

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 23 avril 2018 à laquelle assistaient

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

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

Absence: [REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invités: item 5.1 - [REDACTED]

1. Ouverture de l'assemblée

Le président ouvre la réunion à 20h14.

18-038

2. Adoption de l'ordre du jour

Le président demande aux membres pour les points à ajouter au Varia.
(Aucun)

Proposé Par: [REDACTED]
Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-039

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 20 mars 2018

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 20 mars:

Proposé par: [REDACTED]
Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi des dernières réunions

L'importance de l'approbation du procès-verbal, suivant la rencontre, par courriel, est réitérée par le président.

18-040

5. Demandes de modification de zonage

5.1 rue Bourgade, lot 4265908, zone URA-27-L15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Ajout de l'usage *unifamiliale jumelée* à la zone URA-27-L13

ATTENDU QU'UN projet intégré avait été déposé en 2016 visant un développement domiciliaire sur le lot 4 265 908;

ATTENDU QUE ce projet initialement soumis sur la rue Jean-Lapierre prévoyait un développement de type *unifamiliale isolée* conformément au règlement de zonage no. 596 en vigueur;

ATTENDU QUE le promoteur, [REDACTED] qui est sur présent à la réunion, désire maintenant procéder à un développement domiciliaire de type *unifamiliale jumelée* afin de répondre à la demande d'acheteurs potentiels;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 en vigueur n'autorise pas l'usage *unifamiliale jumelée* pour ce qui est de la zone URA-27-L15 concernée;

ATTENDU QUE La zone URA-27-L15 inclue notamment le secteur de la rue Bourgade qui comprend des résidences volumineuses et quelques lots vacants;

ATTENDU QUE l'impact d'autoriser la possibilité de l'habitation *unifamiliale jumelée* dans le secteur de la rue Bourgade n'est pas souhaitable;

EN CONSÉQUENCE 1, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de modification de zonage puisque cette modification devrait uniquement s'appliquer au secteur de la rue Jean-Lapierre et non à l'ensemble de la zone URA-27-L15.

Propose par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Le vote est demandé: 2 pour, 5 contre

EN CONSÉQUENCE 2, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de modification de zonage.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

5 pour, 2 contre

6. Demandes de PIIA

18-041

6.1 40, rue Stockwell, lot 4266574, zone URA-18-K16 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement par l'ajout d'un vestibule 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 projetées ne seraient pas entièrement visibles de la rue;

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

18-042

6.2 78, chemin Lakeside, lot 4266336, zone UCV-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne sur poteaux 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

18-043

6.3 110, chemin Lakeside, lot 4266335, zone UCV-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement du bâtiment existant 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

18-044

6.4 160, chemin Knowlton, lot 4266306, zone URA-25-K16 – district Knowlton/Lakeside

ATTENDU QU'une demande de modification d'une terrasse 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 projetées ne seraient pas entièrement 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

18-045

6.5 290, chemin Knowlton, lot 5118357, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d’enseignes

ATTENDU QU’une demande d’installation de deux enseignes à plat ainsi de deux enseignes d’accompagnement 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

18-046

6.6 328, chemin Knowlton, lot 4266255, zone UCV-3-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Fenestration

ATTENDU QU’une demande de modification du style d’une fenêtre 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

7. Demandes de dérogation mineure

18-047

7.1 8, rue Hillside, lot 4 266 496, zone URA-17-K15 - district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Superficie d'un logement secondaire

ATTENDU QU'une demande de construction d'un *logement secondaire détaché* a été déposée;

ATTENDU QUE la construction projetée serait construite sur un rez-de-chaussée de garage avec le logement à l'étage;

ATTENDU QUE le logement secondaire projeté aurait une superficie habitable correspondante à 70.4% de la superficie au sol du logement principal sur un terrain de 2 850.9 mètres carrés;

ATTENDU QUE l'alinéa 6 de l'article 128 du règlement de zonage no 596 stipule que la superficie habitable du logement secondaire détaché ne peut être supérieur à 50% de la superficie au sol du logement principal et exige que le terrain ait une superficie de 5 000 mètres carrés;

ATTENDU QUE la propriété est localisée dans le cœur de Knowlton avec plusieurs terrains de superficie comparable;

ATTENDU QUE la résidence existante pourrait être agrandi afin d'ajouter des chambres supplémentaires;

ATTENDU QUE le CCU considère que la combinaison des deux éléments dérogatoires sont trop considérables;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

18-048

7.2 17, rue Korner, lot 426726, zone AFB-5-D15 - district Foster

Nature de la demande: Agrandissement en bande de protection riveraine

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement d'une résidence localisée en bande de protection riveraine a été déposée;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté est située entièrement dans la bande de protection riveraine de 45 m de la rivière et majoritaire dans la bande de protection riveraine de 10 m d'un milieu humide;

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 la propriétaire qui tente de vendre son terrain mentionne subir un préjudice quant à la taille restreinte de sa résidence;

ATTENDU QUE la propriétaire tente donc obtenir le droit d'agrandir sa résidence afin de pouvoir ensuite transférer ce privilège à un acheteur potentiel;

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

ATTENDU QUE la majorité des cours d'eau sur le territoire de la municipalité ont une bande de protection riveraine inférieure à 45 m;

ATTENDU QUE le CCE juge que le projet n'est pas favorable tel que soumis puisqu'il empiéterait de manière significative dans la bande de protection riveraine du milieu humide;

ATTENDU QUE le CCE recommande donc l'acceptation du projet d'agrandissement ou de reconstruction du bâtiment principal tant que celui-ci soit à l'extérieur de la bande de protection riveraine de 10 m du milieu humide;

ATTENDU QUE le CCU considère que puisque la propriétaire avait acheté la résidence en 2010 de ces mêmes dimensions et que les normes étaient applicables en matière de bande riveraine, il n'y a pas de préjudice sérieux à son égard;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

(avec [REDACTED] se retirant du vote)

Adopté – Majorité

18-049

7.3 308, ch. Bondville, lot 3938492, zone UV-6-I12 - district Fulford/Bondville

Nature de la demande: Reconstruction d'un patio en bois

ATTENDU QU'une demande de reconstruction d'un patio en bois situé en bande de protection riveraine a été déposée;

ATTENDU QUE la structure de la construction existante est en dégradation et que sa reconstruction est souhaitée;

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 la partie du patio se trouvant en cour latérale gauche sera retirée;

ATTENDU QUE le restant du patio conservera exactement la même implantation et les mêmes dimensions;

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 puisqu'aucune machinerie, outre que pour les pieux, sera nécessaire la demande devrait être acceptée;

ATTENDU QUE le CCE souligne cependant que la rive devrait être végétalisée sur une profondeur de 3 m à partir de la ligne des hautes eaux;

ATTENDU QUE le CCU considère également que la demande devrait être acceptée puisqu'il n'y a pas d'augmentation en terme de dimensions;

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 à la condition qu'une revégétalisation ait lieu sur une profondeur de 3 mètres.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

8. Varia

8.1 Procès-verbal de janvier - 44, rue Taylor

Des discussions ont lieu et le statu quo est maintenu

8.2 Refonte de la réglementation d'urbanisme

Considérant qu'une refonte ou qu'une révision des règlements d'urbanisme est prévue cette année, le président demande aux membres de réfléchir à ce qu'ils aimeraient proposer comme modifications.

9. Prochaine assemblée

Mardi, le 22 mai 2018

10. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21h45

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire