



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

DATE ET HEURE: 27 juin, 18h30

LIEU : Hôtel de ville

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

24-06-051 OUVERTURE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 18h44.

Adoptée à l'unanimité

24-06-052 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 30 mai 2024**
- 4 Retour sur les décisions du conseil municipal du 5 juin 2024**
- 5 Demandes**
 - 5.1 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'aménagement d'un étang sur le lot 5 558 834, sis au 416, chemin Priest
 - 5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 867 572, sis au 142, chemin Boulanger
 - 5.3 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation extérieure de deux batiments jumelés sur les lots 4 867 418, 4 867 419, sis au 221-10, 221-12, 221-14, 221-16, chemin Boulanger



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 5.4 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à un projet de murales urbaines, sis au 12, rue Dépôt et au 6, rue Western
 - 5.5 Demande de dérogation mineure relative à la superficie du lot projeté 6 642 266, sis au 1570, chemin Scenic
 - 5.6 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 451, sis au 6, rue Pine
 - 5.7 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout d'une enseigne commerciale sur le lot 4 848 506, sis au 8, rue Principale Sud
- 6 **Varia**
 - 7 **Date de la prochaine rencontre le 25 juillet 2024 à 18h30**
 - 8 **Levée de la séance**

Adoptée à l'unanimité

RETOUR SUR LES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

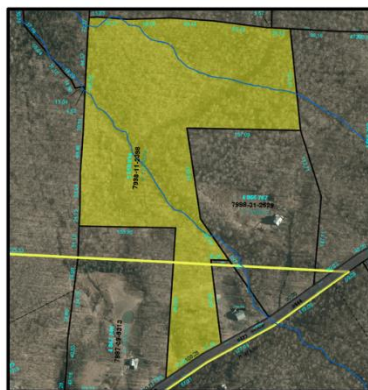
Retour sur les décisions du conseil municipal du 5 juin 2024.

24-06-053

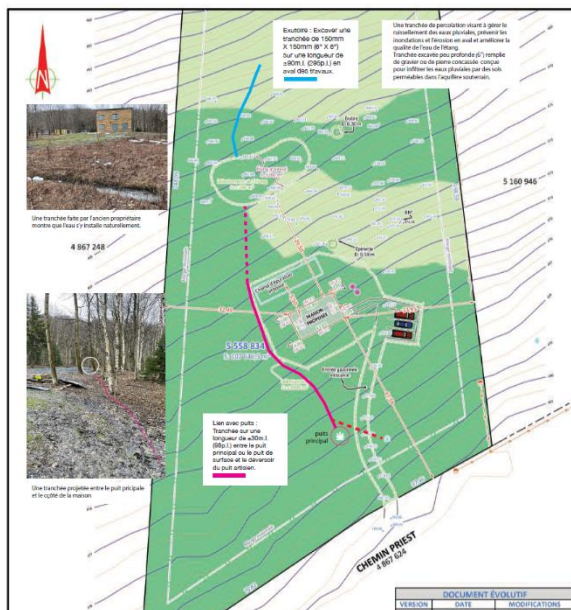
DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UN ÉTANG SUR LE LOT 5 558 834, SIS AU 416, CHEMIN PRIEST

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)*;

Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser l'aménagement d'un étang artificiel d'une dimension de 340 mètres carrés localisé en cour arrière;



CONSIDÉRANT QUE consécutivement à la réalisation des travaux, la surface maximale qui ne sera pas végétalisée et composée des strates herbacées, arbustives et arborées ne dépassera pas 1200 mètres carrés, incluant les constructions et ouvrages existants;

CONSIDÉRANT QUE la superficie de déboisement autorisée pour les ouvrages en zone PAM, qui est de 1 200 mètres carrés, est actuellement dépassée sur la propriété;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux dispositions du *Règlement de zonage 115-2*;

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

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'aménagement d'un étang artificiel d'une dimension de 340 mètres carrés sur le lot 5 558 834, sis au 416, 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)*.

DE DEMANDER au propriétaire de produire un plan de revégétalisation afin de respecter l'exigence du *Règlement de zonage 115-2* relative aux surfaces dégarnies de strates herbacées, arbustives et arborées qui est d'un maximum de 1 200 mètres carrés, et ce, avant l'émission d'un certificat d'autorisation.

Adoptée à l'unanimité

24-06-054

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 867 572, SIS AU 142, CHEMIN BOULANGER

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet 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)*;

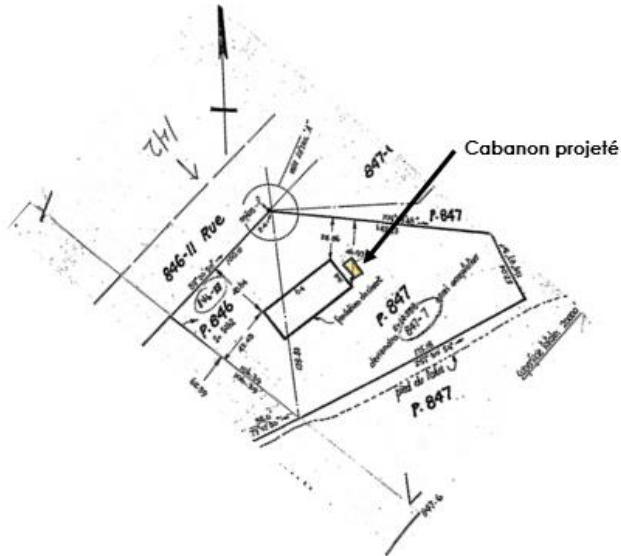
Localisation



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

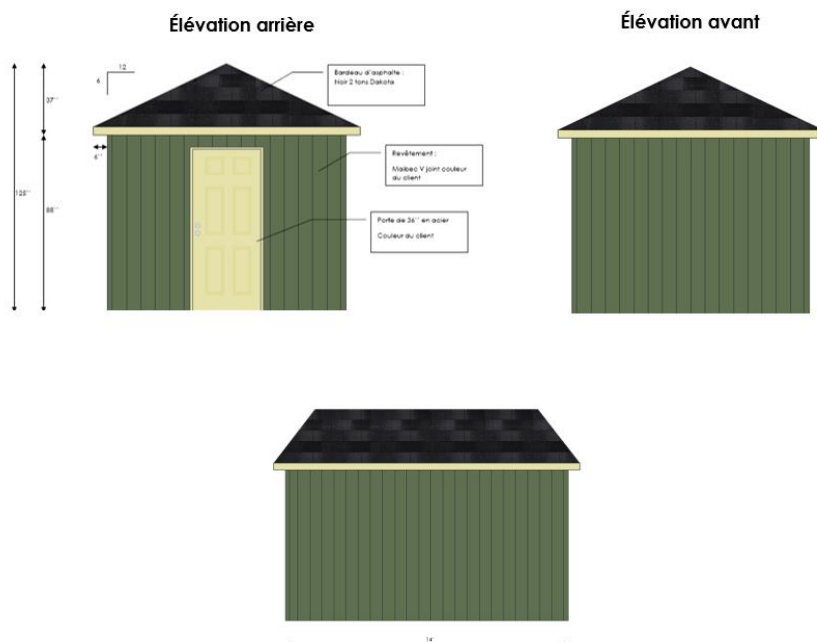


CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d'une remise de 4,26 mètres par 3,04 mètres à être implanté en cour latérale;



CONSIDÉRANT les matériaux de parements sélectionnés sont de mêmes types que ceux que l'on retrouve sur le bâtiment principal;

CONSIDÉRANT les plans de construction et d'implantation déposés avec la demande;



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*



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

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 4 867 572, sis au 142, chemin Boulanger, 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

24-06-055

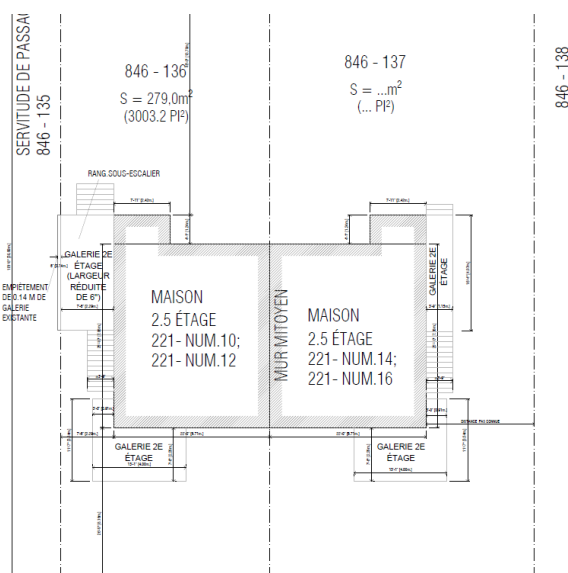
DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION EXTÉRIÈRE DE DEUX BATIMENTS JUMELÉS SUR LES LOTS 4 867 418, 4 867 419, SIS AU 221-10, 221-12, 221-14, 221-16, CHEMIN BOULANGER

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet 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 la demande vise à autoriser le remplacement du revêtement extérieur de deux bâtiments jumelés, le remplacement de deux portes patio localisées en façade et le remplacement des balcons;



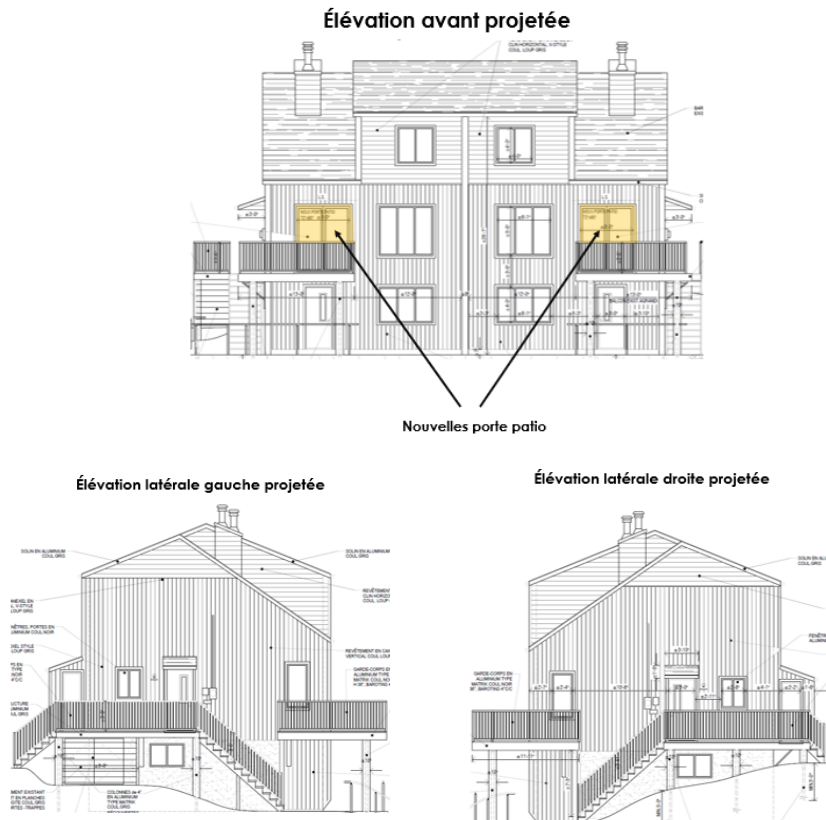


COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de parement extérieur sera en bois usiné horizontal et vertical de couleur « Loup gris » de *Canoxel*;



CONSIDÉRANT QUE le balcon localisé en façade latérale sur le lot 4 867 418 sera réduit de 6 pouces;



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

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation extérieure de deux bâtiments jumelés sur les lots 4 867 418, 4 867 419, sis au 221-10, 221-12, 221-14, 221-16, chemin Boulanger, telle que présentée et en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA), secteur de la Montagne*.

Adoptée à l'unanimité

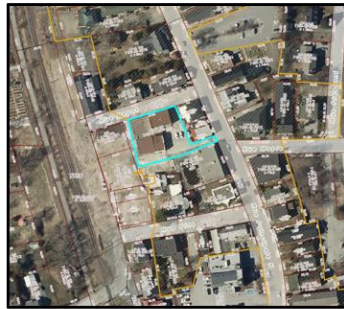
24-06-056

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À UN PROJET DE MURALES URBAINES SUR LES LOTS 4 848 190, 4 848 448, SIS AU 12, RUE DÉPÔT ET AU 6, RUE WESTERN

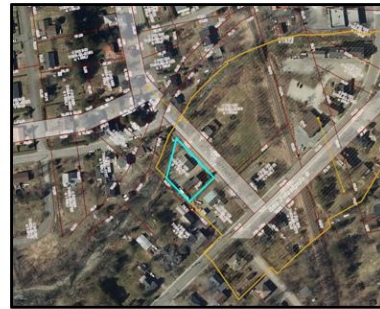
CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet de murales urbaines en deux emplacements distincts, en zones H-21, C-04 et qu'il est sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration*

architecturale (PIIA);

12, rue Dépôt



6, rue Western



CONSIDÉRANT QU'en 2022, la Ville a mis sur pied le projet de médiation culturelle intitulé « LE MUR | THE WALL » qui a pour but d'embellir l'espace urbain avec des murales réalisées par des citoyens en collaboration avec un artiste professionnel;

CONSIDÉRANT QUE deux bâtiments ont été identifiés pour accueillir les murales urbaines de l'édition 2024;

CONSIDÉRANT QUE le premier bâtiment identifié est le mur en blocs de béton situé sur la façade arrière de l'immeuble au 12, rue Dépôt;

CONSIDÉRANT QUE le second bâtiment identifié est le mur en blocs de béton situé sur la façade avant de l'immeuble au 6, rue Western;

Localisation : 12, rue Dépôt



Localisation : 6, rue Western



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser l'ajout de murales peintes sur les façades des deux bâtiments identifiés;

CONSIDÉRANT QUE le comité est d'avis que ces deux sites se prêtent idéalement à l'installation des murales urbaines;

CONSIDÉRANT QUE Zoé Boivin et Isabelle Duguay sont les deux artistes



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

qui ont été approchées afin de réaliser le projet;

CONSIDÉRANT QU'aucun concept précis n'a été présélectionné afin de favoriser la participation des artistes et des membres de la communauté;

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

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout de deux murales urbaines sur les lots 4 848 190, 4 848 448 sis au 12, rue Dépôt et au 6, rue Western, telle que présentée et en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale*.

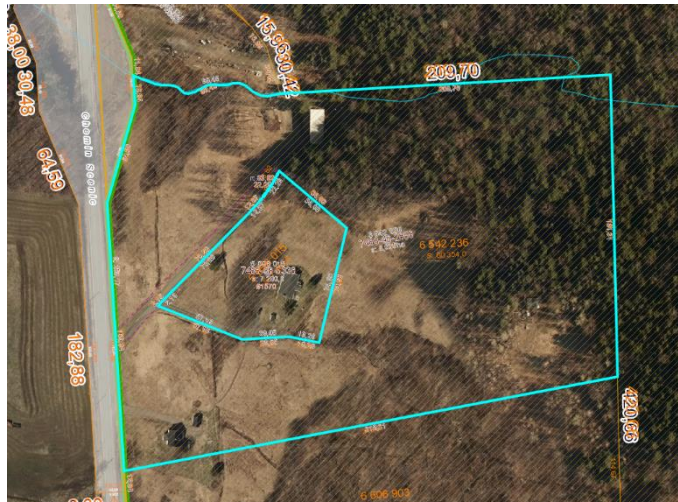
Adoptée à l'unanimité

24-06-057

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA SUPERFICIE DU LOT PROJETÉ 6 642 266, SIS AU 1570, CHEMIN SCENIC

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande se situe dans la zone RUR-05 du *Règlement de zonage 115-2*;

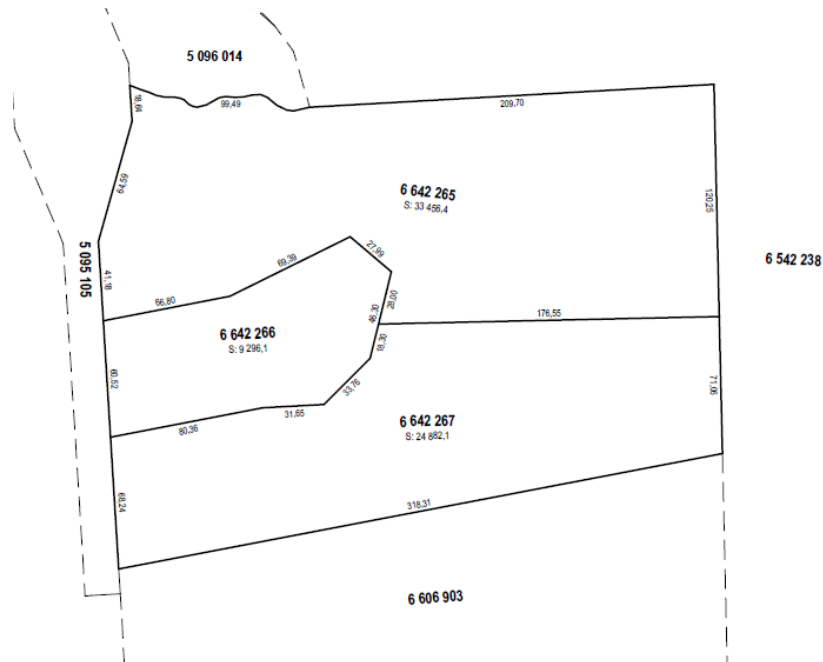
Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande s'insère dans le cadre d'un projet de lotissement qui vise le remplacement des lots 5 096 015, 6 542 236, afin de créer les lots 6 642 265, 6 642 266, 6 642 267;

CONSIDÉRANT QUE des résidences unifamiliales sont implantés sur les deux lots existants 5 096 015 et 6 542 236;

CONSIDÉRANT le plan cadastral produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 3 juillet 2024, minute 10058;



CONSIDÉRANT QUE le règlement sur les permis et certificats en vigueur exige que le terrain sur lequel doit être érigée une nouvelle construction soit adjacent à une rue publique ou privée conforme aux normes du règlement de lotissement;

CONSIDÉRANT QUE la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50%) de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelques autres causes doit être effectuée en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection;

CONSIDÉRANT QUE le lot 5 096 015, où se trouve un bâtiment principal, ne bénéficie pas de frontage sur une rue publique;

CONSIDÉRANT QU'en l'absence d'un frontage sur une rue publique ou privée conforme, le propriétaire du lot 5 096 015, serait dans l'impossibilité de reconstruire un bâtiment principal dans l'éventualité que le bâtiment principal soit détruit, devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50%) de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelques autres causes;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une superficie de lot de 9 296 mètres carrés pour le lot projeté 6 642 266, contrairement à la réglementation qui prescrit une superficie minimale de 20 000 mètres carrés, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 1,2, chapitre 3, Zone REC-05*;

CONSIDÉRANT QUE le projet de réaménagement cadastral prévoit la création d'un frontage sur le chemin Scenic et l'agrandissement de la superficie du lot 5 096 015 concerné par la demande de dérogation mineure;

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;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande visant à autoriser une superficie de lot de 9 296 mètres carrés pour le lot projeté, 6 642 266, contrairement à la réglementation qui prescrit une superficie minimale de 20 000 mètres carrés, le tout tel qu'illustré sur le plan cadastral produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 3 juillet 2024, minute 10058.

Adoptée à l'unanimité

24-06-058

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 848 451, SIS AU 6, RUE PINE

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet 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 vise à autoriser le remplacement de la peinture extérieure sur le bâtiment principal et le garage attenant;



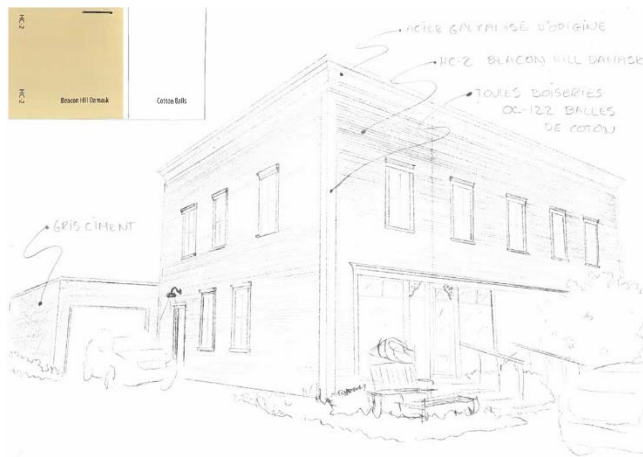
CONSIDÉRANT les options de couleur soumises, soit couleur *Beacon Hill Damask* sur le clin de bois de l'ensemble des façades bâtiment principal, couleur *Cotton Balls* sur l'ensemble des boiseries, les arrêtes, les cadres des portes, fenêtres et couleur *gris ciment* sur les murs du garage attenant;

**HC-2 Beacon Hill
Damask**

OC-122 Cotton Balls

2112-60 Gris ciment

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



IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 451, sis au 6, rue Pine, telle que présentée et 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

24-06-059

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AJOUT D'UNE ENSEIGNE COMMERCIALE SUR LE LOT 4 848 506, SIS AU 8 RUE PRINCIPALE SUD

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)*;

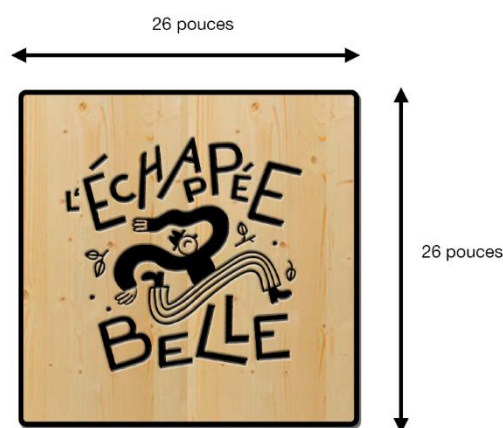


COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Localisation



CONSIDÉRANT QUE le projet vise à permettre l'installation d'une enseigne commerciale en projection perpendiculaire à l'extrémité gauche de la façade avant;



CONSIDÉRANT QUE l'enseigne projetée est en pin, d'une dimension de 0,66 mètre par 0,66 mètre;

CONSIDÉRANT QUE le support de l'enseigne proposée est dérogoire au paragraphe b), section 3.1, chapitre 7 du *Règlement de zonage 115-2* qui prévoit que l'enseigne ne peut débiter à plus de trente (30) centimètres du mur du bâtiment et ne doit pas excéder de plus d'un (1) mètre de ce mur;

CONSIDÉRANT QUE l'éclairage proposé est dérogoire à l'article 6 du *Règlement 233 relatif à l'éclairage* qui prévoit que l'ampoule d'un appareil d'éclairage doit nécessairement être dissimulée par un abat-jour visant à limiter l'émission de lumière directe vers le ciel;

CONSIDÉRANT QUE le support de l'enseigne proposé est non conforme aux dispositions du *Règlement de zonage 115-2*;

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



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT QUE le projet est en partie conforme aux dispositions du *Règlement de zonage 115-2*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout d'une enseigne commerciale sur le lot 4 848 506, sis au 8 rue Principale Sud, sous réserve des conditions suivantes :

1. La pose d'un support de couleur noire conforme aux dispositions du *Règlement de zonage 115-2*.
2. Tout éclairage de l'enseigne doit être conforme aux dispositions de l'article 6 du *Règlement 322 relatif à l'éclairage*.

Adoptée à l'unanimité

VARIA

DATE DE LA PROCHAINE RENCONTRE

La prochaine séance du comité consultatif d'urbanisme et de développement durable aura lieu le 25 juillet 2024 à 18h30.

24-06-060

LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance à 20h49.

Adoptée à l'unanimité

Nathalie Thifault
Présidente

Harry Pressoir
Secrétaire