

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 18 juin 2018 à laquelle assistaient

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

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

Absences: [REDACTED]
[REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invité: item 5.1

1. Ouverture de l'assemblée

Le président ouvre la réunion à 19h01.

Dans ses remarques d'ouverture, il a mentionné les deux courriers électroniques qu'il a envoyés à tous les membres après la dernière réunion, l'une le 25 mai, 2018 (addenda A - procédure de vote), et l'autre le 17 juin, 2018 (addenda B - le déroulement des réunions), qui font partie des procès-verbaux .

18-063

2. Adoption de l'ordre du jour

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

Ajout : 7.1 Réunion sur le projet Coldbrook

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-064

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

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 22 mai:

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi des dernières réunions

Un retour est effectué sur les quatre recommandations de CCU. Les

décisions du Conseil de 4 juin, 2018 sont les suivants:

1. Demande PIIA – 281 Ch. Knowlton. Le conseil a accepté la recommandation du CCU pour l'installation des enseignes vitrés ainsi que le refus d'installer les deux enseignes à plat. Cependant, le propriétaire a eu la grâce d'installer temporairement, portant sur les deux enseignes à plat pour cause d'une couleur trop vive et phosphorescente, jusqu'à ce qu'une nouvelle proposition puisse être présentée.

2. Dérogation Mineure – 308 Ch. Bondville. Le conseil a accepté la recommandation du CCU de la reconstruction d'un patio en bois situé en bande de protection riveraine, et le Conseil a également décidé de régulariser la terrasse au sol illégale, qui ne faisait pas partie de la recommandation du CCU.

• Il est précisé par [REDACTED] que pour la demande portant sur le 308, rue Bondville l'information avait mal été rapportée par le Conseil concernant la recommandation du CCU.

3. Dérogation Mineure – 9 Ch. Stage Coach. Le Conseil n'a pas suivi la recommandation du CCU. Ils ont permis que deux enseignes soient installées par la même entreprise selon leur demande, cependant les deux enseignes doivent suivre les règles de l'installation des enseignes.

4. Varia - La question d'avoir une photo identifiant chaque immeuble faisant objet d'une demande à l'étude du CCU n'a pas été discutée au Conseil.

5. Demandes de dérogation mineure

18-065

5.1 110, rue de la Pointe-Fisher, lot 4265659, zone UV-11-H16 - district Foster

Nature de la demande: Empiètement en marge avant minimale

ATTENDU QU'une demande de construction d'une résidence empiétant en marge avant minimale a été déposée;

ATTENDU QUE la résidence souhaitée serait à une distance de 4.5 mètres de la ligne avant tandis que l'annexe VII « grille des normes d'implantation par zone » du règlement de zonage no 596 exige une marge avant de 6 mètres;

ATTENDU QUE la construction projetée fait suite à demande de démolition d'une résidence qui n'est plus entretenue;

ATTENDU QUE la résidence existante à démolir est environ à 2/3 dans la bande de protection riveraine du Lac tandis que la reconstruction projetée serait à l'extérieur cette même rive;

ATTENDU QUE les propriétaires du terrain concerné sont présents afin d'amener des précisions sur cette demande;

ATTENDU QUE la superficie de la résidence projetée est approximativement de 80.25 mètres carrés qui est comparable à celle de la résidence existante;

ATTENDU QUE plusieurs résidences de la Pointe-Fisher sont localisées encore plus à proximité de leur ligne de lot avant;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande ne cause par de perte de jouissance des droits des propriétés voisines;

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

18-066

5.2 509-510, chemin Lakeside, lot 4265305, zone RBE-4-G16 – district Foster

a)

Nature de la demande: Reconstruction d'une terrasse en bande riveraine de protection riveraine

ATTENDU QU'une demande de reconstruction d'une terrasse localisée entièrement en bande riveraine de protection riveraine du Lac 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 la terrasse existante est désuète et la propriétaire souhaite donc sa reconstruction;

ATTENDU QUE la terrasse projetée serait de dimensions identiques sans empiètement supplémentaire en direction du Lac;

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

ATTENDU QUE le CCE recommande l'acceptation de la terrasse projetée puisqu'elle serait caractérisée par moins de matériaux de construction et de certains éléments de plantation de vivaces conformément à la réglementation qui est vu comme un gain environnemental;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande ne cause par de perte de jouissance des droits des propriétés voisines;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la reconstruction de cette terrasse d'une superficie identique contenu dans cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

b)

Nature de la demande: Installation d'un quai empiétant en marge latérale

ATTENDU QU'une demande de déplacement d'un quai existant afin qu'il soit installé à une distance de 2.75 mètres de la ligne latérale a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 84 du règlement de zonage no 596 exige une distance minimale de 5 mètres entre un quai privé et la ligne latérale du terrain;

ATTENDU QUE le quai dans son emplacement existant est conforme en matière de distance des lignes latérales;

ATTENDU QUE le déplacement du quai projeté est souhaité dans le cadre de la reconstruction de la terrasse et de sa reconfiguration;

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

ATTENDU QUE le CCE s'abstient de faire une recommandation en laissant au soin du CCU d'effectuer cette dernière;

ATTENDU QUE malgré le désir de la propriétaire de vouloir réaménager sa terrasse, il n'est pas souhaitable de remplacer une installation conforme par une installation dérogatoire;

ATTENDU QUE le CCU considère que dans le cadre de cette proposition que la réglementation d'urbanisme en vigueur ne cause pas de préjudice sérieux à la propriétaire;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la relocalisation du quai proposée contenu dans cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-067

5.3 627, chemin Lakeside, lot 4265220, zone RBE-2-E16 – district Foster

a)

Nature de la demande: Agrandissement d'une résidence localisée en bande de protection riveraine

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement en hauteur et en volume par l'ajout de 30 pouces aux fondations d'une résidence localisée en bande de protection riveraine du Lac a été déposée;

ATTENDU QU'un agrandissement similaire avait été proposé à séance préalable du CCU en demandant une hausse de 18 pouces aux fondations de cette même résidence;

ATTENDU QUE cette proposition d'agrandissement antérieur de l'ordre de 18 pouces avait été acceptée par le Conseil;

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 fils des propriétaires de la résidence concernée est tétraplégique;

ATTENDU QUE la modification souhaitée au niveau de la hauteur de la résidence a pour objectif d'amener la résidence à un niveau égal avec celui du chemin et permettant ainsi un accès direct à la résidence;

ATTENDU QUE la modification en hauteur vise également la possibilité d'avoir un dégagement nécessaire de 9 pieds, selon l'entrepreneur-général, au niveau du sous-sol pour installer un ascenseur;

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

ATTENDU QUE le CCE recommande l'acceptation d'un tel agrandissement qui ne cause pas d'empreinte au sol supplémentaire;

ATTENDU QUE le CCU considère que la hauteur additionnelle octroyée antérieurement, soit de 18 pouces, est une augmentation suffisamment importante;

EN CONSÉQUENCE 1, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cet élément de la demande de dérogation mineure portant sur l'ajout de 30 pouces de hauteur aux fondations.

Proposé 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 refuser cet élément de la demande de dérogation mineure en soulignant que la hauteur additionnelle octroyée antérieurement est une augmentation suffisamment importante.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Le vote est demandé:

(Le président exerce son droit de vote).

4 pour et 2 contre

Adopté – Majorité – 4 pour et 2 contre

b)

Nature de la demande: Ajout d'un patio et d'un balcon en bande riveraine

ATTENDU QU'une demande de construction d'un patio au sol ainsi que de reconstruction d'un balcon localisées entièrement en bande de protection riveraine du Lac ont été déposées;

ATTENDU QUE cette demande fait suite au soulèvement de la résidence afin d'effectuer des travaux de fondations préalablement autorisés par le Conseil;

ATTENDU QUE suite au soulèvement de la résidence le balcon arrière rattaché au rez-de-chaussée a été démoli;

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 balcon à reconstruire serait inférieur en termes de dimensions au balcon précédent et il serait également construit en porte-à-faux;

ATTENDU QUE le patio au sol projeté en dalle de patio aurait une superficie supérieure à l'ancienne entrée de cave similaire tout en étant plus éloigné de lac;

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

ATTENDU QUE le CCE recommande l'acceptation du balcon ainsi que du patio puisque ceux-ci ne causent pas d'impact significatif à l'environnement;

ATTENDU QUE le CCU ne s'objecte pas à la reconstruction d'un balcon de dimensions inférieures au précédent, mais considère cependant que le patio au sol ne devrait pas être construit considérant son emprise au sol supplémentaire apportée;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter ce volet de la demande de dérogation mineure pour la reconstruction du balcon mais de refuser la construction du patio au sol puisque son absence ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

6. Demandes de PIIA

18-068

6.1 27, chemin Lakeside, lot 4266259, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Ajout d'une terrasse

ATTENDU QU'une demande pour la construction d'une terrasse arrière rattachée à l'immeuble commerciale 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

18-069

6.2 70, chemin Lakeside, lot 4266337, zone UCV-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'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

18-070

6.3 91, chemin Lakeside, lot 6197906, zone UCV-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

([REDACTED] se retirant des discussions)

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne 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]

(Le président exerce son droit de vote)

Adopté – 5-0

18-071

6.4 146, chemin Lakeside, lot 4266479, zone URA-17-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Ajout d'une terrasse

ATTENDU QU'une demande d'ajout d'une terrasse au sol 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 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

18-072

6.5 190, chemin Lakeside, lot 5397216, zone URA-17-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Construction d'une résidence et d'un abri d'auto

ATTENDU QU'une demande de construction d'une résidence ainsi que d'un abri d'auto détaché 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

18-073

6.6 43, rue Lansdowne, lot 4266449, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Construction d'une résidence

ATTENDU QU'une demande de construction d'une résidence avec garage attaché 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 se questionne si 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 de reporter cette demande de PIIA en demandant au propriétaire de fournir une meilleure représentation visuelle.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-074

6.7 382 à 384, chemin de Knowlton, 4266290 , zone URB-2-L14 – district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Agrandissement et construction d'une remise

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement résidentiel afin d'ajouter un logement au bâtiment existant ainsi que d'ajouter d'une remise 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

18-075

6.8 2, chemin Moffat, lot 4267971 , zone UC-4-L13 – district East Hill

Nature de la demande: Modification d'une galerie et l'ajout d'une porte de garage

ATTENDU QU'une demande de remplacement d'une galerie ainsi que d'ajout d'une porte 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;

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

18-076

6.9 3, chemin McCurdy, lot 4992008, zone UMV-1-P3 – district West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Construction d'un garage commercial

ATTENDU QU'une demande de construction d'un garage commercial 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. Varia

7.1 Réunion sur le projet Coldbrook

Un résumé de l'appréciation de chaque membre présent est effectué sur la présentation de [REDACTED]. Dans l'ensemble la présentation est bonne et la visite terrain est appréciée.

8. Prochaine assemblée

Lundi, le 23 juillet 2018

9. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20h39

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire