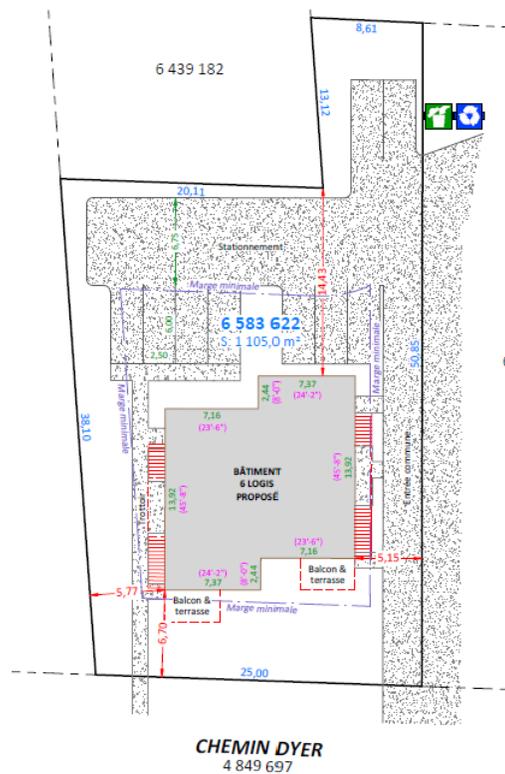
l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA);

Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d'une résidence multifamiliale de 6 logements;

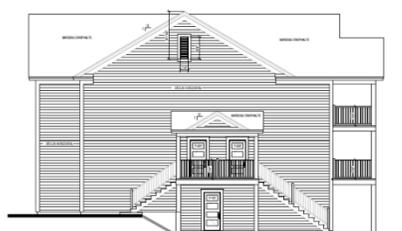
CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation daté du 5 février 2024, produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, minute 9802;



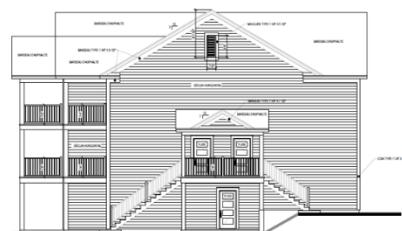
CONSIDÉRANT les plans de construction produits par Atelier A. Bellavance Inc., datés du 25 janvier 2024;



Élévation gauche



Élévation droite





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le secteur d'insertion est localisé à proximité d'une entrée de ville et que les aménagements projetés n'assurent pas le respect des caractéristiques du secteur d'insertion;

CONSIDÉRANT QUE le bâtiment principal présente un recul à la rue inférieur par rapport aux propriétés voisines;

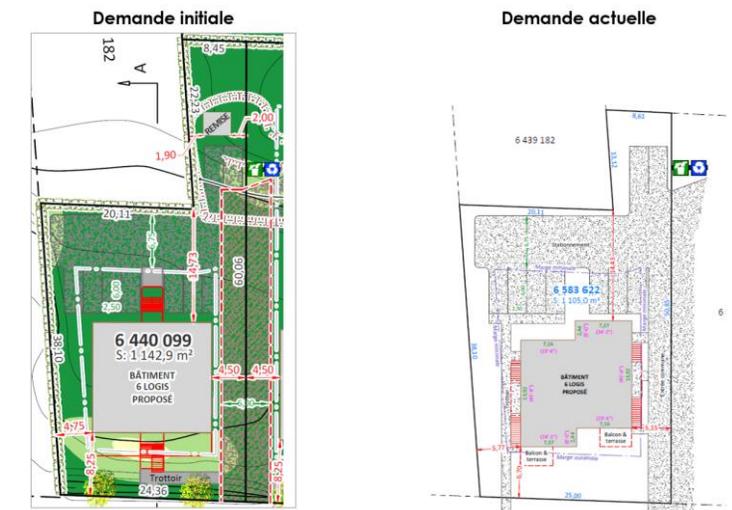
CONSIDÉRANT QU'il y a un écart de volumétrie et de densité des bâtiments à implanter et ceux des bâtiments voisins;

CONSIDÉRANT QUE le traitement des bâtiments existants n'est pas assuré entre les différentes façades des bâtiments projetés visibles ou faisant face à une rue, à une allée de circulation, à une aire de stationnement ou à un espace commun ou public;

CONSIDÉRANT QUE l'implantation des bâtiments projetés n'assure pas la préservation et la mise en valeur des percées visuelles d'intérêt ou des panoramas;



CONSIDÉRANT le CCUDD salue la proposition architecturale, mais estime que les termes du rapport d'orientation préliminaire du CCUDD du 1^{er} décembre 2022 s'appliquent au projet bien qu'un seul bâtiment ait été présenté;



Demande initiale

Proposition 1 (orientation préliminaire)

Demande actuelle



IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DE REFUSER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'une habitation multifamiliale de 6 logements sur le lot 6 583 622, rue Dyer, de demander au requérant de réviser les aménagements, l'architecture et la volumétrie des bâtiments projetés afin de favoriser une meilleure intégration dans le secteur d'insertion et de proposer un projet qui tient compte des orientations contenues dans le rapport d'orientation préliminaire du CCUDD du 1^{er} décembre 2022 (2022-30).

Adoptée à l'unanimité

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 6 243 607, SIS AU 46, RUE PRINCIPALE SUD

Point retiré.

VARIA

DATE DE LA PROCHAINE RENCONTRE

La prochaine séance du comité consultatif d'urbanisme et de développement durable aura lieu le 28 mars 2024 à 18h30.

24-02-012

LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance à 20h53.

Adoptée à l'unanimité

Nathalie Thifault
Président

Harry Pressoir
Secrétaire