



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

DATE ET HEURE: 29 août 2024, 18 h 30

LIEU : Hôtel de ville

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

Absence(s): Francine van Winden.

Assistent également à la réunion 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.

24-08-070 **OUVERTURE DE LA SÉANCE**

IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 18h45.

Adoptée à l'unanimité

24-08-071 **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 25 juillet 2024**
- 4** **Retour sur les décisions du conseil municipal du 7 août 2024**
- 5** **Demandes**
 - 5.1 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 6 378 998, sis au 136, chemin Woodard et au 216, Chemin Baker
 - 5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'ajout d'une enseigne commerciale sur le lot 4 848 535, sis au 8, rue Principale Nord
 - 5.3 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation extérieure d'une résidence unifamiliale sur le lot 4 867 262, sis au 369, rue Maple
 - 5.4 Demande de dérogation mineure relative à la dimension d'une porte de garage sur le lot 4 866 974, sis au 1176, chemin Mont-Écho



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 5.5 Demande de dérogation mineure relative à la marge d'implantation avant et à la marge d'implantation latérale sur le lot 4 848 293, sis au 30, rue Gagné
 - 5.6 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 293, sis au 30, rue Gagné
 - 5.7 Projet de PPCMOI en vertu du règlement numéro 220 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin de permettre l'implantation d'une nouvelle remontée mécanique quadruple sur les lots 4 867 574, 4 867 578, 4 867 557, et 4 867 582, sis au 671, rue Maple
- 6 **Varia**
 - 7 **Date de la prochaine rencontre le 26 septembre 2024 à 18h30**
 - 8 **Levée de la séance**

Adoptée à l'unanimité

24-08-072

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

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

IL EST RÉSOLU :

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

Adoptée à l'unanimité

RETOUR SUR LES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

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

24-08-073

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 6 378 998, SIS AU 136, CHEMIN WOODARD ET AU 216, CHEMIN BAKER

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande est un projet intégré d'habitation composé de deux résidences unifamiliales et qu'elle est ainsi sujette aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-04;

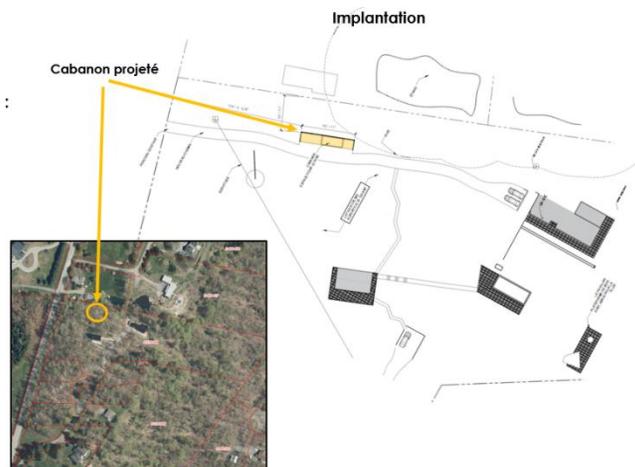
Localisation



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

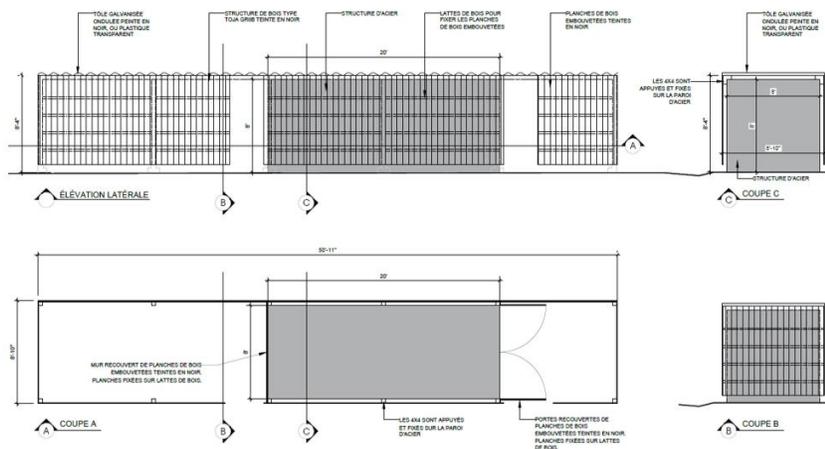


CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d'une remise de 2,51 mètres par 15,51 mètres à être implanté en cour avant;



CONSIDÉRANT les matériaux de parements sélectionnés sont de mêmes types que ceux que l'on retrouve sur le bâtiment principal, soit de l'acier noir et du clin de bois noir;

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 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 6 378 998, sis au 136, chemin Woodard et au 216, chemin Baker, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

24-08-074**DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AJOUT D'UNE ENSEIGNE COMMERCIALE SUR LE LOT 4 848 535, SIS AU 8, 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 le projet vise à permettre l'installation d'une enseigne commerciale en projection perpendiculaire au centre de la façade avant;



CONSIDÉRANT QUE l'enseigne projetée est en bois, d'une dimension de 0,70 mètre par 0,70 mètre;

CONSIDÉRANT QUE le support de l'enseigne proposée est en acier;

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 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 4 848 535, sis au 8, 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)*.

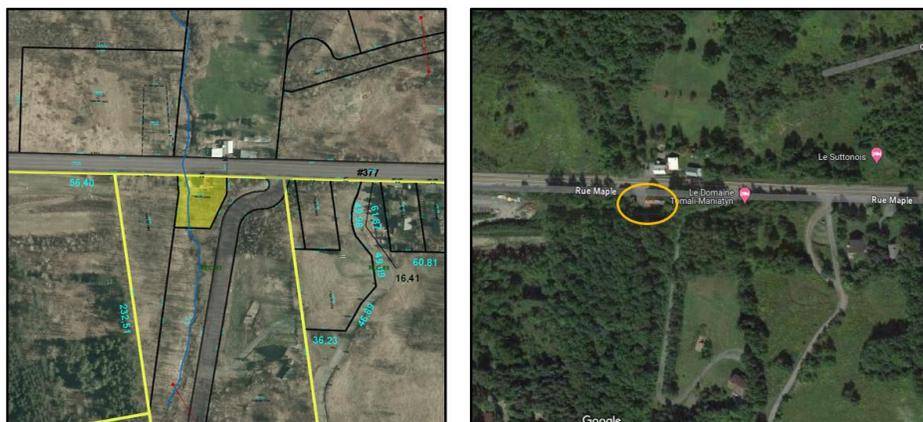
Adoptée à l'unanimité

24-08-075

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION EXTÉRIEURE D'UNE RÉSIDENCE UNIFAMILIALE SUR LE LOT 4 867 262, SIS AU 369, RUE MAPLE

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone REC-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 la rénovation du bâtiment principal, soit des travaux de peinture du revêtement extérieur et des fenêtres existantes, l'ajout de deux fenêtres et le remplacement du parement de toiture.

Bâtiment existant : 369, rue Maple





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE le revêtement de parement extérieur existant sera peint en couleur *Simply White* et que les fenêtres en bois existantes seront peintes en couleur *Goldenhurst*;

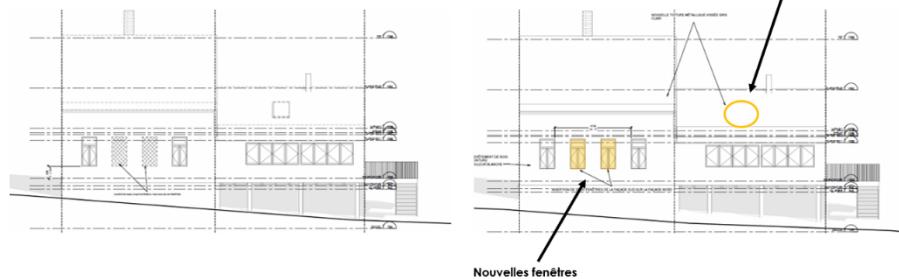
CONSIDÉRANT le revêtement de parement de toiture projeté, soit de la tôle d'acier de couleur *Gris Régent*;

CONSIDÉRANT QUE les puits de lumière existants sur le toit seront retirés;



Élévation avant existante

Élévation avant projetée



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 d'une résidence unifamiliale sur le lot 4 867 262, sis au 369, rue Maple, 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

24-08-076

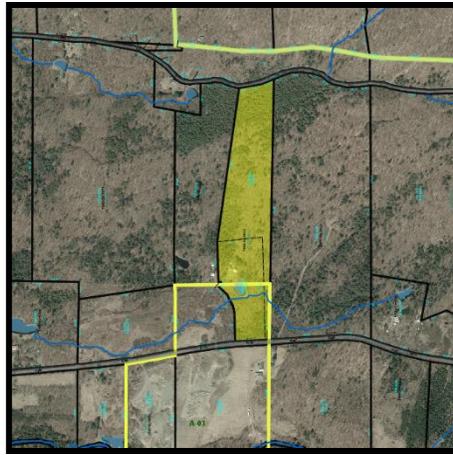
DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA DIMENSION D'UNE PORTE DE GARAGE SUR LE LOT 4 866 974, SIS AU 1176, CHEMIN MONT-ECHO

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande se situe dans la zone A-02 *Règlement de zonage 115-2*;

Localisation



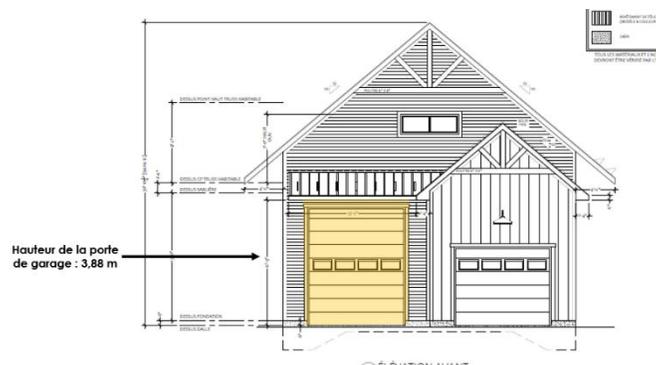
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT QUE la demande s'insère dans le cadre d'un projet de construction d'un garage accessoire à une résidence unifamiliale existante;

CONSIDÉRANT QUE le propriétaire souhaite utiliser le garage projeté pour le rangement d'une remorque ainsi que d'un véhicule récréatif;

CONSIDÉRANT QUE le plan de construction daté du 17 octobre, numéro de projet 23C549;



CONSIDÉRANT QUE le garage projeté sera localisé à plus de 200 mètres du chemin Mont-Écho;



CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une hauteur d'une porte de garage de 3,90 mètres contrairement à la réglementation qui prescrit une hauteur maximale de 2,75 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 5,7, 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;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 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*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la dérogation mineure visant à autoriser une hauteur d'une porte de garage de 3,90 mètres contrairement à la réglementation qui prescrit une hauteur maximale de 2,75 mètres, le tout tel qu'illustré sur le plan de construction daté du 17 octobre, numéro de projet 23C549.

Adoptée à l'unanimité

24-08-077

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA MARGE D'IMPLANTATION AVANT ET À LA MARGE D'IMPLANTATION LATÉRALE 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 s'insère dans le cadre d'un projet de construction qui vise l'aménagement d'un projet intégré d'habitation, soit deux résidences principales sur le lot 4 848 293, rue Gagné;

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

CONSIDÉRANT QUE la dérogation concerne les marges de recul minimales pour l'implantation de la seconde résidence unifamiliale;

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

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 21 août 2024, minute 10 116;



CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une marge d'implantation avant de 7.2 mètres pour la résidence proposée, contrairement à la réglementation qui, à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation prévoit une marge d'implantation avant minimale de 7,5 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 6,2, chapitre 11, paragraphe a)*;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise également à autoriser des marges d'implantation latérales de 2,85 mètres pour la résidence proposée, contrairement à la réglementation qui à l'intérieur d'un projet intégré d'habitation prévoit une marge d'implantation latérale minimale de 5 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 6,2, chapitre 11, paragraphe b)*;

CONSIDÉRANT les normes d'implantation pour un projet de construction conventionnel prévues à la grille des spécifications de la zone, soit une marge de recul avant de 6 mètres et des marges de recul latérales de 3 mètres;

CONSIDÉRANT le recul d'implantation des résidences principales existantes situées dans le domaine Gagné;

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*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la dérogation mineure visant à autoriser une marge avant d'implantation d'un bâtiment unifamilial de 7.2 mètres au lieu de 7,5 mètres et une marge d'implantation latérale de 2,85 mètres au lieu de 5 mètres, le tout tel qu'illustré sur le plan projet d'implantation produit par l'arpenteur-géomètre Robert Fournier, daté du 21 août 2024, minute 10 116.



CONSIDÉRANT les matériaux de parement sélectionnés, soit un revêtement mural de fibrociment gris perle et un parement de toiture en bardeau d'asphalte *iko brun double*;



CONSIDÉRANT QUE le projet est en partie 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;

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 principal sur le lot 4 848 293, sis au 30, rue Gagné, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*, le tout conditionnellement aux termes de la résolution intitulée « *Demande de dérogation mineure relative à la marge d'implantation avant et à la marge d'implantation latérale sur le lot 4 848 293, sis au 30, rue Gagné* ».

Adoptée à l'unanimité

24-08-079

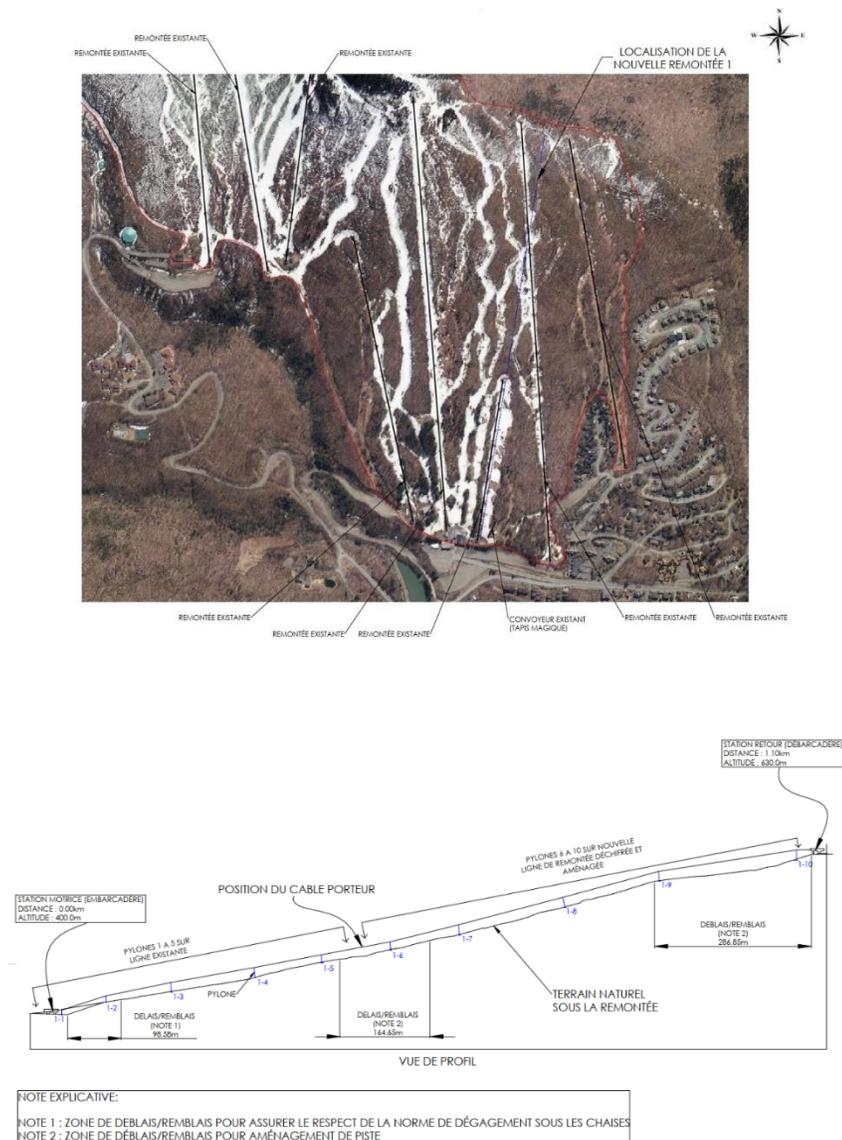
ADOPTION DU PROJET DE PPCMOI ADOPTÉ EN VERTU DU RÈGLEMENT NUMÉRO 220 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI) AFIN DE PERMETTRE L'IMPLANTATION D'UNE NOUVELLE REMONTÉE MÉCANIQUE QUADRUPLE SUR



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

LES LOTS 4 867 557, 4 867 574, 4 867 578 ET 4 867 582, SIS AU 671, RUE MAPLE

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à permettre l'implantation d'une nouvelle remontée mécanique quadruple sur les lots 4 867 557, 4 867 574, 4 867 578 et 4 867 582, sis au 671, rue Maple a été reçue le 9 juillet 2024;



CONSIDÉRANT QUE les lots visés par la présente demande se situent dans la zone CONS-03 et REC-01 du règlement de zonage numéro 115-2 ainsi que dans le secteur Montagne du règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIA);

CONSIDÉRANT QUE le projet est dérogoire au règlement de zonage numéro 115-2 puisqu'il vise des interventions prohibées en secteurs de fortes pentes et d'abattage d'arbres selon les sections 3.13, 3.15, 3.21 et 6.1 à 6.8 du chapitre 8;

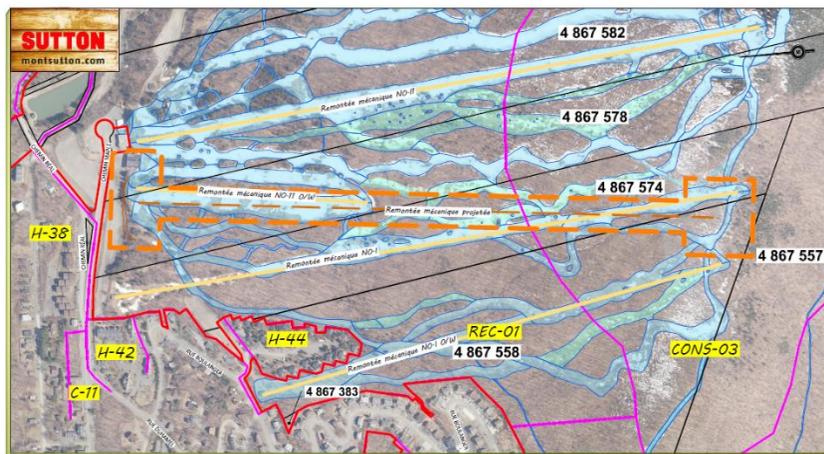
CONSIDÉRANT QUE la présente demande est assujettie au règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble numéro 220;

CONSIDÉRANT l'usage principal exercé, entre autres sur les lots 4 867 557, 4 867 574, 4 867 578 et 4 867 582, sis 671, rue Maple, est une station de ski, en conformité au code d'usage R205 de la classe d'usage R2 autorisé aux grilles de spécifications des zones CONS-03 et REC-01 applicables au site concerné;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE les requérants souhaitent implanter une nouvelle remontée mécanique quadruple en remplacement de trois remontées mécaniques déjà existantes;



CONSIDÉRANT QUE les travaux sont planifiés dans des secteurs exploités à des fins de station de ski depuis de nombreuses années;

CONSIDÉRANT QUE les travaux sont planifiés en partie à l'intérieur de secteurs de fortes pentes de 30% et plus, caractéristiques d'un site où s'exerce une activité de station de ski;

CONSIDÉRANT QUE le projet priorise les travaux et les implantations à l'intérieur de secteurs actuellement déboisés;

CONSIDÉRANT QUE le projet améliore la sécurité des usagers, bonifie la qualité du domaine skiable et améliore l'offre récréotouristique;

CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du chapitre 6 du *Plan d'urbanisme numéro 114-1*;

CONSIDÉRANT QUE le projet ne comporte aucune disposition susceptible d'approbation référendaire;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique aura lieu d'ici l'adoption du 2^e projet, à une date à être annoncée par avis public, et ce, conformément à l'article 125 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à :

- Permettre l'implantation d'une nouvelle remontée mécanique et les aménagements connexes (tours, embarcadère, débarcadère, cabines opérateurs, système RFID, déboisement, émondage, déblai/remblai) ainsi que démantèlement de trois remontées mécaniques existantes (remontée 2 ouest, remontée 1 et remontée 1 ouest) existantes et leurs bâtiments d'opérateurs, et les travaux requis pour leur réalisation sur les lots 4 867 557, 4 867 574, 4 867 578 et 4 867 582, sis au 671, rue Maple, en conformité aux documents déposés le 9 juillet 2024.

Sous réserve du respect des conditions applicables suivantes :

1. Travaux visés

Les dispositions du présent PPCMOI s'appliquent uniquement pour le projet d'implantation d'une nouvelle remontée mécanique et les aménagements connexes (tours, embarcadère, débarcadère, cabines opérateurs, système RFID, déboisement, émondage, déblai/remblai,



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ainsi que le démantèlement de trois remontées mécaniques existantes (remontée 2 ouest, remontée 1 et remontée 1 ouest) existantes et leurs bâtiments d'opérateurs et les travaux requis pour leur réalisation sur les lots 4 867 557, 4 867 574, 4 867 578 et 4 867 582, sis au 671, rue Maple, en conformité aux documents déposés le 9 juillet 2024 par Mont Sutton à la Ville de Sutton par courriel.

En cas de contradiction entre une disposition du présent PPCMOI et toute autre disposition de la réglementation d'urbanisme, la disposition du présent PPCMOI a préséance.

2. **Maintien du couvert végétal**

Tous travaux de déboisement et de retrait du couvert végétal arboré, arbustif et herbacé dans le secteur de la nouvelle remontée mécanique doivent être accompagnés de mesures de contrôles d'érosion, selon un rapport et un plan à être soumis au CCUDD pour évaluation et recommandation puis approuvé par le conseil municipal en conformité aux dispositions particulières relatives au PIIA incluses au présent PPCMOI, préalablement au début des travaux.

Le nombre d'arbres à replanter doit correspondre, pour les secteurs à déboiser, au nombre d'arbres coupés, selon le principe de « *zéro perte nette* ». Un plan montrant le(s) secteur(s) devant faire l'objet d'un reboisement devra être soumis au CCUDD pour évaluation et recommandation puis approuvé par le conseil municipal en conformité aux dispositions particulières relatives au PIIA incluses au présent PPCMOI, préalablement au début des travaux.

3. **Travaux de remblai ou déblai**

Les travaux de remblai ou de déblai nécessaire doivent respecter l'ensemble des dispositions concernant les déblais remblais et le contrôle de l'érosion prévus dans le règlement de zonage. Les mesures de contrôle de l'érosion doivent être approuvées par la Ville avant le début des travaux.

De plus :

- Les remblais/déblais ne peuvent excéder une variation de niveau maximale de 2 mètres par rapport à la hauteur naturelle et ou existante de toute partie du terrain environnant avant les travaux. Si le projet requerrait l'aménagement d'un remblai ou d'un déblai supérieur à 2 mètres à certains endroits, le requérant devra localiser leurs emplacements et identifier les mesures adéquates pour minimiser leur impact sur le milieu. La surface d'un remblai ou d'un déblai doit être renaturalisée avec des végétaux indigènes ouensemencée, sauf si des aménagements sont prévus;
- La plantation doit être réalisée entre le 1er mai et le 1er novembre de la même année. Aucun ensemencement ne peut être effectué sur un sol gelé. Toute rigole d'érosion observée doit être comblée et réensemencée. Tout remplacement de plantation et de réensemencement doit être réalisé afin d'assurer une revégétalisation complète;
- Les mesures de contrôle de l'érosion doivent être mises en place avant que ne débutent les interventions et maintenues/entretenues jusqu'à l'aménagement final du terrain et du rétablissement complet du couvert végétal.

Les mesures de contrôle d'érosion devront faire l'objet d'un rapport accompagné de plans qui devra être soumis au CCUDD pour



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

évaluation et recommandation puis approuvé par le conseil municipal en conformité aux dispositions particulières relatives au PIIA incluses au présent PPCMOI, préalablement au début des travaux.

4. Secteurs de fortes pentes de 30% et plus

Tous les travaux, ouvrages et constructions sont interdits à l'intérieur d'un secteur de fortes pentes de 30 % et plus, à l'exception des interventions déterminées aux « *Travaux visés* » du présent PPCMOI lorsque planifiés avec des biologistes et ayant fait l'objet d'une approbation en vertu des dispositions sur les PIIA prescrites au présent PPCMOI.

5. Secteurs localisés au-delà de 500 mètres d'altitude

Tous les travaux, ouvrages et constructions sont interdits à l'intérieur d'un secteur localisé au-delà de 500 mètres d'altitude, à l'exception des interventions déterminées aux « *Travaux visés* » du présent PPCMOI lorsque planifiés avec des biologistes et ayant fait l'objet d'une approbation en vertu des dispositions sur les PIIA prescrites au présent PPCMOI.

6. Secteurs localisés au-delà de 600 mètres d'altitude

L'abattage d'arbres est interdit à l'intérieur d'un secteur localisé au-delà de six cents (600) mètres d'altitude, à l'exception des interventions déterminées aux « *Travaux visés* » du présent PPCMOI lorsque planifiés avec des biologistes et ayant fait l'objet d'une approbation en vertu des dispositions sur les PIIA prescrites au présent PPCMOI.

7. Objectifs et critères de PIIA applicables

Nonobstant toute autre disposition des *Règlements 73 et 180 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)*, les objectifs et critères de PIIA ci-après s'appliquent pour tous les travaux, ouvrages et constructions déterminés aux « *Travaux visés* » du présent PPCMOI.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie et toute autre disposition du présent règlement, la disposition de la présente partie à préséance.

Documents exigés :

Les renseignements et les documents suivants sont exigés pour tous travaux, ouvrages ou constructions de 30 mètres carrés et plus autorisés dans les pentes de 30% et plus :

- Un plan à l'échelle indiquant la délimitation des aires de construction autorisées et les mesures utilisées pour identifier les aires de construction sur le terrain (par exemple, des repères à l'aide de rubans ou de piquets colorés), la localisation des ouvrages de captage ou de rétention de l'eau de pluie, les courbes topographiques relevées aux 2 mètres ou, à défaut, des points cotés en nombre suffisant pour montrer la topographie générale de l'immeuble et les secteurs de pente forte minimalement selon les classes suivantes : moins de 30 %, 30 % à moins de 50 % et 50 % et plus. La méthodologie utilisée pour établir les points de mesure doit accompagner le plan.
- Une étude réalisée par un ingénieur en géotechnique démontrant la faisabilité du projet et les structures ou supports de soutènement projetés lorsque ceux-ci ont une hauteur supérieure à 1,8 mètre. Sont considérés comme faisant partie du même



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ouvrage les structures ou supports de soutènement situés à une distance inférieure à 6 mètres l'un de l'autre;

- Les méthodes de stabilisation des remblais ou des déblais qui seront utilisées afin de ne pas créer de foyers d'érosion à long terme;
- Les mesures proposées pour la gestion des eaux de ruissellement pendant et après les travaux, pour éviter que le drainage et les eaux de ruissellement soient dirigés vers les talus et le réseau hydrographique et pour protéger les espèces arbustive et arborescente durant les travaux de construction;
- Un schéma des axes de drainage des eaux de ruissellement présent sur le terrain;
- Un document écrit accompagné de visuels, lorsque pertinent, contenant un argumentaire qui démontre en quoi les travaux, ouvrages ou constructions ne peuvent être réalisés à l'extérieur des secteurs en forte pente et comment les interventions prévues vont limiter les impacts liés au ruissellement des eaux et au transport de sédiments;
- Un plan, réalisé à une échelle suffisante, qui permet de démontrer que le tracé de toute voie de circulation est planifié de manière (i) à l'éloigner le plus possible du secteur de pente forte, des affleurements rocheux et des espaces impropres au drainage, (ii) à réduire l'empiètement sur les surfaces arbustives et arborescentes ainsi que sur les bandes végétalisées en haut et bas de talus et (iii) à réduire la largeur de l'emprise de la voie de circulation au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence;
- Lorsque requis, une copie du certificat d'autorisation émis par le ministère de l'Environnement, du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques;
- Toute autre information ou tout document additionnel qui pourraient être requis aux fins d'analyse de la conformité du projet.

En plus des renseignements et documents exigés, pour une construction de 30 mètres carrés et plus, érigée sur pilotis, pieux, structure ou support de soutènement, avec ou sans contact avec le sol (structure autoportante) dans un secteur de pente forte, les renseignements et documents additionnels suivants sont requis:

- Une description de la structure ou du support utilisé pour la construction;
- Un plan image illustrant que l'espace sous le plancher de la construction permet minimalement la plantation et le maintien d'espèces herbacées avec un pourcentage de recouvrement de 100 %;
- Une description des espèces herbacées proposées, ou le cas échéant arbustives et arborescentes afin d'évaluer si elles permettront d'infiltrer et de capter adéquatement les eaux de ruissellement.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Objectifs

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère générale des monts Sutton;
- Encadrer adéquatement les interventions dans les secteurs de pente forte;
- Favoriser la conservation du cadre naturel des secteurs de pente forte;
- Réduire les impacts sur la qualité de l'eau.

Critères d'évaluation

Couvert forestier

- L'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tout travaux, ouvrage ou construction, incluant l'accessibilité pour la machinerie, est limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible;
- Au pied et en haut d'un talus, la conservation d'une bande végétalisée est privilégiée;
- Toute construction est implantée prioritairement le plus près possible d'une voie de circulation, d'un sentier récréatif ou d'une piste skiable de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation (espèces arbustives et arborescentes);

Topographie et écoulement des eaux

- Les interventions altèrent de façon minimale les caractéristiques naturelles du site et les surfaces de déboisement sont planifiées de manière à s'éloigner le plus possible des secteurs de forte pente, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
- Les travaux de déblais ou de remblais sont réduits au minimum et les travaux de déblais sont à privilégier aux travaux de remblais;
- Les eaux de ruissellement sont gérées de façon à maintenir l'écoulement naturel des eaux afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments et à en favoriser son infiltration in situ;
- Les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage font l'objet de mesures de rétention qui permettent d'éviter qu'elles soient dirigées directement vers les talus et le réseau hydrographique;
- Les eaux de ruissellement de tout bâtiment et tout agrandissement d'un bâtiment, indépendamment de la superficie d'implantation au sol, doivent être dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de rétention d'eau de pluie (de type baril, citerne ou collecteur) d'une capacité suffisante ou toute autre mesure proposée par un ingénieur;

Environnement bâti

- Un traitement architectural d'intérêt et adapté est accordé à toutes façades ou élévations d'un bâtiment, d'une construction ou d'un équipement visible depuis l'extérieur du site;
- L'impact visuel d'un bâtiment, d'une construction, d'un équipement ou d'un ouvrage est minimisé en évitant l'utilisation de couleurs vives pour les structures, le revêtement extérieur des murs et la toiture;
- Les équipements d'éclairage, aussi bien des espaces de circulation véhiculaire, piéton et autres, de stationnement que des bâtiments, équipements, pistes, sentiers et des activités, sont conçus de manière à orienter les flux de lumières vers le



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

sol ou les bâtiments et constituer un éclairage respectueux de l'environnement et de l'intégrité nocturne en évitant toute forme d'éblouissement hors site favorisant la préservation de l'accès pour tous à l'expérience du ciel étoilé.

Exceptions

Nonobstant les précédentes dispositions, l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale n'est pas requise dans les cas suivants :

Pour les travaux de réparations associés à l'entretien normal d'un bâtiment, d'une construction, d'un ouvrage, d'une piste, d'un sentier ou d'un équipement, pourvu que ces travaux n'entraînent aucune modification de l'apparence générale, que ce soit en termes de couleur, de texture, de nature et de mode d'appareillage de matériaux ou de configuration d'ensemble des composantes, ne résulte en un agrandissement ou en un changement de volumétrie, ni n'occasionne de travaux de remblai ou de déblai qui ont pour effet de modifier la topographie du terrain

Maintien du couvert végétal

Tous travaux de déboisement et de retrait du couvert végétal arboré, arbustif et herbacé dans le secteur de la nouvelle remontée mécanique doivent être accompagnés de mesures de contrôles d'érosion, selon un rapport et un plan à être soumis au CCUDD pour évaluation et recommandation puis approuvé par le conseil municipal en conformité aux dispositions particulières relatives au PIIA incluses au présent PPCMOI, préalablement au début des travaux.

- Le nombre d'arbres à replanter doit correspondre, pour les secteurs à déboiser, au nombre d'arbres coupés, selon le principe de « *zéro perte nette* ». Un plan montrant le(s) secteur(s) devant faire l'objet d'un reboisement devra être soumis au CCUDD pour évaluation et recommandation puis approuvé par le conseil municipal en conformité aux dispositions particulières relatives au PIIA incluses au présent PPCMOI, préalablement au début des travaux.

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 26 septembre 2024 à 18h30.

24-08-080

LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance.

Adoptée à l'unanimité



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Nathalie Thifault
Présidente

Harry Pressoir
Secrétaire