



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

**DATE ET HEURE:** 30 avril 2026, 18h30

**LIEU :** Hôtel de ville

Séance à laquelle sont présents : Nathalie Thifault , Marie-José Auclair, Renée D'Amours, Collete Roy, Francine van Winden, Ursula Kobel, Elyse Boulanger.

Absence(s) : Stéphane Lessard.

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

#### **26-04-034 OUVERTURE DE LA SÉANCE**

IL EST RÉSOLU :

**QUE** la séance soit déclarée ouverte à 18h32.

**Adoptée à l'unanimité**

#### **26-04-035 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 26 mars 2026**
- 4 Retour sur les décisions du conseil municipal du 1<sup>er</sup> avril 2026**
- 5 Demandes**
  - 5.1 Demande de PPCMOI visant à permettre l'implantation de nouvelles pistes sur les lots 4 867 557, 4 867 578, 4 867 574, 5 094 625, 5 094 946, 4 867 321, 4 867 348, 4 867 278, 4 867 266, 5 608 545, 5 608 544, 4 867 258, 5 608 544, 5 608 615 et 4 847 859 sis aux 194, chemin Delage, 297, 427 à 429, et 671 chemin Maple
  - 5.2 Demande de dérogation mineure relative à la dimension de deux portes de garage sur le lot 4 866 974, sis au 226, chemin Rosenberry
  - 5.3 Demande de dérogation mineure relative à l'agrandissement du bâtiment principal sur le lot 5 160 938, sis au 1161, chemin Harold
  - 5.4 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement du bâtiment principal sur le lot 5 160 938 sis au 1161, chemin Harold



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 5.5 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 397, sis au 30, rue Western
- 5.6 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 536, sis au 15, rue Pleasant
- 5.7 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 867 487, sis au 142-148, chemin Boivin
- 5.8 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal sur le lot 4 847 892, sis au 119, chemin Delage
- 5.9 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative au remplacement d'une galerie sur le lot 4 848 353, sis au 1, rue Gagné
- 5.10 Demande d'usage conditionnel relative à la modification de la résolution 2025-08-313 concernant l'implantation d'un usage nécessitant l'ouverture d'une rue sur le lot 6 418 623, sis sur le chemin Santerre
- 6 **Varia**
- 7 **Date de la prochaine rencontre le 28 mai 2026 à 18h30**
- 8 **Levée de la séance**

**Adoptée à l'unanimité**

26-04-036

### **EXAMEN ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 26 MARS 2026**

**CONSIDÉRANT QUE** les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 26 mars 2026;

**IL EST RÉSOLU :**

**D'ADOPTER** le procès-verbal de la séance ordinaire du 26 mars 2026 tel que rédigé.

**Adoptée à l'unanimité**

### **RETOUR SUR LES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Retour sur les décisions du conseil municipal du 1<sup>er</sup> avril 2026.

26-04-037

**ADOPTION DU PREMIER 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 DE NOUVEAUX SENTIERS ET D'UNE NOUVELLE PISTE SUR LES 4 867 258, 4 867 266, 4 867 274, 4 867 275, 4 867 276, 4 867 278, 4 867 321, 4 867 348, 4 867 577, 4 867 578, 4 867 582, 4 867 584, 4 867 586, 5 094 625, 4 867 557, 5 094 946, 5 094 992, 5**



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

### 608 545, 5 608 544, 5 608 615 ET 6 365 678, SIS DANS LE SECTEUR DE LA 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 de nouveaux sentiers et d'une nouvelle piste sur les lots suivants a été reçue le 29 avril 2026 :

- 4 867 258, 4 867 266, 4 867 274, 4 867 275, 4 867 276, 4 867 278, 4 867 321 et 4 867 348, sis au 427 à 429 Maple (Propriétaire: J. H. Boulanger Ltée);
- 4 867 577, 4 867 578, 4 867 582, 4 867 584, 4 867 586 et 5 094 625, sis au 671 Maple (Propriétaire: Ski Sutton Inc.);
- 4 867 557, sis sur rue Maple (Propriétaire: Ski Sutton Inc.);
- 5 094 946 et 5 094 992, sis au bout du chemin Schweitzer (Propriétaire: J. H. Boulanger Ltée);
- 5 608 545, sis sur rue Maple (Propriétaire: Ville de Sutton);
- 5 608 544 et 5 608 615, sis au 297 Maple (Propriétaire: Propriétés Huttonia Sutton Inc.);
- 6 365 678, sis au 240 rue Delage (Propriétaire: Alexandre Prud'homme Delage)

**CONSIDÉRANT QUE** le site concerné est localisé en partie dans un milieu forestier d'intérêt de niveau 1, protégé par la MRC de Brome-Missisquoi dans son Plan régional des milieux naturels (PRMN);

**CONSIDÉRANT QUE** les lots visés par la présente demande se situent dans les zones PAM-06 et REC-08 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 (PIIA);

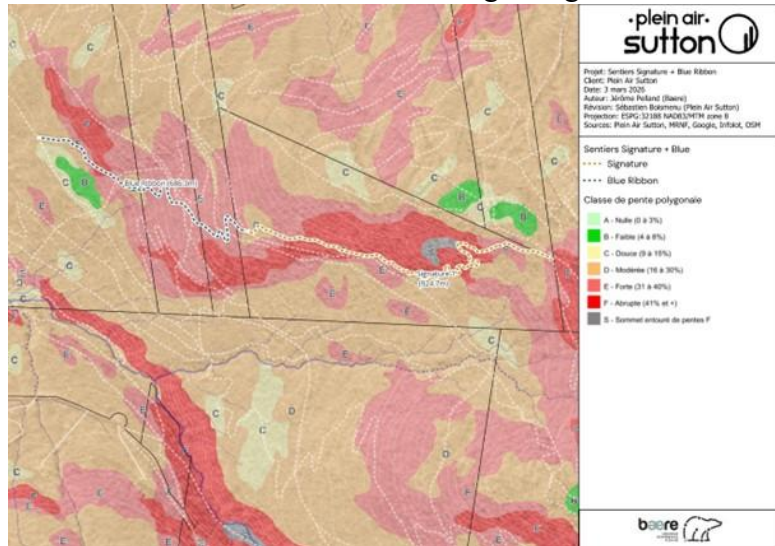
**CONSIDÉRANT QUE** le projet est dérogoratoire au règlement de zonage numéro 115-2 puisqu'il vise des interventions prohibées en secteurs de fortes pentes, d'abattage d'arbres et de surfaces dégarnies selon les articles 2.4 et 2.5 du chapitre 5 et selon les articles 3.13, 3.15, 3.21 et 6.1 à 6.5 du 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;

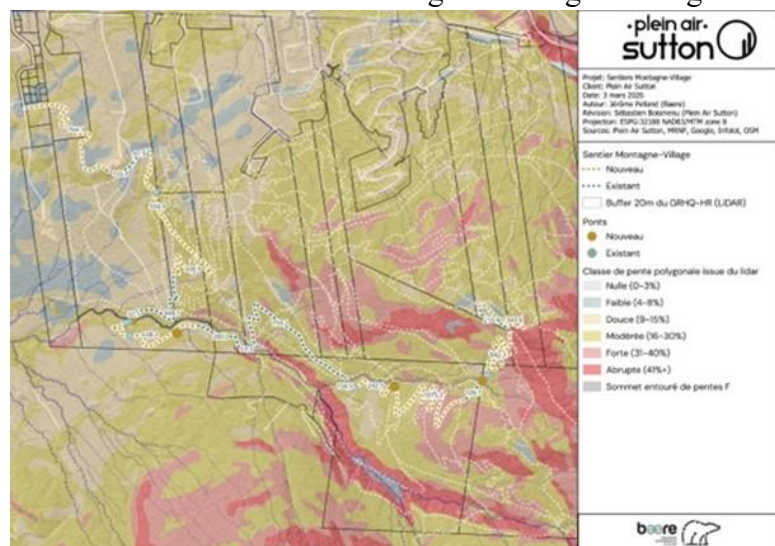
**CONSIDÉRANT** l'usage principal exercé, entre autres sur les lots 4 867 258, 4 867 266, 4 867 274, 4 867 275, 4 867 276, 4 867 278, 4 867 321, 4 867 348, 4 867 577, 4 867 578, 4 867 582, 4 867 584, 4 867 586, 5 094 625, 4 867 557, 5 094 946, 5 094 992, 5 608 545, 5 608 544, 5 608 615 et 6 365 678, sis dans le secteur de la rue Maple, n'est pas celui d'un centre de réseau de sentiers 4 saisons selon le code d'usage R102 de la classe d'usage R1, mais que cet usage est autorisé aux grilles de spécifications des zones PAM-06 et REC-08 applicables au site concerné;

**CONSIDÉRANT QUE** les requérants souhaitent aménager de nouveaux sentiers de vélo de montagne et une nouvelle piste de ski de fond classique tels qu'illustrés sommairement sur les croquis suivants;

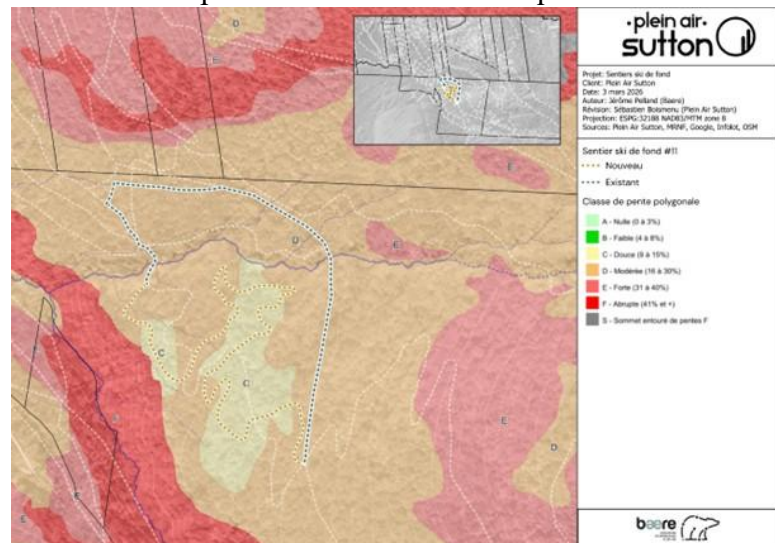
Le sentier de vélo de montagne Signature



Le sentier de vélo de montagne Montagne-Village



La piste de ski de fond classique #11



**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont planifiés dans des secteurs exploités à des fins de réseau de sentiers et pistes 4 saisons depuis de nombreuses années;

**CONSIDÉRANT QUE** les travaux sont planifiés en partie à l'intérieur de secteurs de fortes pentes de 30% et plus;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet bonifie l'offre récréotouristique en matière de sentiers récréatifs;



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme, à l'objectif 3.1 du Plan d'urbanisme numéro 348 notamment au moyen de mise en œuvre b) visant à « *Soutenir et encadrer l'implantation de sentiers récréatifs sur l'ensemble du territoire de la municipalité* » ainsi qu'à l'objectif 1.5 notamment au moyen de mise en œuvre f) visant à « *Encadrer les aménagements, les ouvrages et les constructions à vocation récréative, notamment les sentiers récréatifs, dans les secteurs présentant une pente de 30% et plus* »;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme au schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Brome-Missisquoi ainsi qu'à son document complémentaire;

**CONSIDÉRANT QUE** le présent projet de règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral et d'obtenir de ceux-ci toute autorisation requise préalablement à l'exécution de tous travaux, ouvrages et constructions autrement autorisés par le présent projet de règlement;

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

**CONSIDÉRANT QU'**une assemblée publique de consultation aura lieu sous peu, conformément à l'article 125 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

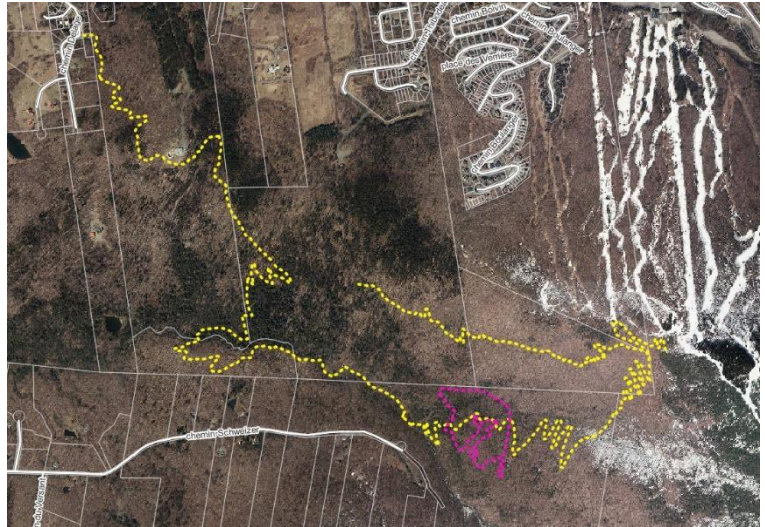
IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

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

Permettre l'implantation des tronçons localisés à l'intérieur d'un secteur de fortes pentes de 30 % et plus, des aménagements projetés au-delà de 550 mètres d'altitude ainsi qu'au dépassement des surfaces maximales dégarnies des trois strates de végétation en vigueur dans le projet d'implantation des nouveaux sentiers de vélo de montagne et d'une piste de ski de fond classique sur les lots suivants :

- 4 867 258, 4 867 266, 4 867 274, 4 867 275, 4 867 276, 4 867 278, 4 867 321 et 4 867 348, sis au 427 à 429 Maple (Propriétaire: J. H. Boulanger Ltée);
- 4 867 577, 4 867 578, 4 867 582, 4 867 584, 4 867 586 et 5 094 625, sis au 671 Maple (Propriétaire: Ski Sutton Inc.);
- 4 867 557, sis sur rue Maple (Propriétaire: Ski Sutton Inc.);
- 5 094 946 et 5 094 992, sis au bout du chemin Schweitzer (Propriétaire: J. H. Boulanger Ltée);
- 5 608 545, sis sur rue Maple (Propriétaire: Ville de Sutton);
- 5 608 544 et 5 608 615, sis au 297 Maple (Propriétaire: Propriétés Huttonia Sutton Inc.);
- 6 365 678, sis au 240 rue Delage (Propriétaire: Alexandre Prud'homme Delage)

tels qu'illustrés sommairement au croquis suivant :

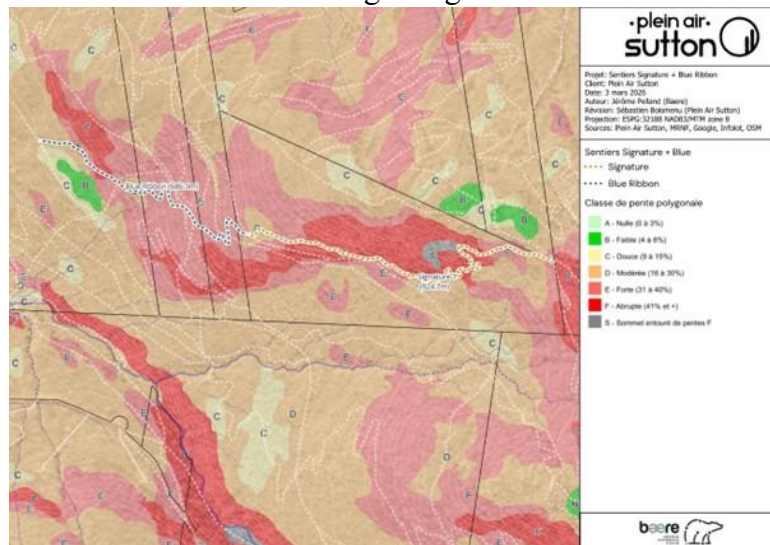


Sous réserve du respect des conditions applicables suivantes :

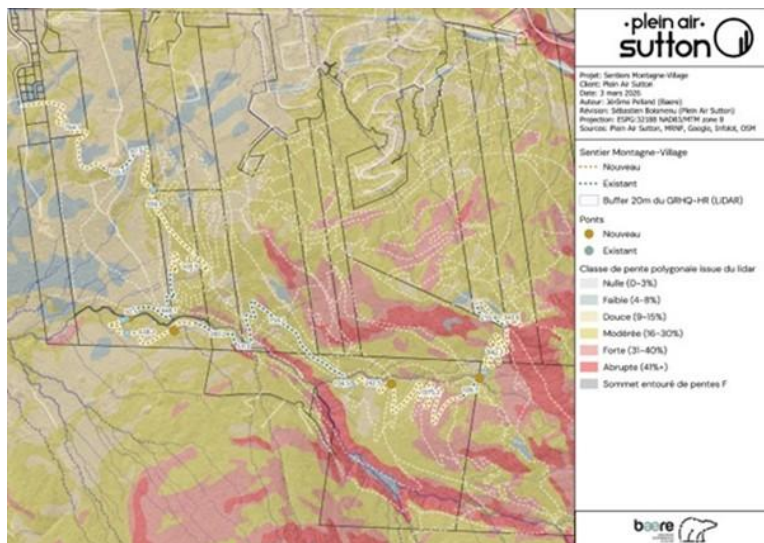
### 1. Travaux visés

Les dispositions du présent PPCMOI s'appliquent uniquement pour les tronçons à être aménagés à l'intérieur d'un secteur de fortes pentes de 30 % et plus, les aménagements projetés au-delà de 550 mètres d'altitude ainsi qu'au dépassement des surfaces maximales dégarnies des trois strates de végétation en vigueur dans le projet d'implantation de deux (2) nouveaux sentiers de vélos de montagne et d'une (1) piste de ski de fond classique sur les lots 4 867 258, 4 867 266, 4 867 274, 4 867 275, 4 867 276, 4 867 278, 4 867 321, 4 867 348, 4 867 577, 4 867 578, 4 867 582, 4 867 584, 4 867 586, 5 094 625, 4 867 557, 5 094 946, 5 094 992, 5 608 545, 5 608 544, 5 608 615 et 6 365 678, sis dans le secteur de la rue Maple tels qu'illustrés aux croquis suivants et aux documents déposés le 29 avril 2026 par Plein Air Sutton à la Ville de Sutton par courriel.

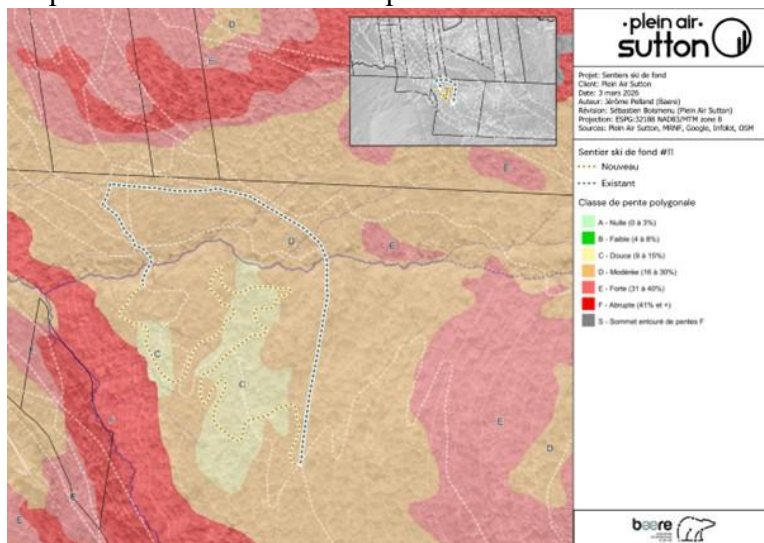
Le sentier de vélo de montagne Signature



Le sentier de vélo de montagne Montagne-Village



La piste de ski de fond classique #11



Ces travaux doivent faire l'objet d'un certificat d'autorisation municipale préalablement à leur réalisation.

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. Localisation et droit d'aménagement

Les travaux visés doivent être aménagés, entretenus et exploités sur la propriété de leur exploitant ou être aménagés, entretenus et exploités sur une propriété autre que celle de leur exploitant sous réserve d'avoir préalablement fait l'objet d'une entente notariée et enregistrée, d'une servitude légale ou d'une entente écrite en bonne et due forme signée par tous les intéressés d'une portée d'au moins cinq (5) ans.

Tout sentier ou piste donnant accès ou débouchant sur une voie de circulation privée ou publique doit faire l'objet d'une entente préalable, pour ladite voie de circulation, similaire à celle prescrite précédemment et pour la même durée.



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Au terme de l'entente notariée et enregistrée, de la servitude légale ou de l'entente écrite en bonne et due forme signée par tous les intéressés, tous les aménagements, enseignes et ouvrages réalisés sur une propriété ou une voie de circulation autre que celle de l'exploitant doivent être retirés.

### 3. Identification des milieux naturels

L'aménagement, la construction, la réhabilitation, l'entretien d'un sentier ou d'une piste doivent être planifiés avec des biologistes en respectant, entre autres, les éléments topographiques et biophysiques en place, tels que la conservation des habitats naturels, des arbres matures, de la canopée, des cours d'eau, lac et milieux humides, et en utilisant des mesures adéquates de contrôle de l'érosion et du ruissellement.

### 4. Travaux autorisés dans un secteur 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 travaux visés par le présent PPCMOI lorsque planifiés avec des biologistes et ayant fait l'objet d'une approbation en vertu des dispositions sur les PIIA;

- Maintien du couvert végétal
  - o Tous les travaux de déboisement, d'abattage d'arbres et de retrait du couvert végétal arboré, arbustif et herbacé 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;
  - o Le nombre d'arbres à replanter, lorsque requis, 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;
- Travaux de remblai ou déblai
  - o 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 présent PPCMOI et au règlement de zonage. Les mesures de contrôle de



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

l'érosion doivent être approuvées par la Ville avant le début des travaux;

- Les remblais/déblais ne peuvent excéder une variation de niveau maximal de 2 mètres par rapport à la hauteur naturelle et/ou existante de toute partie du terrain environnant avant les travaux;
- Les aménagements de plus de 2 mètres de hauteur sans excéder une hauteur hors-tout de 4 mètres incluant les remblais/déblais sont permis et leur localisation doit être identifiée sur le tracé et incluse dans la demande;
- 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/entretenu jusqu'à l'aménagement final du terrain et du rétablissement complet du couvert végétal.

### **5. Travaux autorisés dans un secteur localisé au-delà de 550 mètres d'altitude**

Tous les travaux, ouvrages et constructions sont interdits à l'intérieur d'un secteur localisé au-delà de 550 mètres d'altitude, à l'exception des interventions et des travaux visés par le présent PPCMOI.

### **6. Travaux autorisés dans un secteur localisé au-delà de 600 mètres d'altitude**

L'abattage d'arbres est interdit à l'intérieur d'un secteur localisé au-delà de 600 mètres d'altitude, à l'exception des interventions et des travaux visés par le présent PPCMOI.

### **7. Utilisation d'équipements mécaniques**

Afin de garantir que les sentiers et les pistes demeurent étroits, qu'ils s'intègrent au relief naturel et que l'abattage d'arbres soit réduit au minimum et exclut le déboisement, seule l'utilisation d'un équipement mécanique de petit gabarit est autorisée. L'équipement doit, sauf impossibilité, demeurer sur l'assise des sentiers pour éviter le voyage excessif et tout empiètement à l'extérieur de l'assise des sentiers doit faire l'objet d'une remise à son état naturel à la suite des aménagements.

En aucun temps, un équipement excédant une largeur hors-tout supérieure à 1,5 m et un poids de 3 tonnes ne peut être utilisé pour les aménagements dans les secteurs de fortes pentes de 50% et plus;

En aucun temps, un équipement excédant une largeur hors-tout supérieure à 2 m et un poids de 4 tonnes ne peut être utilisé pour les aménagements dans les secteurs de fortes pentes de 30% à moins de 50%;

Le nettoyage des équipements doit être effectué en entrant et en sortant du terrain afin d'éviter les risques de contamination croisée ainsi que la propagation de plantes exotiques envahissantes.

L'entretien, la réparation et le ravitaillement doivent être effectués à plus de 20 mètres de tout cours d'eau, lac et milieu humide. Une trousse de déversement doit être présente sur place en tout temps en cas de bris.

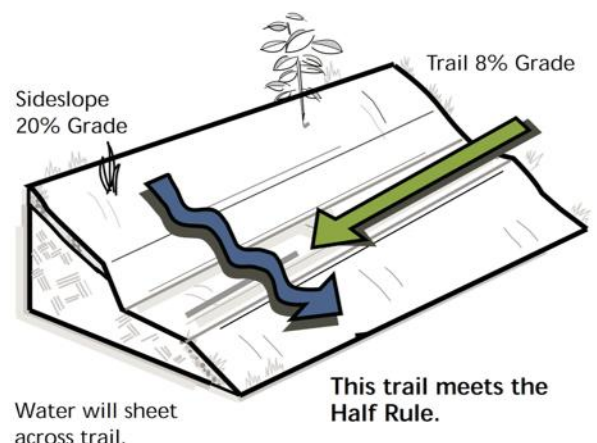
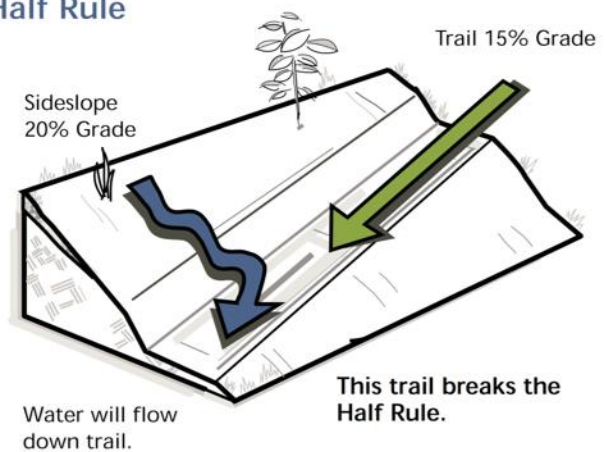
### Cadre d'aménagement des sentiers et des pistes

#### 8. Règle de la moitié

La pente d'un sentier ou d'une piste ne doit pas dépasser la moitié de la pente du versant qu'il traverse.

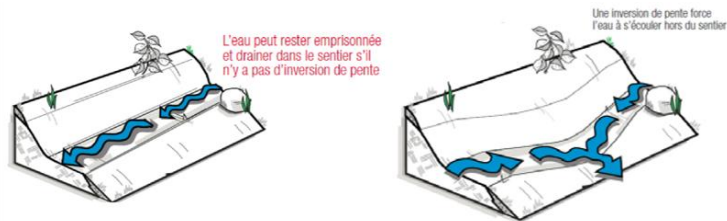
Si le sentier ou la piste dépasse la moitié de la pente latérale, il est considéré comme un « sentier/piste de descente ». Son aménagement pourra être autorisé dans la mesure où la composition du sol est suffisamment solide et stable afin d'éviter l'érosion. Des mesures d'enrochement et de renforcement du sentier seront requises si le sol n'est pas suffisamment solide et stable afin d'éviter l'érosion.

#### Half Rule



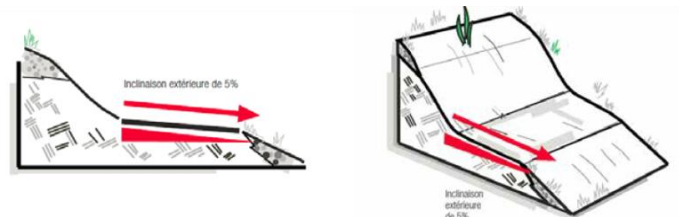
### 9. Inversion des pentes

Une inversion de pente doit être aménagée sur un sentier de vélo de montagne à tous les 6 à 15 mètres sur une distance de 3 à 15 mètres avant de remonter. Ce changement de pente oblige l'eau à quitter le sentier au point le plus bas de l'inversion de pente, avant qu'elle ne puisse gagner en volume, en vitesse et en pouvoir érosif.



### 10. Inclinaison extérieure

Lorsque le sentier ou la piste suit les contours d'une colline, le bord extérieur de la surface de circulation doit être légèrement incliné vers le bas et s'éloigner du côté intérieur/haut, avec une pente d'au plus 5 %. Cette inclinaison est appelée « inclinaison extérieure » et favorise l'écoulement de l'eau à travers et en dehors du sentier ou de la piste.



### 11. Les pentes maximales moyennes durables pour les sentiers de vélo de montagne

La pente maximale est la section la plus à pic du sentier et fait plus de 3 m de long. Cette pente maximale ne peut excéder de 15 à 25 % selon le niveau de difficulté du sentier identifié au tableau ci-après.

Ce tableau présente également les dimensions minimales et maximales de la largeur et l'inclinaison moyenne et maximale des sentiers de vélo de montagne.

NIVEAU DE SENTIER	FACILE	INTERMÉDIAIRE	DIFFICILE	TRÈS DIFFICILE
CRITÈRES	●	■	◆	◆◆
Surface du sentier	Ferme et stable	Assez stable, mais variable	Très variable	Très variable et imprévisible
Bandes de roulement et passerelles *	1 m et plus	0,6 m et plus	0,3 m et plus	0,2 m et plus
Inclinaison moyenne	Moins de 5 %	Moins de 10 %	Moins de 15 %	Moins de 20 %
Inclinaison maximale **	10 %	15 %	20 %	25 %
Hauteur des obstacles inévitables ***	0,05 m ou moins	0,2 m ou moins	0,38 m ou moins	0,38 m ou moins
Hauteur des éléments techniques inévitables ****	0,15 m ou moins	0,6 m ou moins	1,2 m ou moins	2,5 m ou moins
	Voie de progression intermédiaire envisageable	Voie de progression difficile envisageable	Voie de progression très difficile envisageable	Voie de progression envisageable avec des encadrements strictes

Notes :  
 \* La bande de roulement correspond à la surface sur laquelle le cycliste circule. Ceci est différent de la largeur du sentier qui doit considérer son aménagement complet (étrépage, dégageant visuel, etc.).  
 \*\* Cette inclinaison doit être sur une courte distance et ne doit pas faire dépasser la mesure de l'inclinaison moyenne.  
 \*\*\* Un obstacle inévitable est considéré comme un élément naturel qui fait partie intégrante du sentier (P19) et qui occupe la largeur complète de la bande de roulement. Il ne peut être évité.  
 \*\*\*\* Un élément technique inévitable est un élément construit ou naturel qui a été aménagé afin d'ajouter un défi technique au sentier (P19). Il occupe la largeur complète de la bande de roulement. Il ne peut être évité.

## 12. Les pentes maximales moyennes durables pour les pistes de ski de fond classique

La pente maximale est la section la plus à pic de la piste et fait plus de 3 m de long. Cette pente maximale ne peut excéder de 15 à 25 % selon le niveau de difficulté du sentier identifié au tableau ci-après.

NIVEAU	SYMBOLE ET COULEUR	PENTE* (montées et descentes)	LONGUEUR (maximale)
Facile	●	0-11 %	10 km
Assez difficile	■	12-21 %	20 km
Très difficile	◆	22 % ou plus	21 km ou plus

La largeur de la piste (S) ne doit pas être inférieure aux données proposées, alors que la largeur de la piste (P) et l'espace de dégagement latéral (DL) peuvent varier, le tout selon les dimensions indiquées aux tableaux suivants.

### Sentier unidirectionnel

	S	P	DL	
			Droite	Gauche
Plat	2,2	1,2	0,5	+ 0,5
Descente	3	2	0,5	+ 0,5
Montée	3	2	0,5	+ 0,5

### Sentier bidirectionnel

	S	P	DL	
			Droite	Gauche
Plat	3,5	2,5	0,5	+ 0,5
Descente	5,1	4,1	0,5	+ 0,5
Montée	5,1	4,1	0,5	+ 0,5

## 13. Protection des arbres

Il est interdit de remblayer la base d'un arbre (exemple pour accoter un remblai de virage) ni d'aménager un sentier ou une piste sur les racines exposées d'un arbre.

Toutefois, le remblaiement partiel de la base d'un arbre, uniquement en amont de celui-ci, pourra être autorisé s'il ne dépasse pas 40% de la circonférence de la base de l'arbre. Le sentier doit minimiser les segments passant sur des racines exposées. Pour les segments sur lesquels il est difficile d'éviter des racines exposées, celles-ci doivent être remblayées ou protégées en conformité aux dispositions particulières relatives au PIIA.

Aucun panneau, structure ou autre ouvrage et équipement ne peut être fixé sur un arbre ou aménagé de façon à menacer l'intégrité d'un arbre.



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Malgré ce qui précède, des panneaux de signalisation requis aux bons usages des sentiers d'une dimension n'excédant pas 0,1 m<sup>2</sup> peuvent être fixés à un arbre. De la quincaillerie en acier inoxydable et un espace suffisant lors de l'installation pour permettre la croissance de l'arbre doivent être utilisés pour minimiser l'impact sur la santé de l'arbre.

Tout abattage d'un ou plusieurs arbres doit faire l'objet d'une autorisation préalable en conformité à la réglementation d'urbanisme en vigueur et aux dispositions du présent PPCMOI.

### 14. Affichage et signalisation

Les dispositions relatives à l'affichage et à la signalisation sont prescrites au règlement de zonage.

Malgré ce qui précède, sur les sentiers, les panneaux doivent être privilégiés à la droite d'un sentier ou d'une piste, à la limite extérieure de l'aire de dégagement et être fixés sur des poteaux métalliques ou en bois. En tout temps, il est interdit de fixer un panneau de plus de 0,1 m<sup>2</sup> sur un arbre, qu'il soit vivant ou mort.

De plus, un panneau d'information indiquant le niveau de danger d'incendie ainsi que la présence ou non d'une interdiction d'allumer ou maintenir un feu à l'extérieur doit être aménagé à proximité du poste d'accueil d'un réseau de sentiers/pistes récréatifs et être maintenu à jour en tout temps.

## Cadre relatif au PIIA

---

### 15. Interventions assujetties

Tout aménagement, construction, ouvrage, déboisement, abattage d'arbres et déblai/remblai identifié et requis pour la réalisation des travaux visés par le présent PPCMOI.

### 16. Interventions exclues

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 ouvrage, d'un sentier ou d'une piste, pourvu que ces travaux n'occasionnent aucun travail de remblai ou de déblai qui a pour effet de modifier la topographie du terrain.

### 17. Objectifs généraux



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- Maintenir la qualité environnementale et paysagère;
- Encadrer adéquatement les interventions dans les secteurs de forte pente;
- Favoriser la conservation du cadre naturel des secteurs de forte pente;
- Minimiser l'érosion et réduire les impacts sur l'écoulement et la qualité de l'eau.

### 18. Critères relatifs à la protection du couvert forestier

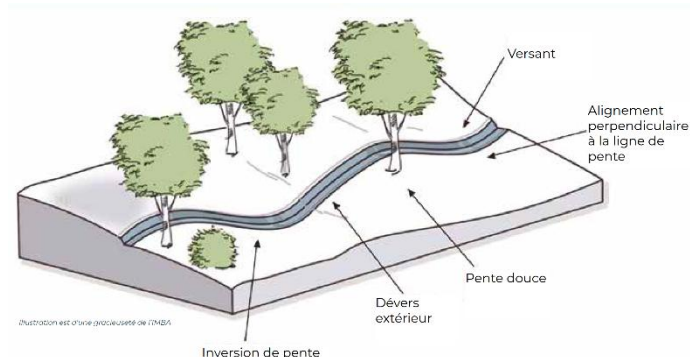
- L'abattage d'arbres sur le terrain et le retrait des espèces arbustives et arborescentes requis pour l'implantation de tout travaux, ouvrage ou construction, incluant l'accessibilité pour la machinerie, est limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture des trois strates de végétation soit d'herbacés, d'arbustes et d'arbres;
- Au pied et en haut d'un talus, la conservation d'une bande végétalisée est privilégiée;
- Les racines naturelles et exposées des arbres sur lesquelles les cyclistes doivent circuler ne doivent pas être planifiées en tant qu'éléments techniques du sentier. Le fait de rouler de manière répétée sur les racines d'un arbre peut exercer une pression sur l'arbre et éventuellement le tuer. Les racines d'arbres exposées sont généralement le résultat d'une érosion causée par une utilisation excessive, des événements météorologiques, une mauvaise conception du sentier, une mauvaise construction du sentier ou des sols mous. Si les racines de l'arbre sont exposées, elles risquent d'être constamment endommagées par la circulation, ce qui compromet l'état de l'arbre. Il est recommandé de détourner un tronçon de sentier criblé de racines d'arbres ou d'utiliser diverses techniques pour élever la bande de roulement au-dessus des racines, telles que l'enrochement, les poutres ou le pontage.

### 19. Critères relatifs à la topographie et à l'écoulement des eaux

- Les interventions altèrent de façon minimale les caractéristiques naturelles du site et les surfaces de déboisement ou d'abattage d'arbres 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 et en privilégiant le maintien de la canopée;
- Les travaux de déblais ou de remblais sont réduits au minimum et les travaux de déblais sont à privilégier aux travaux de remblai;
- 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 sentiers ou les pistes aménagés en pentes doivent privilégier un tracé suivant les lignes topographiques de manière parallèle plutôt que perpendiculaire.



### Cadre relatif à une demande de certificat d'autorisation

#### **20. Renseignements et documents requis**

En plus des renseignements et documents normalement requis en vertu du règlement relatif aux permis et certificats, une demande de certificat d'autorisation visant la réalisation des travaux visés par le présent PPCMOI doit être accompagnée des renseignements et documents suivants :

- Si les travaux visés doivent d'être aménagés sur une propriété autre que celle de leur exploitant, copie d'une entente notariée et enregistrée, d'une servitude légale ou d'une entente écrite en bonne et due forme signée par tous les intéressés d'une portée d'au moins cinq (5) ans;
- Un rapport produit par un biologiste identifiant les éléments biophysiques en place, tels que les habitats naturels, les arbres matures, la canopée, les axes de drainage des eaux de ruissellement, la ligne de rive et du littoral des cours d'eau, lacs et milieux humides;
- Un plan topographique en format numérique géoréférencé localisant les chemins d'accès pour la machinerie et l'aire de nettoyage, d'entretien, de réparation et de ravitaillement, chaque sentier projeté, les caractéristiques, par tronçon, de leur aménagement dont, sans s'y limiter, la largeur, la pente, la fondation, les interventions de remblais/déblais, les interventions sur la couverture des trois strates de végétation soient herbacées, arbustes et arbres, le contrôle de l'érosion;
  - o La délimitation des aires de construction et d'aménagement autorisées et les mesures utilisées pour identifier les aires de construction et d'aménagement 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 ouvrage les structures ou supports de soutènement situés à une distance inférieure à 6 mètres l'un de l'autre;
- Tout ouvrage et aménagement prévu (jump, berme, ponceau, pont, fossé, remblai, déblai, banc d'emprunt, etc.);
- Toute modification du niveau naturel du sol prévu, illustrant sur un plan profil les niveaux avant et après;
- La machinerie qui sera utilisée, le chemin d'accès, l'aire de nettoyage, d'entretien, de réparation et de ravitaillement;
- 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 herbacée, arbustive et arborescente durant les travaux de construction et d'aménagement;
- Un document écrit accompagné de visuels, lorsque pertinent, contenant un argumentaire qui démontre en quoi les travaux, ouvrages, constructions ou aménagements 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



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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;

- Tout arbre à couper avec justification;
  - 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;
  - Pour chacun des tronçons, l'illustration de l'application de :
    - La règle de la moitié;
    - L'inversion de pente;
    - L'inclinaison extérieure;
    - La dynamique de drainage;
- Si requis, tout plan de compensation et de plantation pour les arbres devant être coupé;
  - L'échéancier des différents travaux ainsi que la période, durant l'année, de leur réalisation;
  - Tout autre document, renseignement ou information requis afin de permettre l'analyse de la demande et l'évaluation de la conformité du projet à l'ensemble des dispositions du présent PPCMOI et à toute autre loi ou réglementation.

### 19. Critères relatifs à la protection du couvert forestier

- L'abattage d'arbres sur le terrain et le retrait des espèces arbustives et arborescentes requis pour 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 des trois strates de végétation soit d'herbacés, d'arbustes et d'arbres;
- Au pied et en haut d'un talus, la conservation d'une bande végétalisée est privilégiée;
- Les racines naturelles et exposées des arbres sur lesquelles les cyclistes doivent circuler ne doivent pas être planifiées en tant qu'éléments techniques du sentier. Le fait de rouler de manière répétée sur les racines d'un arbre peut exercer une pression sur l'arbre et éventuellement le tuer. Les racines d'arbres exposées sont généralement le résultat d'une érosion causée par une utilisation excessive, des événements météorologiques, une mauvaise conception du sentier, une mauvaise construction du sentier ou des sols mous. Si les racines de l'arbre sont exposées, elles risquent d'être constamment endommagées par la circulation, ce qui compromet l'état de l'arbre. Il est recommandé de détourner un tronçon de sentier criblé de racines d'arbres ou d'utiliser diverses techniques pour élever la bande de roulement au-dessus des racines, telles que l'enrochement, les poutres ou le pontage.

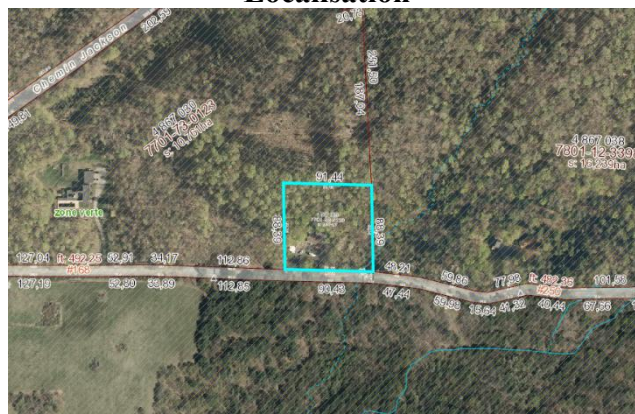
**Adoptée à l'unanimité**

**26-04-038**

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA DIMENSION DE DEUX PORTES DE GARAGE SUR LE LOT 4 866 974, SIS AU 226, CHEMIN ROSENBERRY**

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

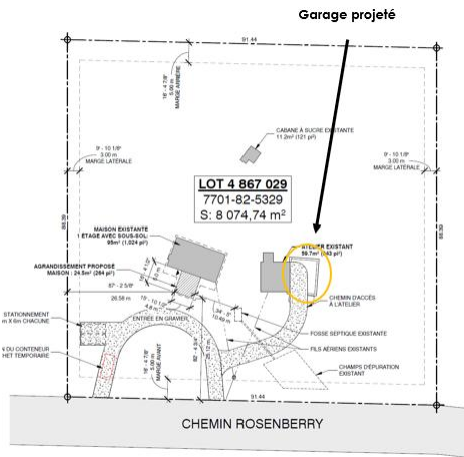
**Localisation**



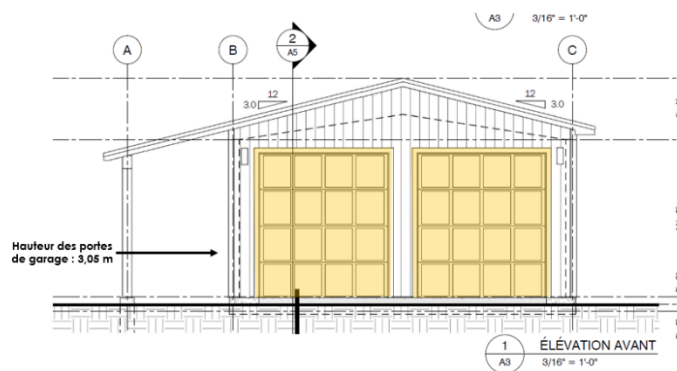
**CONSIDÉRANT QUE** la demande s'insère dans le cadre d'un projet de construction d'un garage accessoire à une résidence unifamiliale existante;

**CONSIDÉRANT QUE** le propriétaire souhaite utiliser le garage projeté pour le remisage d'un véhicule récréatif;

**CONSIDÉRANT QUE** le plan de construction daté du 16 avril 2026, numéro de dossier 2024-01;



**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser une hauteur de deux portes de garage de 3,05 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;
- 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;
- 6) si son caractère est mineur;

**CONSIDÉRANT QUE** de l'avis des membres du CCUDD, le demandeur n'a pas démontré que l'application et le respect des normes en vigueur lui occasionnent un préjudice sérieux;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

**DE REFUSER** la demande de dérogation mineure visant à autoriser une hauteur de deux portes de garage de 3,05 mètres contrairement à la réglementation qui prescrit une hauteur maximale de 2,75 mètres.

Adoptée à la majorité

26-04-039

**DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 5 160 938, SIS AU 1161, CHEMIN HAROLD**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone PAM-05 et qu'il est



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIA)*;

### Localisation



**CONSIDÉRANT QUE** les termes de l'orientation préliminaire du CCUDD lors de la séance ordinaire du 22 janvier 2026, résolution numéro 26-01-010;

**CONSIDÉRANT QUE** la présente demande s'insère dans le cadre d'un projet d'agrandissement du bâtiment principal visant l'aménagement d'un garage;

**CONSIDÉRANT** l'orientation et l'implantation particulières du bâtiment principal résidentiel, le secteur de fortes pentes en cour arrière, la localisation du champ d'épuration et les dénivellations importantes sur le terrain qui limitent les emplacements où un bâtiment accessoire peut être implanté conformément à la réglementation en vigueur;

**CONSIDÉRANT** le plan projet d'implantation daté du 20 avril 2026 par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, minute 14 381;



**CONSIDÉRANT QU'**une dérogation mineure 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;
- 6) si son caractère est mineur;

**CONSIDÉRANT** l'impossibilité de réaliser un projet sur le lot sans l'octroi d'une dérogation mineure;



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser une marge l'implantation d'un garage projeté attenant au bâtiment principal à 6.56 mètres d'un secteur de fortes pentes, contrairement à la réglementation qui prescrit une distance minimale de 10 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 3,2, chapitre 10*;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise également à autoriser l'implantation d'un garage projeté attenant au bâtiment principal à 14.26 mètres d'une aire déboisée contrairement à la réglementation qui prescrit une marge minimale de 20 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 4,3, paragraphe b), chapitre 10*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

**D'APPROUVER** la demande de dérogation mineure visant à autoriser l'implantation d'un garage projeté à 6.56 mètres d'un secteur de fortes pentes ainsi que son implantation à une distance de 14.26 mètres d'une aire déboisée sur le lot 5 160 938, sis au 1161, chemin Harold.

**Adoptée à l'unanimité**

26-04-040

### **DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AGRANDISSEMENT DU BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 5 160 938 SIS AU 1161, CHEMIN HAROLD**

**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 présente demande s'insère dans le cadre d'un projet d'agrandissement de la façade latérale droite d'un bâtiment unifamilial afin d'y aménager un garage de 3.66 mètres par 7.32 mètres;

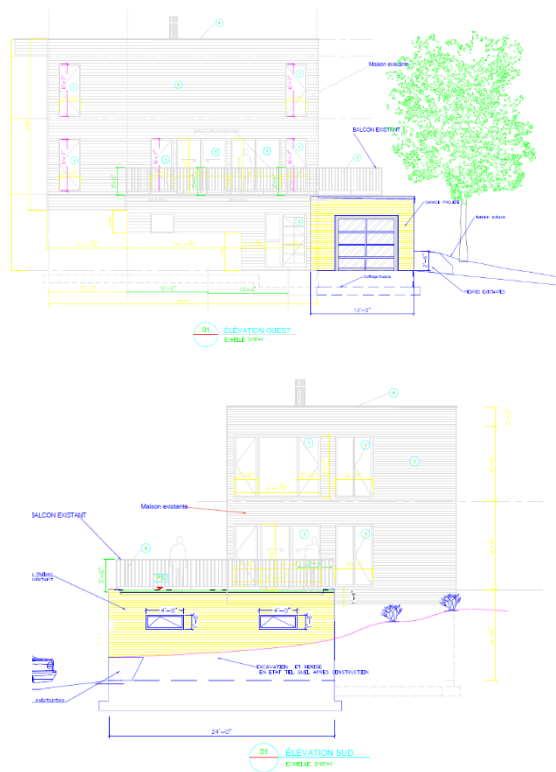
**CONSIDÉRANT** le plan projet d'implantation daté du 20 avril 2026 par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, minute 14 381;



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



**CONSIDÉRANT** les plans de construction, version datée du 27 avril 2026;



**CONSIDÉRANT QUE** le parement extérieur sélectionné est un déclin horizontal *Maibec* de couleur *ambre algonquin*, identique à celui existant sur la résidence principale;



**CONSIDÉRANT** l'impossibilité de réaliser un projet sur le lot sans l'octroi d'une dérogation mineure;



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



**CONSIDÉRANT QUE** le projet satisfait aux objectifs et critères du *Règlement numéro 180 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 d'implantation et d'intégration architecturale relative à l'agrandissement du bâtiment principal sur le lot 5 160 938 sis au 1161, chemin Harold, conformément aux objectifs et critères prévus aux articles du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*, sous réserve de la condition suivante :

1. L'obtention d'une dérogation mineure relative à l'implantation du bâtiment faisant l'objet d'un point à l'ordre du jour de la présente séance.

**DE RECOMMANDER** que le balcon existant ainsi que le garde-corps soient prolongés jusqu'à l'extrémité de la façade latérale droite afin de bonifier le traitement architectural du projet d'agrandissement présenté.

**Adoptée à l'unanimité**

26-04-041

### **DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 848 397, SIS AU 30, RUE WESTERN**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone H-21 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**

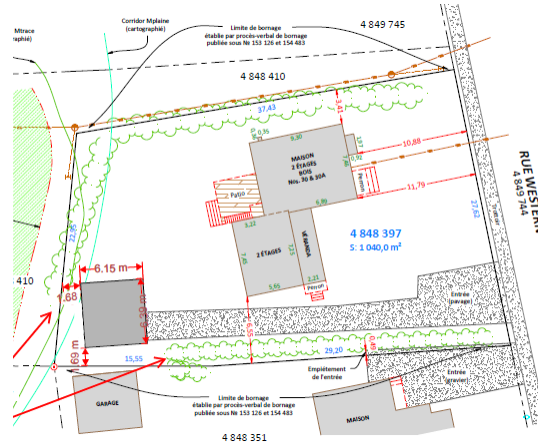


**CONSIDÉRANT QUE** les termes de la recommandation du CCUDD lors de la séance ordinaire du 26 mars 2026, résolution numéro 26-03-031;

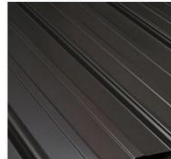


## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

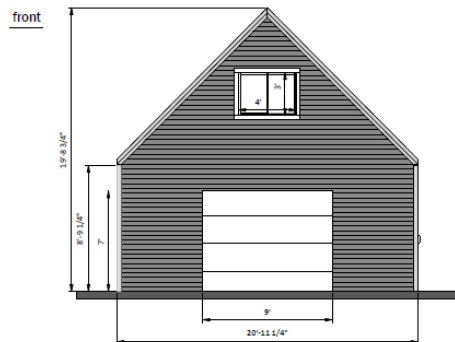
**CONSIDÉRANT QUE** la demande consiste à autoriser la construction d'un garage de deux étages de 6.15 mètres par 6.39 mètres à être implanté en cour arrière;

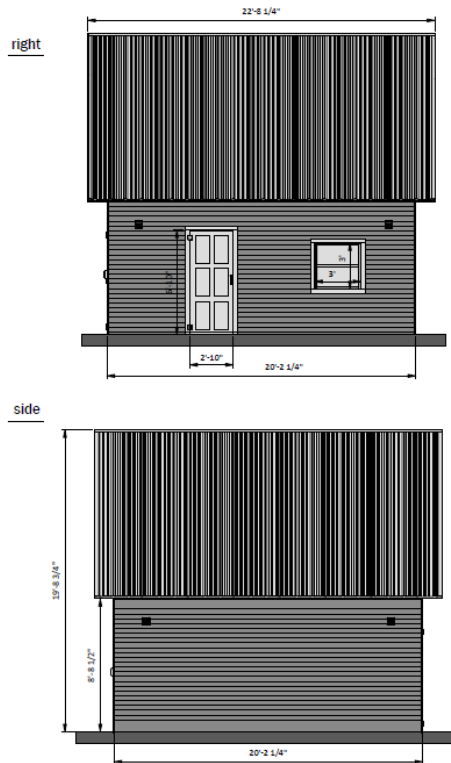


**CONSIDÉRANT** les matériaux sélectionnés, soit du clin Canoxel vertical de couleur loup gris et de la tôle d'acier noire;



VUE & DIMENSIONS





CONSIDÉRANT la fiche d'intérêt patrimonial pour cette propriété, élaborée par *Patri-Arch*;

**Bâtiment principal : 30, rue Western**



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

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

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

**D'APPROUVER** la demande d'implantation et d'intégration architecturale relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 397, sis au 30, rue Western, conformément aux objectifs et critères prévus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

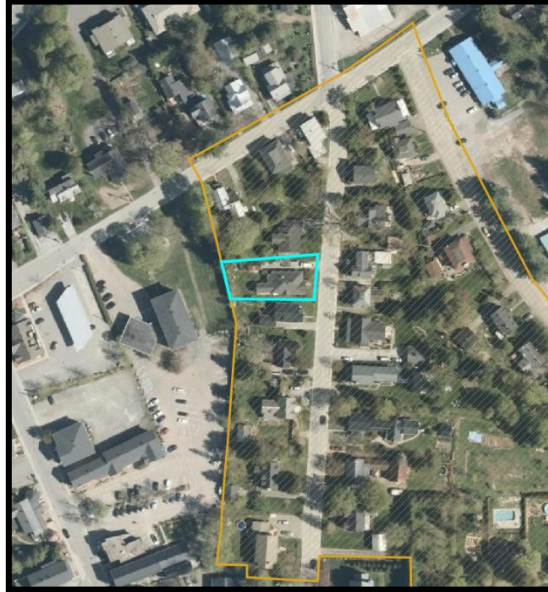
**Adoptée à l'unanimité**



**COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME**  
**BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 848 536, SIS AU 15, RUE PLEASANT**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone H-24 du *Règlement de zonage 115-2*;

**Localisation**



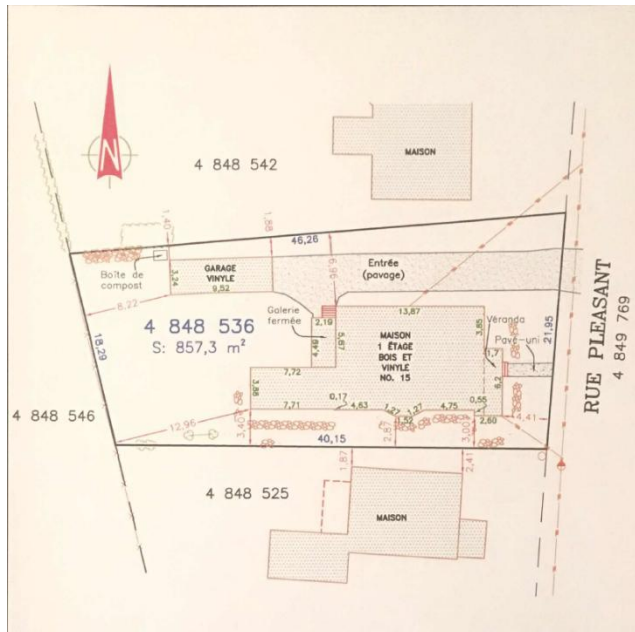
**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser l'agrandissement de la façade arrière du bâtiment principal résidentiel existant;

**CONSIDÉRANT QU'**il s'agit de la reconstruction d'une portion existante du bâtiment principal afin d'y aménager une unité d'habitation accessoire (UHA);

**CONSIDÉRANT QUE** la hauteur de cette portion du bâtiment sera rehaussée par rapport à l'existant, ce qui aura pour effet d'augmenter légèrement le volume du bâtiment;

**15, rue Pleasant**





**CONSIDÉRANT** les plans de construction de la résidence de la firme *Le Local Design*;



**CONSIDÉRANT QUE** les matériaux de parement extérieur sélectionnés :

TABLEAU DES FINIS EXTÉRIEURS

- |    |   |
|----|---|
| F1 | REVÊTEMENT DE BOIS HORIZONTAL PROFILÉ CLIN MAIBEC 4"<br>PEINT GRIS PÂLE |
| F2 | REVÊTEMENT DE BARDEAU DE CÈDRE<br>PEINT GRIS PÂLE                       |
| F3 | REVÊTEMENT DE TOITURE D'ACIER MAC MS1<br>COULEUR METALLIC GREY          |
| F4 | COINS, MOULURES ET FASCIAS EN BOIS PENT BLANC                           |
| F5 | FENÊTRES BLANCHES   |

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* et du *Règlement de construction*;



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**CONSIDÉRANT QUE** la demande 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'agrandissement du bâtiment principal situé sur le lot 4 848 536, sis au 15, rue Pleasant, 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

26-04-043

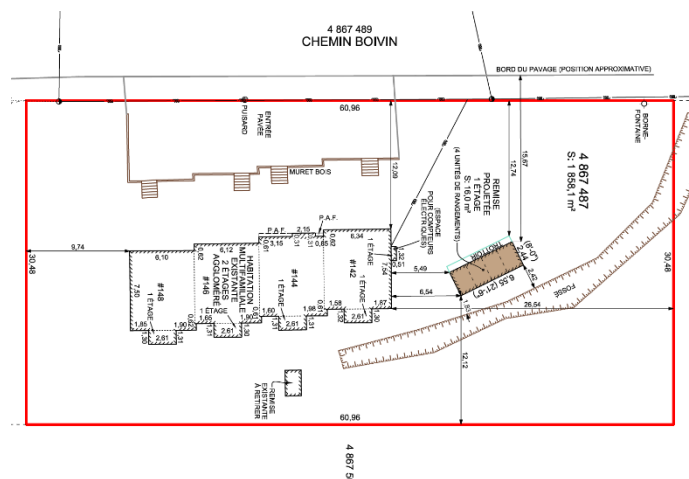
### DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 867 487, SIS AU 142-148, CHEMIN BOIVIN

**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 consiste à autoriser la construction d'une remise de 2,43 mètres par 6,40 mètres à être implanté en cour latérale gauche;

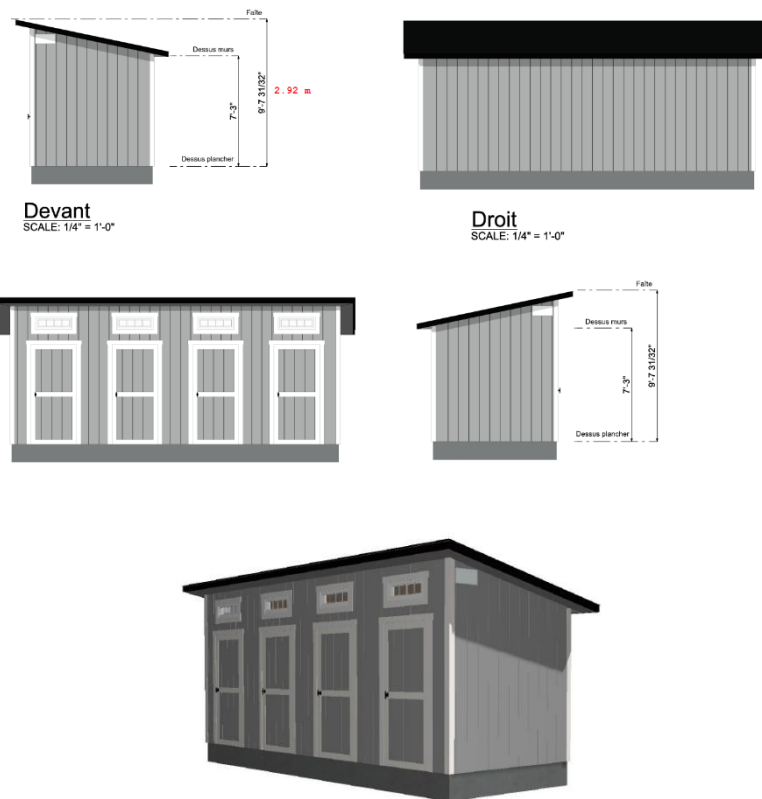




## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**CONSIDÉRANT** les matériaux de parements sélectionnés, soit du bois d'ingénierie couleur poivre gris et blanc et de la tôle d'acier noire;

**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 en partie 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 4 867 487, sis au 142-148, chemin Boivin, sous réserve que les arêtes des cadres de portes et de fenêtres soient de couleur grise comme le parement principal prévu sur le bâtiment accessoire.

**DE RECOMMANDER** l'ajout d'un aménagement paysager visant à dissimuler le bâtiment projeté, considérant que celui-ci sera visible depuis la voie publique.

**Adoptée à l'unanimité**

26-04-044

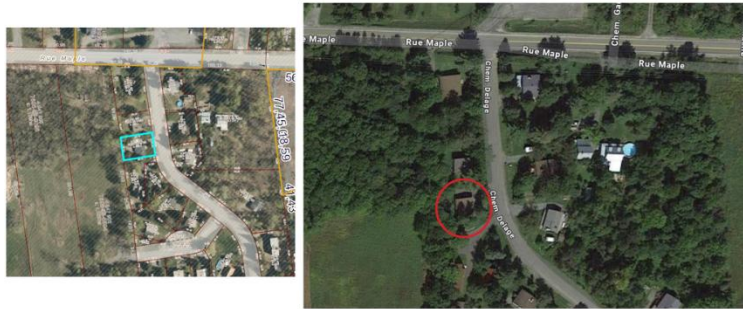
**DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 847 892, SIS AU 119, CHEMIN DELAGE**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone H-36 du *Règlement de zonage 115-2*;

**Localisation**



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise à autoriser l'agrandissement de la façade latérale droite du bâtiment principal pour y aménager des pièces habitables sur deux étages;

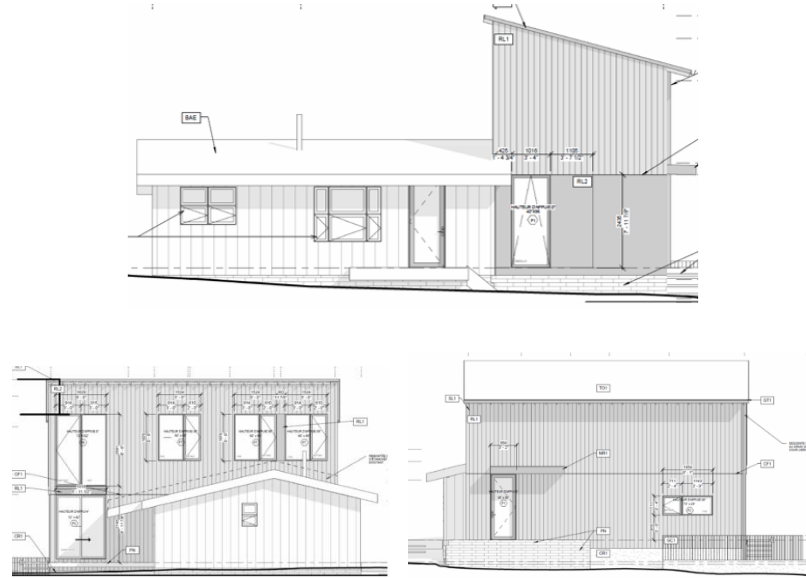
### 119, chemin Delage



**CONSIDÉRANT** le plan d'implantation réalisé par Kevin Migué, arpenteur-géomètre;



**CONSIDÉRANT** les plans de construction de la résidence de la firme *Entourage architecture*, datés du 12 mars 2026;



**CONSIDÉRANT QUE** les matériaux de parement extérieur sélectionnés :



**CONSIDÉRANT QUE** les fenêtres de la maison existante seront peintes en noir;

**CONSIDÉRANT** le réaménagement projeté de l'entrée de cour et de l'aire de stationnement;



**CONSIDÉRANT QUE** l'agrandissement projeté sera d'une dimension de 4,36 mètres par 10.20 mètres sur deux étages;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* et du *Règlement de construction*;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande 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:**



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

**D'APPROUVER** la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement du bâtiment principal situé sur le lot 4 847 892, sis au 119, chemin Delage, 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 la majorité**

**Elyse Boulanger quitte la réunion à 20h42.**

**26-04-045**

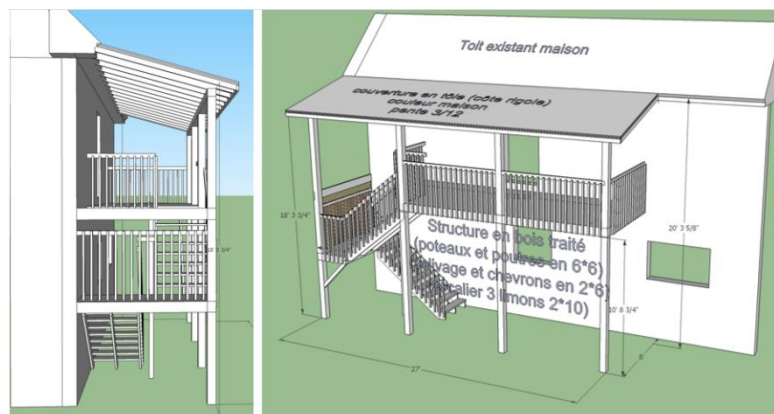
### **DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE AU REMPLACEMENT D'UNE GALERIE SUR LE LOT 4 848 353, SIS AU 1, RUE GAGNÉ**

**CONSIDÉRANT QUE** la demande situe le projet en zone H-21 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

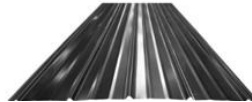
#### **Localisation**



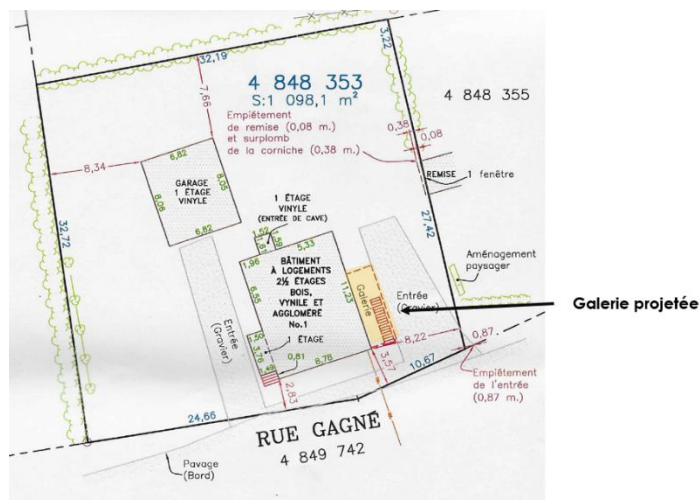
**CONSIDÉRANT QUE** la demande consiste au remplacement de la galerie existante sur la façade latérale droite du bâtiment principal;



**CONSIDÉRANT** les options de matériaux proposés pour les garde-corps et les colonnes, soit du bois traité, couleur naturel;



**CONSIDÉRANT** le plancher et les marches seront également en bois traité, couleur naturel;



**CONSIDÉRANT** la fiche d'intérêt patrimonial pour cette propriété, élaborée par *Patri-Arch*;

**Bâtiment principal : 1, rue Gagné**



**CONSIDÉRANT** l'évaluation de la rencontre des objectifs et critères d'analyse applicables du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIA)*, secteur du *Noyau-Villageois* effectuée par les membres du CCUDD et plus particulièrement en ce qui concerne le critère d'évaluation 33.2 (*L'architecture*) suivant :



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- *Toute intervention projetée au niveau de saillies (ex : perron, balcon, galerie, marquise, escaliers extérieurs, etc.) doit considérer ces éléments comme faisant partie intégrante de l'architecture et doit recevoir un traitement en harmonie avec le corps principal du bâtiment.*

**CONSIDÉRANT QUE** le comité est d'avis que la disposition de l'escalier menant à la galerie d'entrée de l'étage supérieur ne permet pas un traitement adéquat de la façade principale donnant sur la rue Gagné;

**CONSIDÉRANT QU'**il serait préférable que l'escalier et le palier secondaire menant à la galerie soient repositionnés à l'extrémité opposée de celle-ci, soit vers l'arrière du bâtiment et que la galerie s'étende jusqu'à l'extrémité de la façade avant, tel que dans la configuration existante;

**CONSIDÉRANT QU'**il y aurait également lieu que l'ensemble des garde-corps et des poteaux soient peints de la même couleur que le parement extérieur du bâtiment principal existant;

**CONSIDÉRANT QUE** la recommandation des membres du CCUDD a uniquement pour objectif de guider le projet vers une conformité avec les objectifs et critères applicables du *Règlement numéro 73*. La décision d'approuver ou de refuser le projet, tel que présenté, appartiendra ultimement et uniquement aux membres du conseil municipal;

**CONSIDÉRANT QUE** le projet est conforme aux dispositions du *Règlement de zonage* et du *Règlement de construction*;

**CONSIDÉRANT QUE** le CCUDD est d'avis que le projet satisfait en partie 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:

**DE REFUSER** la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative au remplacement d'une galerie sur le lot 4 848 353, sis au 1, rue Gagné et d'inviter le demandeur à modifier son projet afin de favoriser la rencontre des objectifs et critères applicables du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

**DE RECOMMANDER** qu'un éventuel projet de galerie révisé s'inspire et propose des composantes architecturales attribuables aux maisons vernaculaires de l'époque.

**Adoptée à l'unanimité**

26-04-046

**DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL RELATIVE À LA MODIFICATION DE LA RÉOLUTION 2025-08-313 CONCERNANT L'IMPLANTATION D'UN USAGE NÉCESSITANT L'OUVERTURE D'UNE RUE SUR LE LOT 6 418 624, SIS SUR LE CHEMIN SANTERRE**

**CONSIDÉRANT QUE** le terrain concerné par la demande se situe en zone H-02 du *Règlement de zonage 115-2*;

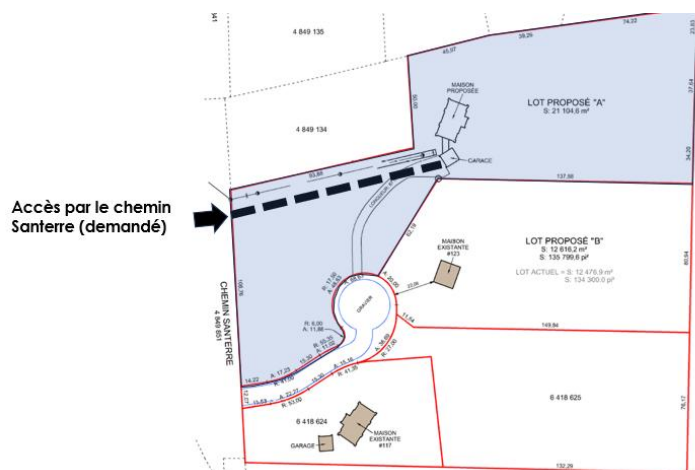
**Localisation**



**CONSIDÉRANT** les termes de la résolution numéro 2021-11-492 relative à l'implantation d'un usage nécessitant l'ouverture d'une rue adoptée lors de la séance ordinaire du 22 novembre 2021 et les termes de la résolution numéro 2025-08-313 relative à la modification de la résolution 2021-11-492 adoptée lors de la séance ordinaire du 6 août 2025;

**CONSIDÉRANT QUE** la requérante demande le retrait de l'exigence prévue à la résolution 2025-08-313 qui exige que l'accès véhiculaire à chacun des emplacements résidentiels doive s'effectuer exclusivement par la nouvelle rue privée projetée, sans aucun accès autorisé depuis le chemin Santerre;

**CONSIDÉRANT QU'**il est demandé que l'accès véhiculaire au lot vacant résidentiel (A) s'effectue par le chemin Santerre existant, plutôt que par la nouvelle rue privée projetée;



**CONSIDÉRANT QUE** la demande vise le retrait de la condition suivante à la résolution 2025-08-313:

- *Que l'accès véhiculaire à chacun des emplacements s'effectue strictement depuis la nouvelle rue privée projetée, aucun accès véhiculaire autre que la nouvelle rue privée projetée n'est autorisée sur le chemin Santerre.*

**CONSIDÉRANT QUE** le plan produit par Philippe Tremblay, arpenteur-géomètre, sous le numéro 10 620 de ses minutes, dossier 33 053, daté du 21 mai 2025;

**CONSIDÉRANT** la lettre justificative déposée avec la demande;

**CONSIDÉRANT QU'**à la lecture de la lettre argumentaire et de l'information fournie, les membres du CCUDD sont d'avis qu'il n'a pas été démontré que éléments soulevés constituent un préjudice et qu'ils justifient le retrait de la condition imposée par les résolutions du conseil municipal adoptées en 2021 et



## COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

en 2025, lesquelles prévoient que l'accès au projet doit se faire strictement par la nouvelle rue projetée;

**CONSIDÉRANT QUE** la demande est assujettie aux objectifs et critères du *Règlement relatif aux usages conditionnels numéro 188*;

**CONSIDÉRANT QUE** la recommandation des membres du CCUDD a pour objectif de guider le projet vers une conformité avec les objectifs et critères applicables du *Règlement numéro 188*. La décision d'approuver ou de refuser le projet, tel que présenté, appartiendra ultimement et exclusivement aux membres du conseil municipal;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

**DE REFUSER** la demande d'usage conditionnel relative à la modification de la résolution 2025-08-313 concernant l'implantation d'un usage nécessitant l'ouverture d'une rue sur le lot 6 418 624, sis sur le chemin Santerre.

**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 28 mai 2026 à 18h30.

26-04-047

#### LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

**DE LEVER** la séance à 21h56.

**Adoptée à l'unanimité**

---

Nathalie Thifault  
Présidente

---

Harry Pressoir  
Secrétaire