

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 22 janvier 2018 à laquelle assistaient

M. David Taveroff, membre du conseil municipal - Président du CCU;

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Absences: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invité: [REDACTED] (item 5.1)

1. Ouverture de l'assemblée

Le président ouvre la réunion à 19h02

18-001

2. Adoption de l'ordre du jour

Le président a demandé aux membres pour les points à ajouter au Varia.

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour avec la modification suivante

6 - Varia

6.1 Rue Taylor

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-002

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 18 décembre 2017

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 18 décembre 2017.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi des dernières réunions

4.1 Retour sur les dossiers de la dernière rencontre

Il est précisé que le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations su CCU.

5. Demandes de dérogations mineures

18-003

5.1 13, rue Willow, lot 4 761 326, zone UV-14-J13 – district de Knowlton-Victoria

Nature de la demande: Dimensionnement de la façade du bâtiment et empiétement en bande riveraine

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant la construction d'une résidence ayant une façade de 4,27 mètres et localisée partiellement dans la bande de protection riveraine à une distance de 12,08 mètres de la ligne des hautes eaux a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toutes constructions dans la bande de protection riveraine et exige également une bande de protection riveraine d'une profondeur de 15 mètres à cet endroit;

ATTENDU QUE l'article 108 du règlement de zonage no 596 exige une façade d'une largeur minimale de 7,3 mètres pour un tel bâtiment principal;

ATTENDU QUE demande de dérogation mineure pour la construction d'une résidence avait été déposée et refusée à une réunion antérieure;

ATTENDU QUE le propriétaire du terrain est présent afin d'amener des précisions sur cette demande;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réduction de la largeur du bâtiment, tel que déposée, propose une apparence indésirable;

ATTENDU QUE malgré les modifications apportées à cette demande, le bâtiment projeté demeure à plus de 50% en bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE cette demande renferme un volet environnemental et que la recommandation du Comité consultatif d'environnement est souhaitable;

ATTENDU QUE le CCE juge que l'ensemble des contraintes environnementales, incluant une portion de lot en zone inondable est trop importante afin d'autoriser une construction résidentielle sur le lot concerné;

EN CONSÉQUENCE 1, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineur.

Propose par: [REDACTED]

Appuyé par: (aucun)

VOTE: Il n'y a pas de vote d'appui, alors la résolution est nulle.

EN CONSÉQUENCE 2, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au

Conseil de suivre la recommandation du CCE et de refuser cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

VOTE: 3 pour, 1 contre

18-004

5.2 chemin Bondville, lots 4 264 987 et 4 264 990, zone UV-8-E-15 – district Foster

Nature de la demande: Reconstruction d'une passerelle

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant la reconstruction complète d'une passerelle sur pilotis d'une largeur de 1,52 mètres et d'une longueur totale de 243 mètres a été déposée;

ATTENDU QUE le paragraphe 10 de l'article 84 du règlement de zonage no 596 exige une largeur maximale de 1,2 mètres et une longueur maximale de 30 mètres pour une passerelle sur pilotis;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer la passerelle en place qui est dans un état dégradé;

ATTENDU QUE la passerelle à remplacer avait fait objet de l'obtention d'un certificat d'autorisation auprès du Ministère de l'Environnement ainsi que du Ministère de la Faune;

ATTENDU QUE dans l'éventualité où la nouvelle passerelle nécessite l'obtention d'un certificat d'autorisation auprès l'un des deux ministères celle-ci sera déposé;

ATTENDU QUE les travaux projetés seraient effectués avec la machinerie nécessaire à installer les pieux vissés dans le sol et que le reste des travaux seraient réalisés manuellement;

ATTENDU QUE cette demande renferme un volet environnemental et que la recommandation du Comité consultatif d'environnement est souhaitable;

ATTENDU QU'il est considéré primordial par le CCE que les travaux d'installation seraient prévus en temps froid afin que le sol soit gelé minimisant ainsi les dommages liés à la machinerie;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de suivre la recommandation du CCE d'accepter cette demande de dérogation mineure à la condition que le sol soit gelé pour la réalisation des travaux.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

18-005

5.3 47, chemin Spring Hill, lot 4 265 835, zone RFB-3-L17- district Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Présence de quatre bâtiments accessoires

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant à régulariser la présence de quatre (4) bâtiments accessoires a été déposée;

ATTENDU QUE Le paragraphe 8 de l'article 35 du règlement de zonage no 596 fixe à trois (3) le nombre maximal de bâtiments accessoires détachés par bâtiment principal;

ATTENDU QUE le propriétaire du terrain en question possède le terrain depuis 2005;

ATTENDU QU'en 2006 suite à l'installation d'une piscine creusée, il y aura eu ajout de deux bâtiments accessoires portant le nombre total à quatre;

ATTENDU QUE le plus petit bâtiment accessoire est une remise aux dimensions de 9.5 mètres carrés;

ATTENDU QUE le CCU considère que le retrait de ce bâtiment ne serait pas considéré comme un préjudice sérieux au demandeur;

EN CONSÉQUENCE 1, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure.

Propose par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

(Résolution est non majoritaire donc elle devient nulle.)

EN CONSÉQUENCE 2, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Le président utilise son droit de vote afin d'être en faveur de résolution

VOTE: 3 pour, 2 contre

6. Varia

6.1 rue Taylor

M. le président signale qu'il a reçu de l'information à l'égard de la propriété au 44, rue Taylor et sa possibilité d'être inondé. Il est précisé

que ni le CCU ni la Ville ne peut faire quoi que ce soit et qu'il s'adresse à ses assurances.

7. Prochaine assemblée

Lundi, le 19 février 2018, à 19h00, au Centre Lac-Brome

8. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 19h58.

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire

ADDENDA

18-004-A

5.1 chemin Bondville, lots 4 264 987 et 4 264 990, zone UV-8-E-15 – district Foster

Nature de la demande: Reconstruction d'une passerelle

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant la reconstruction complète d'une passerelle sur pilotis d'une largeur de 1,52 mètres et d'une longueur totale de 243 mètres a été déposée;

ATTENDU QUE le paragraphe 10 de l'article 84 du règlement de zonage no 596 exige une largeur maximale de 1,2 mètres et une longueur maximale de 30 mètres pour une passerelle sur pilotis;

ATTENDU QUE le projet consiste à remplacer la passerelle en place qui est dans un état dégradé;

ATTENDU QUE la passerelle à remplacer est composée de deux sections soit une de 106 mètres et l'autre de 137 mètres;

ATTENDU résolution 18-004 du CCU et sa recommandation, suivant celle du CCE, d'accepter cette demande de dérogation mineure, en considérant que l'ensemble de la passerelle en place avait été autorisée par un certificat d'autorisation du Ministère de l'Environnement ainsi que du Ministère de la Faune;

ATTENDU QUE suite à des vérifications uniquement la section de

passerelle de 137 mètres avait fait objet de l'obtention d'un certificat d'autorisation auprès du Ministère de l'Environnement ainsi que du Ministère de la Faune;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par [REDACTED] et appuyé par [REDACTED] que le CCU suive la proposition du CCE et recommande au Conseil de reporter cette demande afin de permettre au Comité de réétudier ce dossier ultérieurement avec l'ensemble des informations.