



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

DATE ET HEURE: 25 avril 2024, 18h30

LIEU : Hôtel de ville

Séance à laquelle sont présents : Marie-José Auclair, Stéphane Lessard, Alan Pavilanis, Collete Roy, Francine van Winden.

Absence(s) : Nathalie Thifault , Renée D'Amours, Ursula Kobel.

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

24-04-027 OUVERTURE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 18h40.

Adoptée à l'unanimité

24-04-028 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 :

- 1 Ouverture de la séance**
- 2 Adoption de l'ordre du jour**
- 3 Adoption du procès-verbal de la séance du 28 mars 2024**
- 4 Retour sur les décisions du conseil municipal du 3 avril 2024**
- 5 Demandes**
 - 5.1 Demande de dérogation mineure relative aux dimensions des lots projetés 6 629 607 et 6 629 608 sur le lot 4 848 293, sis au 30, rue Gagné
 - 5.2 Avis préliminaire - Demande de dérogation mineure relative à la largeur d'un lot projeté sur le lot 5 095 242, sis au 294, chemin Schweizer
 - 5.3 Retour - Demande de dérogation mineure relative à un cadastre de rue projeté sur le lot 5 828 645, rue Principale Sud
 - 5.4 Avis préliminaire - Présentation d'un concept pour un projet multilogement sur les lots 6 583 622, 6 583 623, 6 583 624, 6 583 625, rue Dyer



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 5.5 Mise en contexte – Dossiers de location de court terme (résidences de tourisme)
- 6 **Varia**
- 7 **Date de la prochaine rencontre le 30 mai 2024 à 18h30**
- 8 **Levée de la séance**

Adoptée à l'unanimité

24-04-029

EXAMEN ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 28 MARS 2024

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 28 mars 2024;

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le procès-verbal de la séance ordinaire du 28 mars 2024 tel que rédigé.

Adoptée à l'unanimité

RETOUR SUR LES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Retour sur les décisions du conseil municipal du 3 avril 2024.

Adoptée à l'unanimité

24-04-030

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA SUPERFICIE DES LOTS PROJETÉS 6 629 607 ET 6 629 608 SUR LE LOT 4 848 293, SIS AU 30, RUE GAGNÉ

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande se situe dans la zone H-19 *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 4 848 293, rue Gagné;

CONSIDÉRANT QU'une résidence unifamiliale est implantée sur le lot 4 848 293;

CONSIDÉRANT QUE le lot 4 848 293 est situé à l'intérieur du corridor riverain, soit à moins de 300 mètres d'un lac;

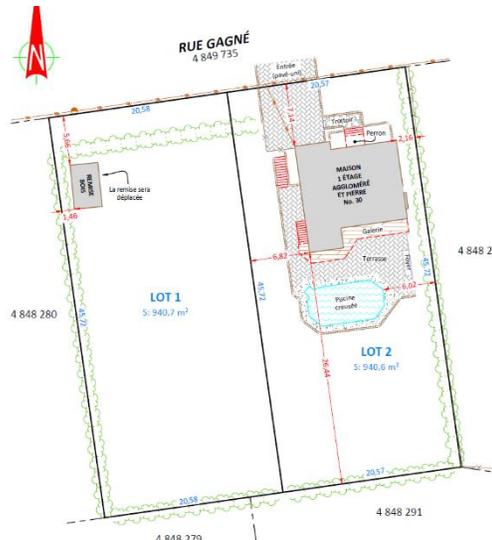


COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le projet de lotissement est de reconfigurer le lot 4 848 293 afin de créer deux lots de superficies égales;

CONSIDÉRANT QUE le lot projeté 1 est destiné à la construction d'une résidence unifamiliale et que la résidence existante est implantée sur le lot projeté 2.

CONSIDÉRANT le plan cadastral produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 2 avril 2024, minute 9898;



CONSIDÉRANT QUE la superficie minimale d'un lot desservi par l'aqueduc et l'égout situé à l'intérieur du corridor riverain est de 1000 mètres carrés;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une superficie de 935 mètres carrés pour les lots projetés 6 629 607 et 6 629 608, en conformité à la grille des spécifications de la zone H-19, mais contrairement à la réglementation qui prescrit, à l'intérieur d'un corridor riverain, une superficie minimale de 1000 mètres carrés, comme indiqué au *Règlement de lotissement 116-2, section 2,5, chapitre 3*;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation peut être accordée seulement :

- 1) si l'application du règlement de zonage et de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur;
- 2) si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- 3) si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
- 4) si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- 5) si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCUDD sont d'avis que la demande de dérogation mineure satisfait l'ensemble des critères d'analyse imposés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et par le *Règlement numéro 119 concernant les dérogations mineures*;

CONSIDÉRANT QUE selon le guide *La prise de décision en urbanisme* du *Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation* (MAMH), il existe une limitation à la possibilité d'accorder des dérogations mineures dans les zones de contraintes naturelles et anthropiques découlant du schéma d'aménagement et de développement et du document complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE conformément au guide *La prise de décision en urbanisme* du MAMH, il serait opportun de demander à la MRC d'accompagner



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

la ville de Sutton dans l'établissement et la validation des zones de contraintes naturelles et anthropiques découlant du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi ainsi que du document complémentaire du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi;

IL EST RÉSOLU DE DEMANDER AU SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE:

DE SOLLICITER l'accompagnement de la MRC de Brome-Missisquoi afin d'établir et valider la délimitation des zones de contraintes naturelles et anthropiques découlant du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi ainsi que du document complémentaire du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi;

IL EST RÉSOLU :

DE REPORTER l'analyse finale de la demande de dérogation mineure à une séance ultérieure, à la suite de l'obtention des résultats de la démarche auprès de la MRC de Brome-Missisquoi.

Adoptée à l'unanimité

24-04-031

AVIS PRÉLIMINAIRE - DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA LARGEUR D'UN LOT PROJETÉ SUR LE LOT 5 095 242, SIS AU 294, CHEMIN SCHWEIZER

M. Théberge et M. Pressoir présentent le contexte d'une éventuelle demande de dérogation mineure relative à la largeur d'un lot projeté sur le lot 5 095 242, sis au 294, chemin Schweizer.

Le comité est d'avis qu'un projet conforme à la réglementation peut être réalisé et qu'une demande de dérogation mineure ferait l'objet d'une recommandation défavorable.

24-04-032

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À UN CADASTRE DE RUE PROJETÉ SUR UNE PARTIE DU LOT 5 828 645, RUE PRINCIPALE SUD

CONSIDÉRANT QUE l'administration municipale a invité les membres du CCUDD à procéder à une révision de la demande de dérogation mineure en portant une attention particulièrement rigoureuse à l'ensemble des critères d'analyse prescrits par la LAU et le règlement municipal sur les dérogations mineures, en considérant le cadre d'interprétation du guide La prise de décision en urbanisme produit par le Ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAHM) à l'égard d'une dérogation mineure en matière de sécurité et de santé publiques et d'atteinte à l'environnement ou au bien-être général à l'extérieur d'une zone de contrainte;

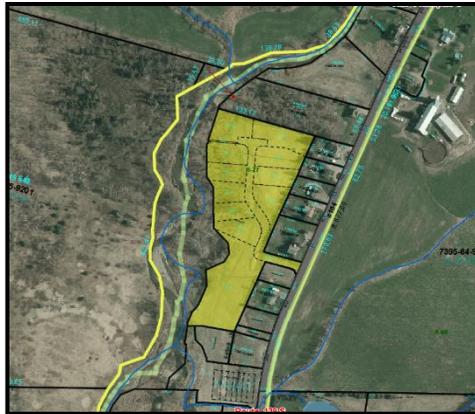
CONSIDÉRANT QUE les membres du CCUDD sont d'opinion qu'il est opportun d'effectuer un retour sur la recommandation émise lors de la séance ordinaire du 28 mars 2024, sous le numéro de résolution 24-03-017;

CONSIDÉRANT QUE le terrain concerné par la demande se situe en zone H-27 du *règlement de zonage 115-2*;

Localisation



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT QUE le terrain a fait l'objet d'un avant-projet de lotissement approuvé par le conseil municipal lors de la séance du 5 décembre 2016, sous le numéro de résolution 2016-12-616;

CONSIDÉRANT QUE le terrain a fait l'objet d'une demande dérogation mineure relative à l'ouverture d'une rue approuvée par le conseil municipal lors de la séance du 5 décembre 2016, sous le numéro de résolution 2016-12-617;

CONSIDÉRANT QUE le terrain a fait l'objet d'un permis de lotissement émis le 7 juin 2017;

CONSIDÉRANT QUE le 21 août 2020 le *Règlement de contrôle intérimaire 04-0520* de la MRC de Brome Missisquoi intitulé « *Règlement de contrôle intérimaire visant à établir des zones à risque d'inondation dans le secteur du périmètre d'urbanisation du centre-ville de Sutton* » est entré en vigueur;

CONSIDÉRANT QU'une partie du terrain est concernée par l'application de dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire 04-0520*;

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé par le requérant vise la création d'un cadastre de rue sur une partie du lot 5 828 645 afin de permettre l'aménagement d'une rue sur une partie des lots 5 828 643 et 5 828 645;

CONSIDÉRANT QUE le cadastre de rue projeté accueillera la portion d'un nouvel îlot de rebroussement aménagé à l'extérieur d'une zone concernée par l'application des dispositions du *Règlement de contrôle intérimaire 04-0520* de la MRC Brome Missisquoi;

CONSIDÉRANT QUE l'aménagement de ce nouvel îlot de rebroussement a fait l'objet d'une recommandation favorable des services des travaux publics et des immobilisations et de la sécurité publique;

CONSIDÉRANT QUE le lot 5 828 643 est un cadastre de rue existant approuvé par la dérogation mineure 2016-12-617;

CONSIDÉRANT QUE le lot 5 828 645 est un terrain vacant destiné à des usages résidentiels;

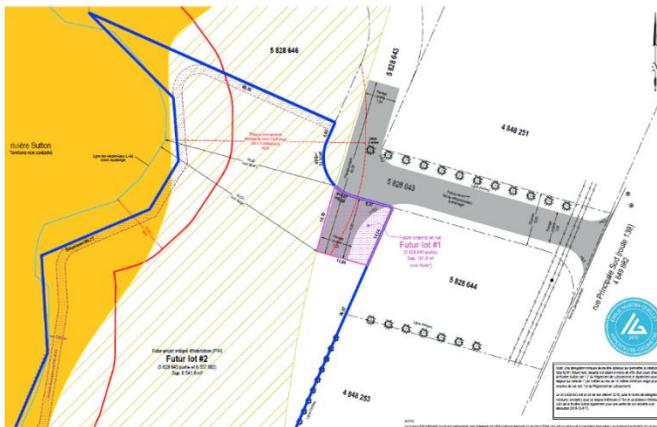
CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une distance minimale de 38,40 mètres entre les limites de l'assiette de la rue projetée et la ligne des hautes eaux d'un cours d'eau pour un terrain desservi par l'aqueduc et l'égout contrairement à la réglementation qui prescrit une distance minimale de 45 mètres, comme indiqué au *Règlement de lotissement 116, section 1.7, chapitre 3*;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à autoriser une largeur d'emprise pour une rue locale de 11,80 mètres contrairement à la réglementation qui prescrit une distance minimale de 15 mètres, comme indiqué au *Règlement de lotissement 116, section 1.9, chapitre 3*;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT le plan projet produit par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 5 avril 2024, minute 4435;



CONSIDÉRANT QUE tout travaux impliquant la création ou la modification de rues publiques doivent être conformes aux dispositions du *Règlement de lotissement 116* et du *Règlement 296* sur les ententes relatives à des travaux municipaux;

CONSIDÉRANT QU'une dérogation peut être accordée seulement :

- 1) si l'application du règlement de zonage et de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur;
- 2) si elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;
- 3) si elle n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général;
- 4) si elle respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- 5) si les travaux en cours ou déjà exécutés ont été effectués de bonne foi et ont fait l'objet d'un permis;

CONSIDÉRANT QUE l'application du règlement de lotissement cause un préjudice sérieux au demandeur puisqu'à défaut, le lot 5 828 645 sur lequel les constructions sont projetées ne peut respecter la condition requise en vertu du règlement 251 sur les permis et certificats qui prévoit que tout terrain sur lequel doit être érigée la construction soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement en vigueur. La demande assurera également la conformité du tracé de rue aux normes et procédures d'intervention du service de la sécurité publique;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins puisqu'elle n'implique aucune modification à l'avant-projet de lotissement (2016) et au permis de lotissement (2017) approuvés par le conseil municipal et qu'elle maintient l'obligation que tout projet de construction respecte toutes les dispositions réglementaires municipales, régionales et provinciales en vigueur au moment de sa réalisation;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de sécurité ou de santé publiques ou de porter atteinte à la qualité de l'environnement ou au bien-être général, puisqu'elle vise à assurer que la rue soit entièrement située à l'extérieur de la zone de contrainte;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure respecte les objectifs du plan d'urbanisme notamment en matière de:

- Consolidation des secteurs résidentiels dans les périmètres d'urbanisation;
- Disponibilité, d'abordabilité et d'accessibilité aux logements sur le territoire;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure ne vise pas des travaux en cours ou déjà exécutés.

CONSIDÉRANT l'ensemble des études et caractérisations du milieu et de l'environnement réalisées et exigées dans le cadre de la réalisation d'une nouvelle rue et d'une nouvelle construction;

CONSIDÉRANT QUE les membres du CCUDD sont d'avis que la demande de dérogation mineure satisfait l'ensemble des critères d'analyse imposés par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et par le *Règlement numéro 119 concernant les dérogations mineures*;

CONSIDÉRANT QUE la demande assurera la conformité du tracé de rue aux normes et procédures d'intervention du service de la sécurité publique;

CONSIDÉRANT le document de présentation daté du 25 avril 2024 réalisé par le service de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire;

CONSIDÉRANT les informations fournies quant à l'application de l'article 145.2 LAU qui a été modifié et qui prévoit des nouvelles dispositions concernant le pouvoir d'accorder des dérogations mineures dans les zones de contraintes;

CONSIDÉRANT QUE la dérogation mineure demandée n'est pas située dans les zones de contraintes naturelles et anthropiques identifiées aux règlements de zonage et de lotissement;

CONSIDÉRANT QU'IL s'agit d'un régime relativement nouveau et qu'en conséquence, et tel que suggéré dans le guide *la prise de décision en urbanisme* du MAMH, il serait opportun de demander à la MRC de Brome-Missisquoi d'accompagner la ville de Sutton dans l'établissement et la validation des zones de contraintes naturelles et anthropiques découlant du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi ainsi que du document complémentaire du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi;

IL EST RÉSOLU DE DEMANDER AU SERVICE DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE:

DE SOLLICITER l'accompagnement de la MRC de Brome-Missisquoi afin d'établir et valider la délimitation des zones de contraintes naturelles et anthropiques découlant du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi ainsi que du document complémentaire du *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Brome-Missisquoi;

IL EST RÉSOLU :

DE REPORTER l'analyse finale de la demande de dérogation mineure à une séance ultérieure, à la suite de l'obtention des résultats de la démarche auprès de la MRC de Brome-Missisquoi.

Adoptée à l'unanimité

24-04-033

AVIS PRÉLIMINAIRE - PRÉSENTATION D'UN CONCEPT D'UN PROJET RELATIF À LA CONSTRUCTION DE BÂTIMENTS MULTILOGEMENT SUR LES LOTS 6 583 622, 6 583 623, 6 583 624, 6 583 625, RUE DYER



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le projet est localisé sur les lots 6 583 622, 6 583 623, 6 583 624, 6 583 625, rue Dyer;

CONSIDÉRANT QUE la demande est sujette aux dispositions du Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA);

CONSIDÉRANT la présentation d'un projet par les requérants lors de la présente séance qui vise la construction de quatre immeubles résidentiels multifamiliaux de six (6) logements;

CONSIDÉRANT QUE deux unités de logement sont planifiées entièrement en sous-sol;

CONSIDÉRANT le rapport conceptuel déposé par les requérants dans lequel on y retrouve une proposition d'implantation, des plans de façades, des informations sur le style architectural et l'aménagement paysagé projeté;

CONSIDÉRANT QUE le demandeur souhaite obtenir un avis préliminaire de la part du comité avant de préciser les caractéristiques du projet;

CONSIDÉRANT QUE le comité salue les efforts d'intégration architecturale par les demandeurs et est d'avis que le projet présenté est d'intérêt;

CONSIDÉRANT QUE les requérants souhaiteraient éventuellement faire l'ajout d'unités d'habitation dans la partie arrière du lot 6 583 625, qui est localisée dans la zone AD-13 (agricole déstructurée);

CONSIDÉRANT QUE la grille des spécifications de la zone AD-13 autorise uniquement la typologie d'habitation unifamiliale et que les projets intégrés d'habitation n'y sont pas autorisés.

CONSIDÉRANT QUE la densification de la zone AD-13 nécessiterait des procédures de modifications réglementaires, des démarches auprès de la MRC de Brome-Missisquoi et auprès de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ);

IL EST RÉSOLU :

D'INVITER les requérants à préciser certains aspects de leur projet afin que le concept puisse être pleinement accepté. Ces clarifications incluent, de façon non limitative :

1. Le dépôt d'élévations 3D illustrant l'ambiance du projet et du site.
2. Des détails sur le type des plantations projetées.
3. Des informations sur les installations de rangement prévues et leur emplacement.
4. Des précisions concernant l'architecture des façades latérales des bâtiments.
5. Des précisions sur les niveaux existants et projetés du terrain par le dépôt de coupes profils.
6. Une analyse de préfaisabilité du projet par une étude des dispositions réglementaires applicables au projet, notamment en ce qui concerne les caractéristiques des bâtiments, l'implantation sur le site et les normes de stationnement.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DE RECOMMANDER aux requérants d'envisager une configuration intérieure de quatre unités partiellement situées au sous-sol et au rez-de-chaussée et de deux unités entièrement situées à l'étage, entre autres afin d'éviter l'aménagement de logements entièrement en sous-sol et de limiter les travaux de déblais et favoriser le respect de la topographie des lieux.

D'INVITER les requérants à débiter l'élaboration d'un plan conceptuel d'ensemble, incluant la partie arrière du lot 6 583 625, afin de soutenir toutes démarches du service de l'urbanisme dans les procédures d'évaluation d'une éventuelle modification réglementaire.

Adoptée à l'unanimité

MISE EN CONTEXTE – DOSSIERS DE LOCATION DE COURT TERME (RÉSIDENCES DE TOURISME)

Présentation du cadre réglementaire et des statistiques concernant les dossiers de location court terme.

VARIA

DATE DE LA PROCHAINE RENCONTRE

La prochaine séance du comité consultatif d'urbanisme et de développement durable aura lieu le 30 mai 2024 à 18h30.

24-04-034

LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance à 22h17.

Adoptée à l'unanimité

Marie-José Auclair
Présidente

Harry Pressoir
Secrétaire