

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 20 février 2018 à laquelle assistaient

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

[REDACTED]

Absences: [REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invité: [REDACTED] (item 6.1)

**1. Ouverture de l'assemblée**

Le président ouvre la réunion à 19h05

**18-006**

**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 l'ajout de l'item 7.1 – PPCMOI - Le Projet Faubourg à Foster

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-007**

**3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 janvier 2018**

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 22 janvier 2018 avec une correction apportée au Varia:

*44, rue Taylor et sa possibilité d'être inondé* en remplacement de: *a été inondé*

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**4. Suivi des dernières réunions**

4.1

Il est mentionné que la décision portant sur la demande de dérogation mineure au 47, chemin Spring Hill afin de permettre de conserver 4 bâtiments accessoires a été acceptée par le Conseil au lieu du vote par le CCU pour en conserver uniquement trois (3).

## **5. Demandes de PIIA**

**18-008**

5.1 39, rue Victoria, lot 4266209, zone UCV-1-K15 – district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande:** Ajout de portes, de fenêtres et un balcon

**ATTENDU QU'**une demande de modifications extérieures par l'ajout de portes, de fenêtres et d'un balcon a été déposée;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au Service de la gestion du territoire en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de la gestion du territoire transmettait la demande aux membres du C.C.U dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** le CCU propose au propriétaire comme suggestion que les fenêtres à guillotine à remplacer soient à barotin pour suivre le style original du bâtiment;

**ATTENDU QUE** les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-009**

5.2 65, Rue Benoit, lot 4266446, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Remplacement du revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement de revêtement extérieur a été déposée;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au Service de la gestion du territoire en accompagnement de la

demande;

**ATTENDU QUE** le Service de la gestion du territoire transmettait la demande aux membres du C.C.U dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-010**

5.3 1060, chemin Knowlton, lot 6192467, zone UC-1-M2 – district West Brome/Iron Hill

**Nature de la demande:** Remplacement du revêtement extérieur et l'ajout de portes de garage

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement du revêtement extérieur et d'ajout de portes de garage a été déposée;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au Service de la gestion du territoire en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de la gestion du territoire transmettait la demande aux membres du C.C.U dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

**ATTENDU QUE** les modifications souhaitées ne seraient pas visibles du chemin;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-011**

5.4 1060, chemin Knowlton, lot 6192467, zone UC-1-M2 – district West Brome/Iron Hill

**Nature de la demande:** Installation d'une enseigne

**ATTENDU QU'**une demande d'installation d'une enseigne sur poteaux a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'installation d'une enseigne temporaire est prévue avant l'enseigne permanente;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au Service de la gestion du territoire en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de la gestion du territoire transmettait la demande aux membres du C.C.U dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

## **6. Demandes de dérogations mineures**

**18-012**

6.1 29 Montagne, lot 4 858 912, zone UV-6-I12 – district Fulford-Bondville

**Nature de la demande:** Superficie d'un bâtiment accessoire

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant la construction d'un garage résidentiel détaché de 72,76 mètres carrés résidence a été déposée;

**ATTENDU QUE** le paragraphe 6 de l'article 35 du règlement de zonage no 596 stipule qu'un bâtiment accessoire détaché ne peut excéder 60 mètres carrés pour un terrain d'une superficie inférieure à 3 000 mètres carrés;

**ATTENDU QUE** le propriétaire du terrain, [REDACTED], est présent afin d'amener des précisions sur cette demande;

**ATTENDU QUE** le propriétaire évoque la nécessité d'une superficie supplémentaire afin de ranger ces effets personnelles (remorque, camionnette, bateau);

**ATTENDU QUE** la propriété concernée par la demande a une superficie de terrain de 2 500 mètres carrés et que l'emplacement des bâtiments sur le terrain serait suffisamment éloigné;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que l'impact de cette superficie excédentaire est négligeable puisqu'elle ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété du voisinage immédiatement;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-013**

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

**Nature de la demande:** Construction d'une passerelle

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant la reconstruction d'une section de passerelle sur pilotis existante (137 mètres) ainsi que l'ajout d'une seconde section (106 mètres) a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'ensemble des deux sections de passerelles totalise une longueur totale de 243 mètres et aurait une largeur de 1,52 mètres;

**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** cette demande avait été présentée et reportée à une rencontre antérieure pour cause d'information incomplète et contradictoire;

**ATTENDU QUE** la section de passerelle dégradée à reconstruire avait été autorisée par un certificat d'autorisation du Ministère de l'Environnement ainsi que du Ministère de la Faune en 2008;

**ATTENDU QUE** la seconde section de passerelle à prolonger est présente sous forme de matériaux étalés sur le terrain et celle-ci à son tour n'a jamais été autorisée par un certificat d'autorisation ministériel ou municipal;

**ATTENDU QU'**une confirmation écrite a été obtenue par le Service de la gestion du territoire à l'effet qu'un certificat d'autorisation du MDDELCC était nécessaire pour tout travaux de passerelle à cet endroit;

**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 de la passerelle projetée construite adéquatement représente un gain environnemental et est considérée comme nécessaire à ses usagers comme accès au Lac;

**ATTENDU QUE** le CCU est également d'avis que la passerelle projetée est nécessaire pour permettre l'accès au Lac;

**ATTENDU QU'**il a été convenu par les demandeurs que les travaux seraient effectués l'hiver en période de gel profond afin de minimiser les dommages relatifs à la machinerie;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'appuyer la décision du CCE soit d'accepter cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-014**

6.3 317, rue de Bondville, lot 5 236 417, zone UV-6-I12 – district Fulford/Bondville

**Nature de la demande:** Régulariser l'emplacement d'un bâtiment accessoire

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant à régulariser l'installation d'une remise localisée à une distance de 1.58 mètre de la ligne avant a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 31 du règlement de zonage no 596 prohibe une remise dans la cour avant minimale de 6 mètres pour cette zone;

**ATTENDU QUE** les propriétaires avaient effectué une demande de permis pour un garage dans un emplacement conforme au mois de juin 2016;

**ATTENDU QUE** ce permis n'a pas été respecté puisque le garage projeté n'a pas été construit et il a été substitué par la remise dans l'emplacement dérogatoire concerné;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que les demandeurs ont fait preuve de mauvaise foi et que la réglementation en vigueur ne cause pas de préjudice sérieux aux propriétaires;

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

Conseil de refuser cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-015**

6.4 492, chemin Lakeside, lot 4 265 382, zone RBE-4-G16 – district Foster

**Nature de la demande:** Agrandissement en bande riveraine d'un milieu humide

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant l'agrandissement, au sol et en hauteur, de la résidence localisée entièrement dans la bande de protection riveraine de 45 m du milieu humide Quilliams a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toutes constructions, tous les ouvrages et tous les travaux sur la rive de tous les cours d'eau, lacs et milieux humides;

**ATTENDU QUE** le projet engendre un accroissement à la superficie habitable de la résidence principalement par l'ajout d'un deuxième étage complet;

**ATTENDU QUE** parmi les modifications projetées, il y aura démolition de certaines sections existantes ce qui permettrait une réduction nette de l'emprise au sol du bâtiment;

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

**ATTENDU QUE** le CCE considère que les modifications sont favorables puisque la réduction de la superficie au sol est vu comme un gain environnemental;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'appuyer la décision du CCE soit d'accepter cette demande de dérogation mineure

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-016**

6.5 609, ch. Lakeside, lot 4 265 208, zone RBE-2-E16 – district Foster

**Nature de la demande:** Agrandissement en bande riveraine du

lac

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant la reconstruction d'une fondation engendrant une augmentation en volume, en hauteur et au nombre d'étage a été déposée;

**ATTENDU QUE** L'article 27 du règlement de zonage no 596 autorise l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire seulement s'il est situé à plus de 10 mètres de la ligne des hautes eaux et si moins de 25% de sa superficie au sol est située sur la bande de protection riveraine du lac et l'annexe VII limite la hauteur d'un bâtiment principal à deux étages pour la zone RBE-2-E16;

**ATTENDU QUE** la fondation existante est dans un état dégradé comme le témoigne les extraits du rapport d'inspection déposés par le demandeur;

**ATTENDU QUE** le demandeur a nouvellement fait l'acquisition de la propriété en connaissance de cause de ces déficiences;

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

**ATTENDU QUE** le CCE est d'avis que la fondation devrait être reconstruite et que le projet est vu comme favorable puisqu'il n'y a pas d'augmentation à l'emprise au sol;

**CONSIDÉRANT** la topographie du terrain, le CCE souligne qu'une attention particulière devrait être apportée à la gestion des eaux de ruissellement;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que la fondation devrait être reconstruite et que le fait qu'il n'y ait aucune augmentation à la superficie au sol du bâtiment est favorable;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'appuyer la décision du CCE soit d'accepter cette demande de dérogation mineure

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-017**

6.6 164, chemin de la Baie-Robinson, lot 4 264 851, zone UV-2-G13 – district Foster

**Nature de la demande:** Empiètement en marge latérale et distance entre bâtiment accessoire projeté et bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant l'installation d'un cabanon localisée à une distance de 63 cm de la



ligne latérale et 1.52 mètre du bâtiment principal a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 35 du règlement de zonage no 596 fixe la distance de la ligne latérale à 90 cm et la distance du bâtiment principale à 3 mètres;

**ATTENDU QUE** le demandeur avait déjà débuté les travaux lorsque la demande avait été déposée;

**ATTENDU QUE** la propriété a déjà fait l'objet de deux autres demandes de dérogations mineures en à peine deux ans;

**ATTENDU QUE** la résidence incluant un garage attaché occupe la quasi-totalité de l'espace constructible sur le terrain;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que la réglementation en vigueur empêchant le propriétaire de bénéficier du droit de ce bâtiment accessoire ne lui cause pas un préjudice sérieux;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-018**

6.7 19, chemin Howard, lot 3 938 558, zone AF-10-H6 – district Iron Hill-West Brome

**Nature de la demande:** Morcellement d'un lot

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant le morcellement du lot 3 938 558 créant un lot d'une superficie résiduelle de 40 655.5 mètres carrés a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'annexe II du règlement de lotissement no 597 exige une superficie minimale de 100 000 mètres carrés pour cette zone;

**ATTENDU QUE** le projet de lotissement vise l'aliénation d'une superficie de 16 606,07 mètres au lot contigu 3 938 557 pour fin d'exploitation d'une érablière écologique;

**ATTENDU QUE** ce projet d'aliénation requiert un demande d'autorisation auprès de la CPTAQ;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

## **7. Varia**

### 7.1 PPCMOI Foster

Un suivi est effectué sur le projet de développement domiciliaire en mentionnant que le second projet de résolution a été adopté en séance extraordinaire le 19 février dernier. Il est précisé qu'une trentaine de personnes étaient présentes et que les étapes à venir suivront la Loi.

## **8. Prochaine assemblée**

Le président mentionne qu'il ne pourra pas être présent lors de la prochaine rencontre qui est prévue pour le 19 mars prochain et demande à ce que celle-ci soit reporté au lendemain.

## **9. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 20h33.

---

David Taveroff, président

---

Justin Sultana, secrétaire