



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

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

DATE ET HEURE: 28 mai, 18h30

LIEU : Hôtel de ville

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

Assistent également à la réunion le maire Robert Benoît et le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire par intérim Harry Pressoir.

26-05-048 OUVERTURE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

QUE la séance soit déclarée ouverte à 18h32.

Adoptée à l'unanimité

26-05-049 ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

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

Après délibérations,

IL EST RÉSOLU :

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

1 Ouverture de la séance

2 Adoption de l'ordre du jour

3 Adoption du procès-verbal de la séance du 30 avril 2026

4 Retour sur les décisions du conseil municipal du 6 mai 2026

5 Demandes

5.1 Demande de dérogation mineure relative à la superficie d'implantation d'un bâtiment accessoire sur le lot 5 094 847, sis au 589, chemin Cushion

5.2 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 6 157 861, sis au 6, rue Tournesol

5.3 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'aménagement d'un cadastre de projet intégré sur le lot 5 096 047, chemin Judd

5.4 Demande de dérogation mineure relative à la largeur minimale d'un lot, sur le lot 5 828 645, rue Principale Sud

5.5 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal sur le lot 4 867 684, sis au 1277, chemin Harold



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

- 5.6 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment jumelé sur le lot 4 867 381, sis au 256 à 258, chemin Boulanger
- 5.7 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'aménagement d'un mur de soutènement sur le lot 4 867 629, sis au 1125, chemin Harold
- 5.8 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la construction d'un bâtiment accessoire sur le lot 4 848 555, sis au 18, rue Maple
- 5.9 Demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 222, sis au 72, rue Principale Sud
- 5.10 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'aménagement d'un îlot de retournement d'une rue privée non desservie, à l'intérieur d'un corridor riverain, à moins de 75 mètres d'un cours d'eau sur les lots 5 945 672 et 5 095 952
- 5.11 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
- 6 **Varia**
- 7 **Date de la prochaine rencontre le 29 juin 2026 à 18h30**
- 8 **Levée de la séance**

Adoptée à l'unanimité

26-05-050

EXAMEN ET ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU 30 AVRIL 2026

CONSIDÉRANT QUE les membres du comité ont reçu une copie du procès-verbal de la séance ordinaire du 30 avril 2026;

IL EST RÉSOLU :

D'ADOPTER le procès-verbal de la séance ordinaire du 30 avril 2026 tel que rédigé.

Adoptée à l'unanimité

RETOUR SUR LES DÉCISIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Retour sur les décisions du conseil municipal du 6 mai 2026.

Adoptée à l'unanimité

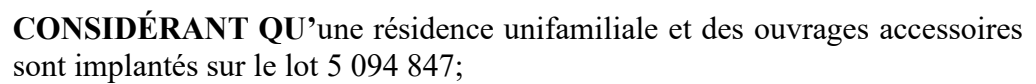
26-05-051

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA SUPERFICIE D'IMPLANTATION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 5 094 847, SIS AU 589, CHEMIN CUSHION

CONSIDÉRANT QUE la propriété concernée par la demande se situe dans la

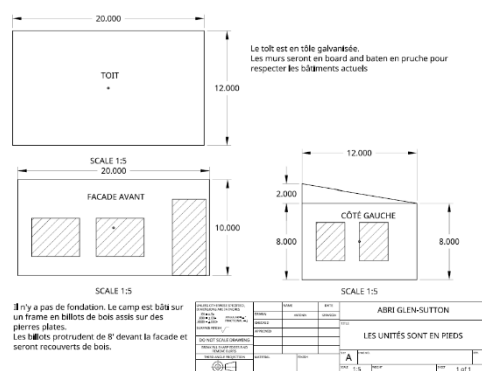


Localisation



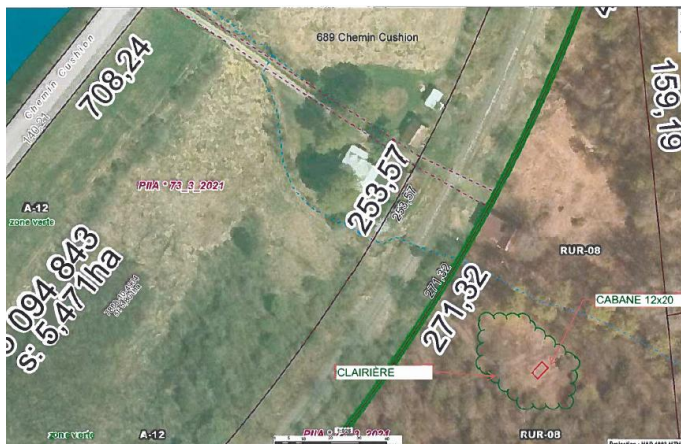
CONSIDÉRANT QUE La demande de dérogation mineure s'insère dans le cadre d'un projet de construction d'une remise destinée à devenir une cabane à sucre domestique;

CONSIDÉRANT QUE la présence d’une ancienne écurie et d’anciens abris à bois et d’une ancienne grange sur la propriété fait en sorte que la superficie d’implantation des bâtiments accessoires excède la norme permise, soit 191 mètres carrés au lieu de 100 mètres carrés;





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT QUE le *Règlement de zonage 115-2* autorise la réparation et l'entretien d'une construction dérogatoire protégée par droits acquis;

CONSIDÉRANT QUE la remise projetée sera éloignée de la voie publique et peu visible;

CONSIDÉRANT QUE la demande de dérogation mineure vise à autoriser l'ajout d'un bâtiment accessoire ayant une superficie d'implantation 22.22 mètres carrés contrairement aux dispositions du *Règlement de zonage 115-2, section 5,3, chapitre 5*;

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

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de dérogation mineure visant à autoriser l'ajout d'un bâtiment accessoire ayant une superficie d'implantation 22.22 mètres carrés sur le lot 5 094 847, sis au 589, chemin Cushion.

Adoptée à l'unanimité

26-05-052

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 6 157 861, SIS AU 6, RUE TOURNESOL

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-31 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

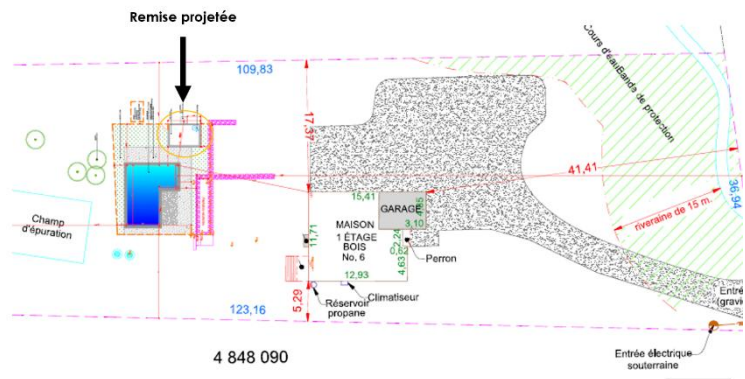
Localisation



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



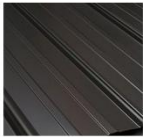
CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d’une remise de 3,04 mètres par 4,57 mètres à être implanté en cour arrière;



CONSIDÉRANT les matériaux de parements sélectionnés;



Clin Maibec – couleur
Charbon de mer

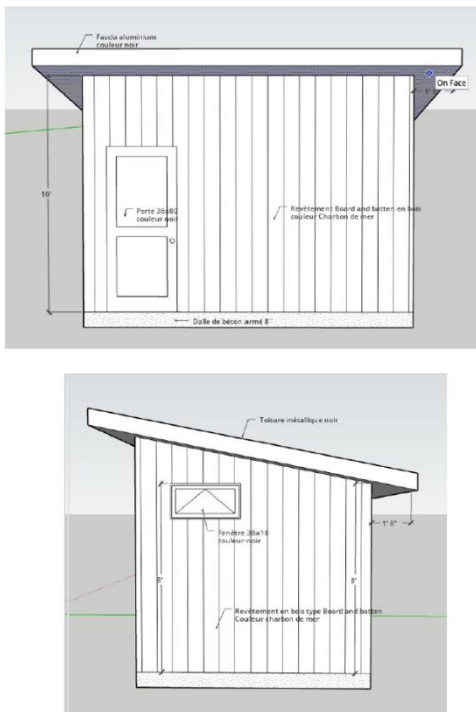


Tôle d'acier - noir

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



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



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 6 157 861, sis au 6, rue Tournesol, 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

26-05-053

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UN CADASTRE DE PROJET INTÉGRÉ SUR LE LOT 5 345 213, CHEMIN JUDD

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone RUR-06 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 exclusivement à autoriser l'opération



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

cadastrale (lotissement) du projet intégré « *Ligne Sud* »;

CONSIDÉRANT QUE l'opération cadastrale projetée vise la création d'un projet intégré d'habitation au sens du *Règlement sur le zonage 115-2*;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du *Règlement sur le zonage 115-2*, un projet intégré d'habitation est un regroupement sur un même terrain, de deux (2) ou plusieurs bâtiments, ayant en commun certaines utilisations comme des espaces de circulation, de stationnement, des équipements récréatifs, des aires communes naturelles ou à usage récréatif. Le terrain peut être constitué d'un seul ou de plusieurs lots;

CONSIDÉRANT QU'aucune approbation relative à l'implantation des constructions résidentielles et des ouvrages accessoires au plan projet n'est prévue à ce stade;

CONSIDÉRANT QUE le projet intégré permettra la création de huit lots résidentiels ainsi que trois lots communs destiné à la conservation et pour la gestion des eaux pluviales (bassin et drainage) et à une allée d'accès véhiculaire (entrée de cour);

CONSIDÉRANT QUE tout ajout de résidences sur les huit lots résidentiels devra faire l'objet des demandes de permis, d'une analyse de conformité aux normes en vigueur ainsi que de l'approbation d'une demande de PIIA;

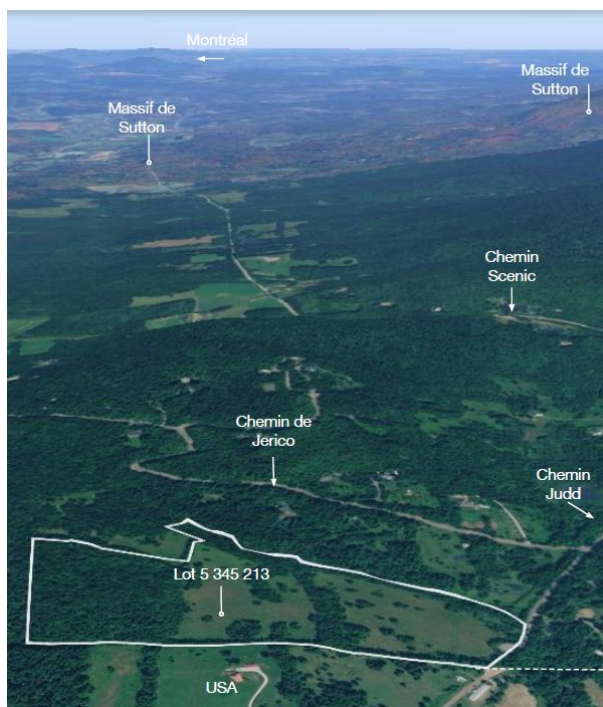


CONSIDÉRANT le rapport d'accompagnement fourni avec la demande;

CONSIDÉRANT le plan projet de lotissement daté du 25 mars 2026 par l'arpenteur-géomètre Roxanne Gauvin, minute 2620;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



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'ACCEPTER la demande d'implantation et d'intégration architecturale relative à l'aménagement d'un cadastre de projet intégré sur le lot 5 345 213, chemin Judd, conformément aux objectifs et critères prévus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*, tel que présenté au plan projet de lotissement daté du 25 mars 2026 par l'arpenteur-géomètre Roxanne Gauvin, minute 2620.

Adoptée à l'unanimité

26-05-054

DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE RELATIVE À LA LARGEUR MINIMALE D'UN LOT, SUR LE LOT 5 828 643, RUE PRINCIPALE SUD

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

Localisation



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

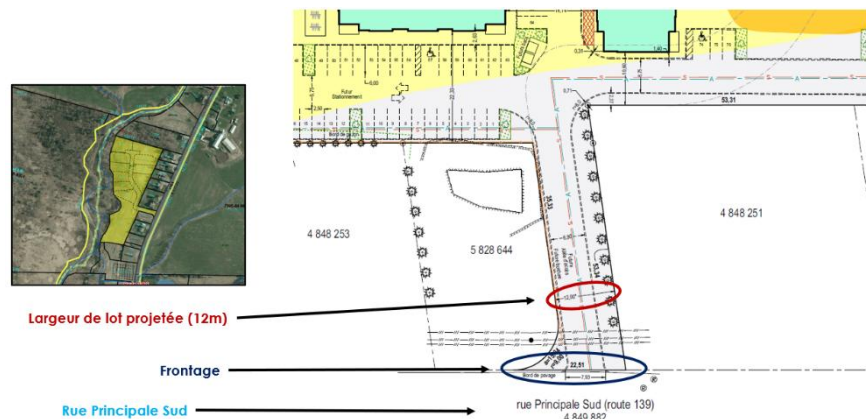
CONSIDÉRANT QUE le terrain a fait l'objet d'une demande dérogation mineure relative à l'ouverture d'une rue approuvée par le conseil municipal lors de la séance du 5 décembre 2016, sous le numéro de résolution 2016-12-617;

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

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

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

CONSIDÉRANT QUE le projet déposé par le requérant vise la création d'un lot commun sur l'ensemble des lots 5 828 643, 5 828 645 à 5 828 656 et 6 357 882 afin de permettre l'aménagement d'un ou plusieurs projets intégrés d'habitation;

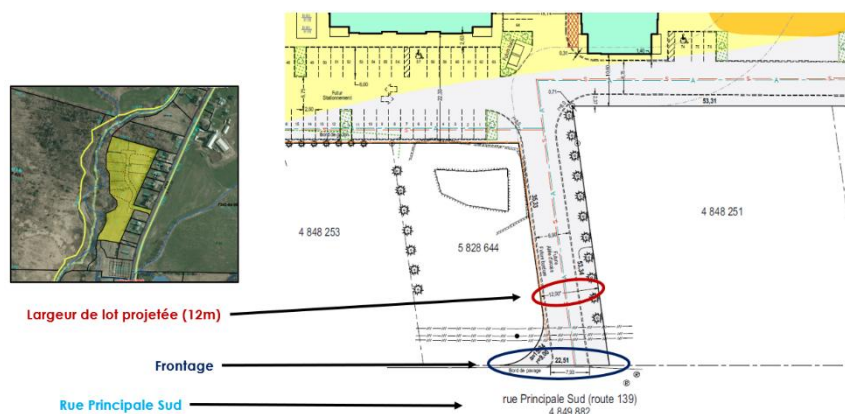
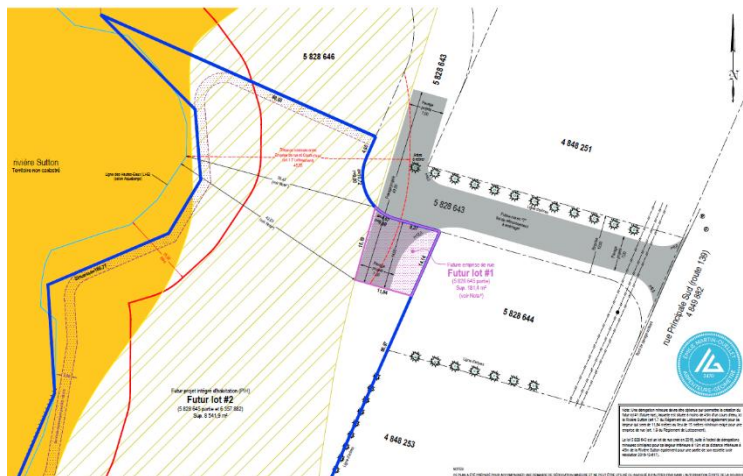


CONSIDÉRANT QUE le lot 5 828 643 est un cadastre de rue existant approuvé par la dérogation mineure 2016-12-617;

CONSIDÉRANT QUE les lots 5 828 645 à 5 828 656 et 6 357 882 sont des lots vacants destinés à un usage résidentiel;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser une largeur minimale de lot de 12 mètres contrairement à la réglementation qui prescrit une largeur minimale de 25 mètres, comme indiqué au *Règlement de zonage 115-2, section 1,2, chapitre 3, Zone H-27*;

CONSIDÉRANT le plan projet produit par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 27 février 2026, minute 4825;



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

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

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

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

CONSIDÉRANT l'ensemble des études et caractérisations du milieu et de l'environnement réalisées et exigées dans le cadre d'un projet de développement;

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



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par le Règlement numéro 119 concernant les dérogations mineures;

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

CONSIDÉRANT QUE toute approbation d'un éventuel projet intégré d'habitation devra faire l'objet de demandes de permis de construction, d'une analyse du respect des normes en vigueur et d'une analyse discrétionnaire du CCUDD et du conseil en vertu 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 dérogation mineure relative une largeur minimale de lot de 12 mètres sur le lot 5 828 643, rue Principale Sud, conformément au plan projet produit par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 27 février 2026, minute 4825.

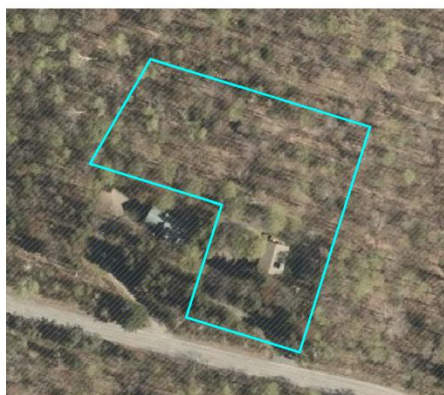
Adoptée à l'unanimité

26-05-055

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AGRANDISSEMENT D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 867 684, SIS AU1277, 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

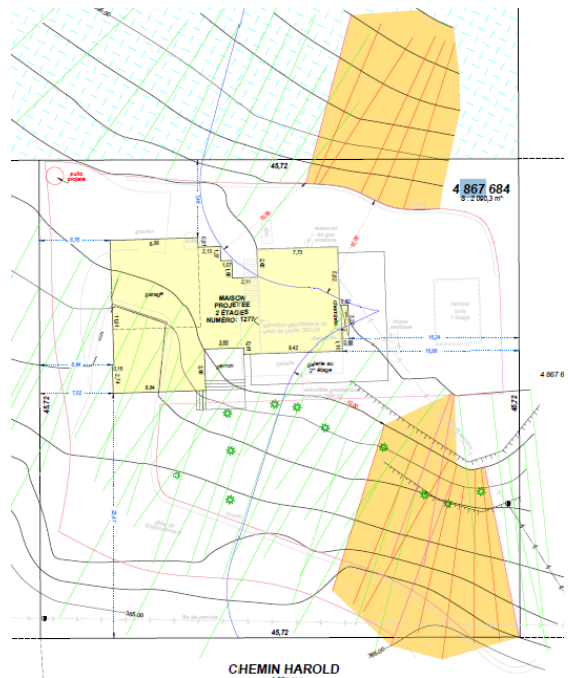


CONSIDÉRANT QUE la présente demande s'insère dans le cadre d'un projet d'agrandissement de la façade latérale gauche d'un bâtiment unifamilial existant

CONSIDÉRANT le plan projet d'implantation daté du 23 mars 2026 par l'arpenteur-géomètre Jean-Philippe Roux, minute 16 273;



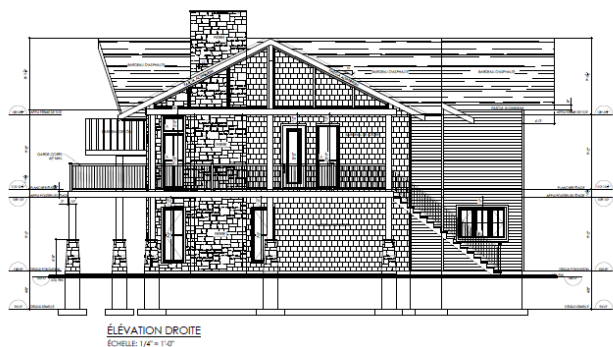
COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT les plans de construction, version datée du 9 avril 2026, par design *Élitek architecture*;



ÉLEVATION AVANT
ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"

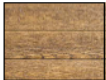


ÉLEVATION DROITE
ÉCHELLE 1/4" = 1'-0"



CONSIDÉRANT les parements extérieurs sélectionnés;

CHOIX DES MATÉRIAUX

	REVÊTEMENT HORIZONTALE COMPAGNIE : ST-LAURENT MODÈLE : V-JOINT COULEUR : NOisetier		ALUMINIUM PRÉPEINT COMPAGNIE : GENTEK COULEUR : NOIR
	MAÇONNERIE COMPAGNIE : SELECT STONE MODÈLE : COTSWOLD COULEUR : MEADOW BLEND		REVÊTEMENT DE TOITURE COMPAGNIE : BP MODÈLE : MYSTIQUE COULEUR : NOIR 2 TONS
	REVÊTEMENT DE CÈDRE COMPAGNIE : ST-LAURENT COULEUR : NOisetier		REVÊTEMENT DE TOITURE COMPAGNIE : MAC MODÈLE : MS 1 & 2 COULEUR : ANTHRACITE



CONSIDÉRANT QU'il y a lieu de mieux calibrer les matériaux de parement extérieur afin d'assurer une meilleure cohérence architecturale entre les différentes façades;

CONSIDÉRANT QU'il est également souhaitable de diminuer la dimension des plots de maçonnerie soutenant les colonnes de bois du balcon avant afin d'alléger l'apparence de la façade et d'améliorer la qualité architecturale du projet;

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 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande d'implantation et d'intégration architecturale relative à l'agrandissement d'un bâtiment principal sur le lot 4 867 684, sis au 1277, chemin Harold, conformément aux objectifs et critères prévus aux articles du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

DE RECOMMANDER de mieux calibrer les matériaux de revêtement afin d'atténuer l'effet de façadisme du projet et de réduire la dimension des plots de maçonnerie soutenant les colonnes de bois du balcon avant afin d'alléger l'apparence de la façade.

Adoptée à l'unanimité

26-05-056

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT JUMELÉ SUR LE LOT 4 867 381, SIS AU 256 À 258, CHEMIN BOULANGER

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-43 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

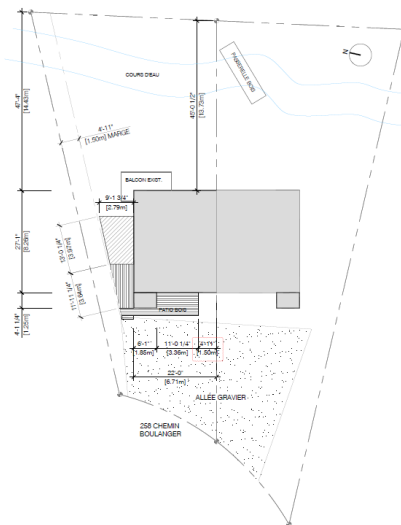
Localisation



CONSIDÉRANT la recommandation CCUDD émise lors de la séance ordinaire du 16 juin 2025, sous le numéro de résolution 25-06-045;

CONSIDÉRANT QUE par la résolution 2025-07-271, le conseil a approuvé un projet visant le remplacement des revêtements de parement extérieur ainsi que du revêtement de toiture de deux bâtiments jumelés;

CONSIDÉRANT QUE la demande vise l'ajout d'une véranda sur la façade latérale gauche, la modification de certaines composantes architecturales et des revêtements de parement extérieur et le remplacement du revêtement de toiture;



CONSIDÉRANT QUE les matériaux de parement extérieur proposés sont de l'acier horizontal *MacMétal* de couleur liège, de l'acier vertical de type *Board*



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

and Batten de couleur Ironstone et un revêtement de toiture en bardeaux d'asphalte noir;

LES COINS SERONT HARMONISÉS AVEC LES MATÉRIAUX
FASCIAS & SOFFITES: CIE GENTEK COULEUR: IRONSTONE
LES COINS & LES GOUTTIÈRES SERONT HARMONISÉS AVEC LES
MATÉRIAUX



ACIER: MAC
DIMENSION: 6 POUCES

COULEUR: LIÈGE
POSE: HORIZONTALE



ACIER: TRUE CEDDAR
BOARD & BATTEN

COULEUR: IRONSTONE

DIMENSION: 10 POUCES

POSE: VERTICALE



BARDEAUX: D'ASPHALTE
CIE: BP CANADA

COULEUR: MYSTIQUE
NOIR 2 TONS



VUE-1



VUE-2



VUE-3



VUE-4



VUE-5



CONSIDÉRANT QUE les plans de construction, révision du 19 mars 2026;

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

secteur de la Montagne;

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

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment jumelé sur le lot 4 867 381, sis au 256 à 258, chemin Boulanger, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

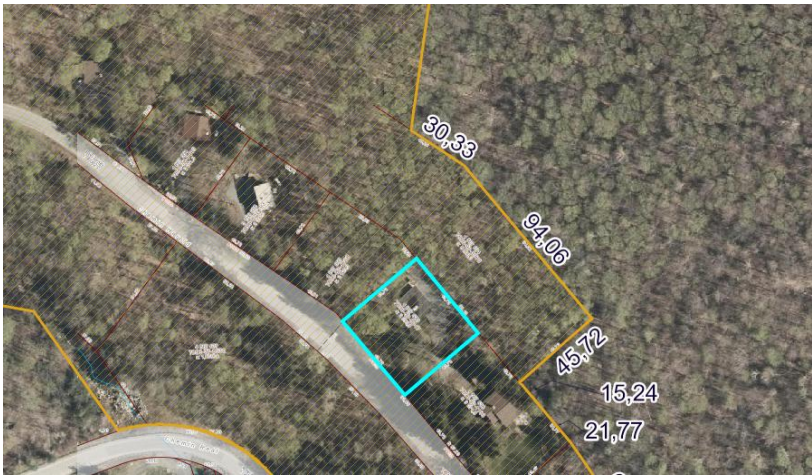
Adoptée à l'unanimité

26-05-057

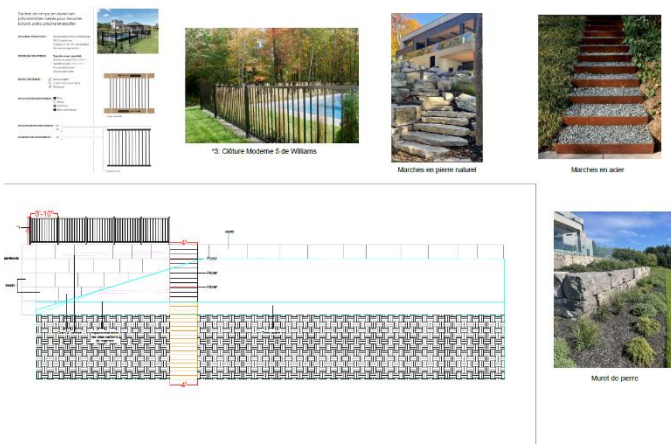
DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À L'AMÉNAGEMENT D'UN MUR DE SOUTÈNEMENT SUR LE LOT 4 867 629, SIS AU 1125, CHEMIN HAROLD

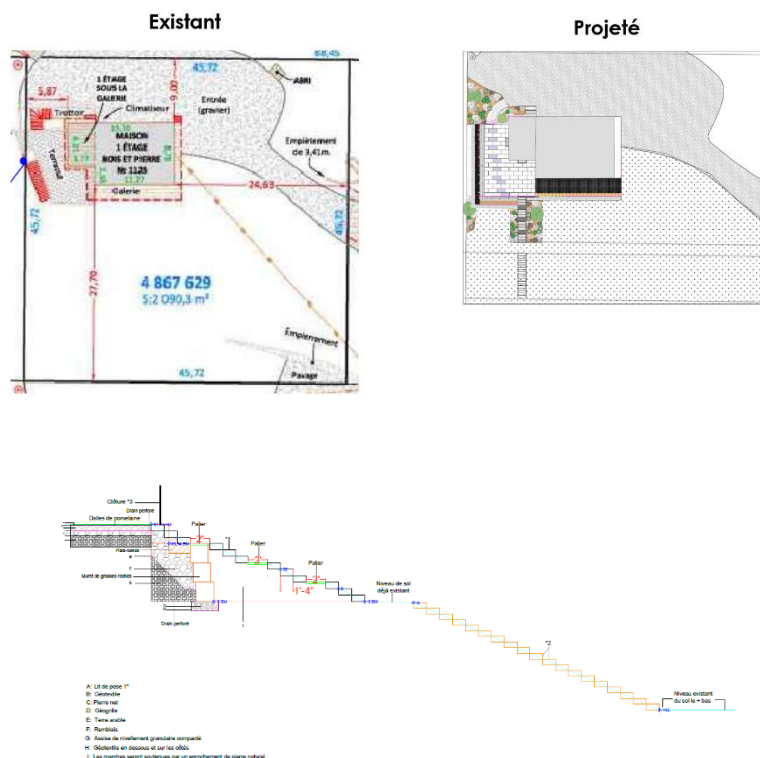
CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone PAM-05 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d'un mur de soutènement en pierre localisé en cour avant et latérale gauche;





CONSIDÉRANT l'aménagement paysager proposé et les garde-corps soutenant le mur projeté;

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 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à l'aménagement d'un mur de soutènement sur le lot 4 867 629, sis au 1125, chemin Harold, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 180 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

Adoptée à l'unanimité

26-05-058

**DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION
ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT ACCESSOIRE SUR LE LOT 4 848 555, SIS AU 18,
RUE MAPLE**

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-38 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

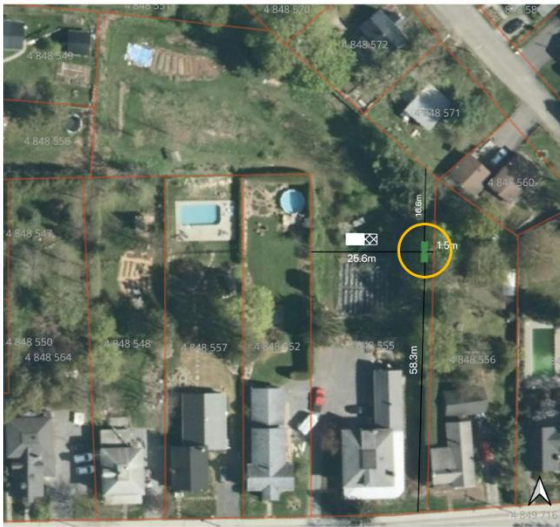


COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Localisation



CONSIDÉRANT QUE la demande consiste à autoriser la construction d’un abri de 4,72 mètres par 1,72 mètres à être implanté en cour arrière;



CONSIDÉRANT les matériaux de parements sélectionnés;



Pruche, couleur naturel



Bois traité, couleur naturel

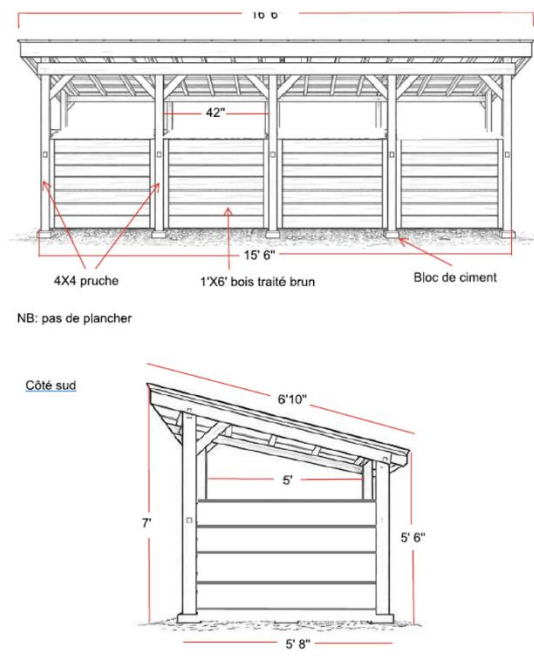


Toit en tôle *gris regent*
Vicwest

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



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



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 4 848 555, sis au 18, rue Maple, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

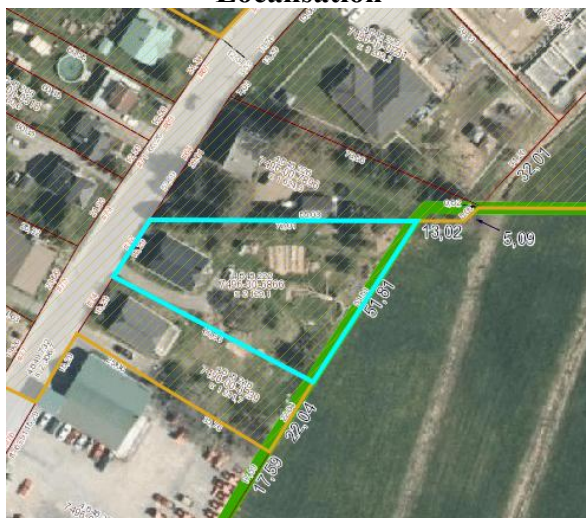
Adoptée à l'unanimité

26-05-059

DEMANDE DE PLAN D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE (PIIA) RELATIVE À LA RÉNOVATION D'UN BÂTIMENT PRINCIPAL SUR LE LOT 4 848 222, SIS AU 72, RUE PRINCIPALE SUD

CONSIDÉRANT QUE la demande situe le projet en zone H-26 et qu'il est ainsi sujet aux dispositions du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

Localisation

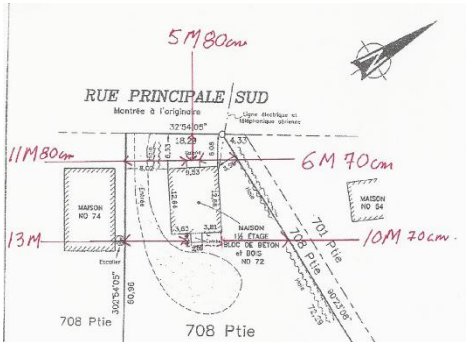


CONSIDÉRANT QUE la demande vise à autoriser la modification de la galerie d'entrée avant, la réfection du vestibule arrière ainsi que l'ajout d'une



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

pergola;



CONSIDÉRANT QUE les matériaux de parement extérieur proposés :



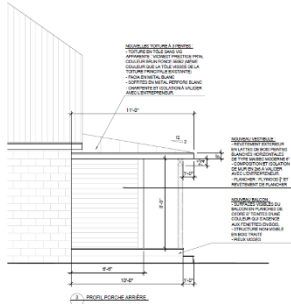
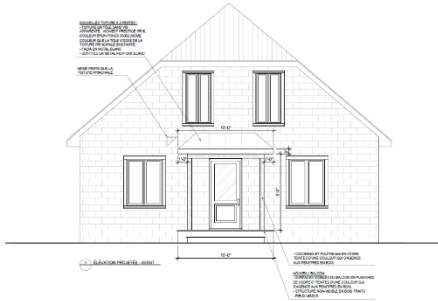
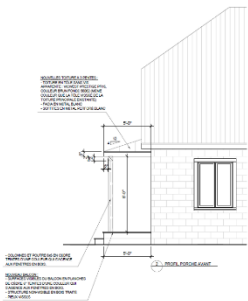
Toiture des nouveaux porches avant et arrière en tôle sans vis apparente Vicwest Prestige PR.16 Brun Foncé 56062



Teinte du nouveau revêtement de bois de type Maibec Moderne, couleur : Blanc



Composantes de cèdre : structure des porches, pergola, balcon. Teinture d'une couleur s'agencant aux fenêtres de bois.



CONSIDÉRANT QUE les plans de construction, révision du 9 avril 2026;

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* et du *Règlement de construction*;

IL EST RÉSOLU DE RECOMMANDER AU CONSEIL MUNICIPAL:

D'APPROUVER la demande de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) relative à la rénovation d'un bâtiment principal sur le lot 4 848 222, sis au 72, rue Principale sud, en conformité avec les objectifs et critères contenus aux articles du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*.

Adoptée à l'unanimité

26-05-060

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'AMÉNAGEMENT D'UN ÎLOT DE RETOURNEMENT D'UNE RUE PRIVÉE NON DESSERVIE, À L'INTÉRIEUR D'UN CORRIDOR RIVERAIN, À MOINS DE 75 MÈTRES D'UN COURS D'EAU SUR LES LOTS 5 945 672 ET 5 095 952

CONSIDÉRANT QU'une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été reçue visant à permettre l'aménagement d'un îlot de retournement d'une rue privée non desservie, à l'intérieur d'un corridor riverain, à moins de 75 mètres d'un cours d'eau sur les lots 5 945 672 et 5 095 952;

Localisation





COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

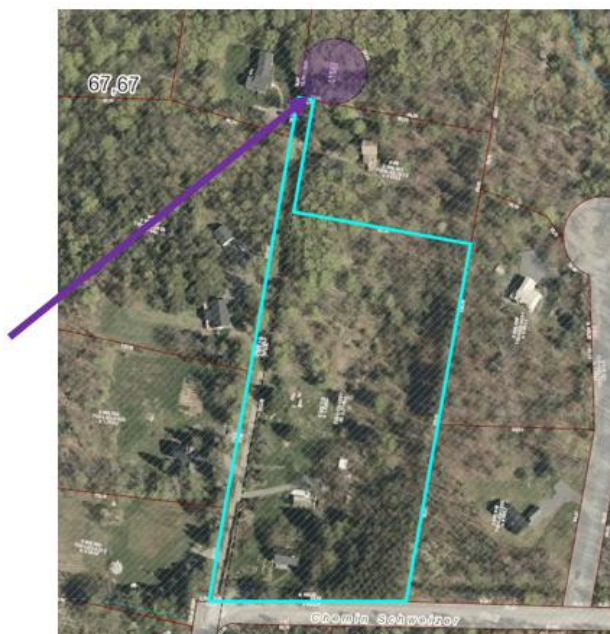
lot (lot projeté 602-18) non conforme à la réglementation en vigueur afin de cadastrer la servitude de passage 87 016 d'une largeur de 7,62 mètres, sur une partie du lot 602, propriété de Mme Erin Boudreau, afin de créer un lot distinct confirmant l'existence d'un chemin privé en prévision de l'obtention d'un permis de construction sur le lot projeté 602-16;

CONSIDÉRANT QUE le 3 mars 2008, le conseil municipal a accordé, par sa résolution 08-02-14, une dérogation mineure afin d'autoriser la subdivision d'une rue privée sur le chemin (servitude) existant à la condition qu'un rond-point conforme à la réglementation en vigueur soit aménagé à son extrémité afin de permettre aux véhicules d'urgence de pouvoir y circuler de façon sécuritaire;

CONSIDÉRANT QUE le 25 février 2009, les lots 602-16, 602-17 et 602-18 sont officialisés au cadastre;

CONSIDÉRANT QU'aucune demande de permis de construction n'a été effectuée pour le lot 602-16 (5 095 952 et 5 945 672);

CONSIDÉRANT QU'aucun chemin carrossable ni rond-point de virage n'a été aménagé à l'extrémité de l'emprise de la rue, contrairement à ce qui était prévu par la résolution 08-02-14;



CONSIDÉRANT QUE les propriétaires du lot 5 095 952 désirent aujourd'hui obtenir un permis de construction pour une résidence sur ledit lot, mais l'absence d'une rue publique ou privée conforme rend l'émission d'un tel permis impossible;



CONSIDÉRANT QU'en vertu du *Règlement de zonage numéro 115-2*, la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment détruit, devenu dangereux ou ayant perdu plus de la moitié (50%) de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelques autres causes doit être effectuée en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur au moment de cette reconstruction ou réfection;

CONSIDÉRANT QU'en vertu du *Règlement sur les permis et certificat 251*, en l'absence d'une rue publique ou privée conforme, les propriétaires des bâtiments principaux existant sur les lots 5 095 953, 5 095 956, 5 095 957 et 5 095 958 seraient dans l'impossibilité de reconstruire dans l'éventualité que ceux-ci soient détruits, devenus dangereux ou aient perdu plus de la moitié (50%) de leur valeur par suite d'un incendie ou de quelques autres causes;



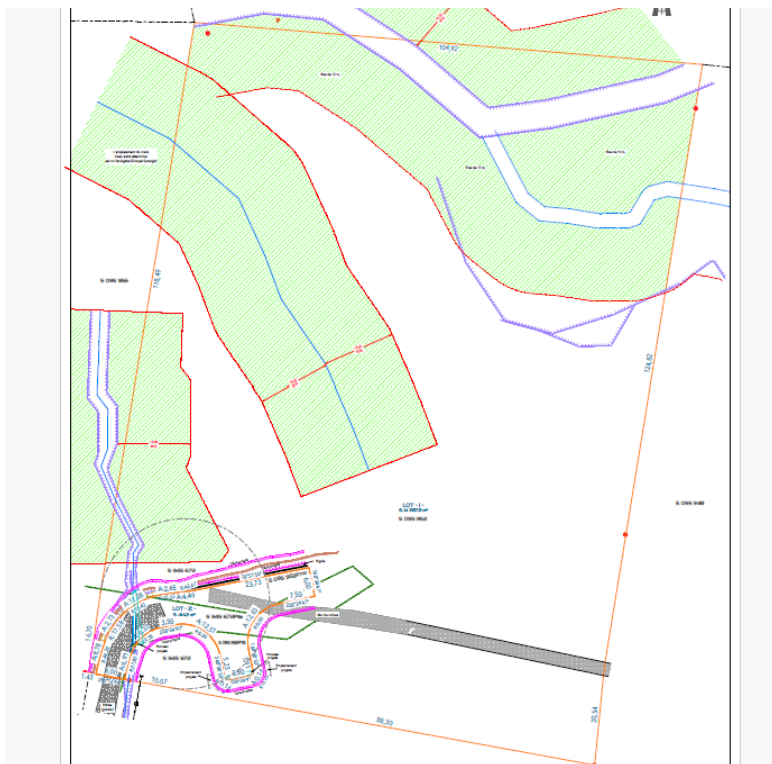
CONSIDÉRANT QUE l'approbation du présent PPCMOI permettrait de régulariser la situation des bâtiments principaux résidentiels existants sur les lots 5 095 953, 5 095 956, 5 095 957 et 5 095 958;

CONSIDÉRANT la caractérisation écologique des lots 5 945 672 et 5 095 952 (projet 23-0487), laquelle identifie le cours d'eau visé par la présente demande comme étant un écoulement intermittent;

CONSIDÉRANT le plan projet de lotissement daté du 18 juin 2025, par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, minute 14 243;



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME



CONSIDÉRANT QUE le projet est conforme aux objectifs du *Plan d'urbanisme*;

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

CONSIDÉRANT QU'en vertu du *Règlement sur les permis et certificat 251*, la délivrance d'un permis de lotissement n'engage aucunement la ville à accepter que lui soient cédées les rues qui y sont identifiées ni à en assurer la construction, l'ouverture, l'entretien, la responsabilité, ni d'y installer des services publics;

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) applicable uniquement sur les lots 5 945 672 et 5 095 952 et visant à :

- Permettre l'aménagement d'un îlot de retournement d'une rue privée non desservie sous forme d'un T de virage, à l'intérieur d'un corridor riverain, à moins de 75 mètres d'un cours d'eau sur les lots 5 945 672 et 5 095 952, tel que présenté au plan projet de lotissement daté du 18 juin 2025, par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, minute 14 243, le tout conditionnellement à l'approbation du service de sécurité publique.

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.

Adoptée à l'unanimité

26-05-061

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)*;

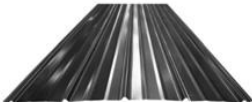
Localisation



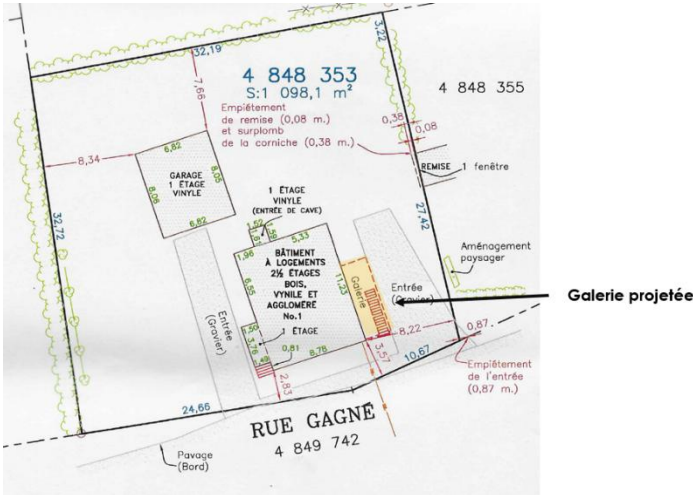
CONSIDÉRANT QUE la demande consiste au remplacement de la galerie existante sur la façade latérale droite du bâtiment principal;

CONSIDÉRANT QUE les termes de la résolution du CCUDD du 26-04-045 lors de la séance ordinaire du 30 avril 2026;

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 (PIIA)*, 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 :

- *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 projet a fait l'objet d'une révision à la suite de la présentation du projet initial lors de la séance ordinaire du 30 avril 2026;

CONSIDÉRANT QUE le projet révisé est accompagné d'un document argumentaire présentant trois options, dont l'option 3 prévoyant la reconstruction des escaliers selon une configuration et des dimensions se rapprochant de la situation existante;

CONSIDÉRANT QUE l'option 3 répond le mieux aux objectifs et aux critères d'analyse applicables et qu'il y a lieu que celle-ci soit celle retenue;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable 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 dans un souci de traitement architectural, il est recommandé que le garde-corps présente un dégagement en partie basse sans prolongement des barreaux jusqu'au plancher;

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 l'option 3 du projet satisfait aux objectifs et critères du *Règlement numéro 73 portant sur l'implantation et l'intégration architecturale (PIIA)*;

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:

D'APPROUVER l'option 3 de 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 sous réserve que l'ensemble des garde-



COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

corps et des poteaux soient peints de la même couleur que le parement extérieur existant.

DE RECOMMANDER d'envisager le dépôt d'une quatrième option dans laquelle l'escalier serait déplacé vers la droite, de manière à ne plus être situé sous le balcon, mais plutôt à côté de celui-ci afin de mieux répondre aux enjeux d'intimité et de permettre d'ajouter de l'espace au balcon.

DE RECOMANDER que le garde-corps présente un dégagement en partie basse sans prolongement des barreaux jusqu'au plancher.

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 29 juin 18h30.

26-05-062

LEVÉE DE LA SÉANCE

IL EST RÉSOLU :

DE LEVER la séance.

Adoptée à l'unanimité

Nathalie Thifault
Présidente

Harry Pressoir
Secrétaire