

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

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

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]

Absence:

[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED].

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invités: item 5.2 et 5.3

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h00

18-092

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre du jour est modifié par le retrait de l'item 5.1.
Le président demande aux membres pour les points à ajouter au Varia
Ajout: AUCUN

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-093

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 23 juillet 2018

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 23 juillet:

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi des dernières réunions

4.1 Le président effectue un retour sur les demandes de PPCMOI.

4. 1.1 Il est précisé que la demande portant sur le 592, Lakeside n'a pas encore fait objet d'un suivi de la part du demandeur.

4. 1.2 Il est mentionné que la demande de [REDACTED] a été retirée par le demandeur pour cause d'opposition dans le secteur. a expliqué aux membres les décisions prises par le Conseil en ce qui concerne les demandes de dérogations mineures.

4. 2 Le président effectue un retour sur les demandes de dérogations mineures en précisant que les décisions du Conseil ont tous suivi les recommandations du CCU et que la demande du 12, rue Kennedy a été retirée.

4.3 Le président a demandé que lors de nos délibérations, même en examinant les documents, nous connaissions personnellement une personne en particulier, que les membres ne se réfèrent pas à cette personne par son nom. Bien que nous soyons au courant de ces informations via des documents présentés, les mérites de la discussion doivent se faire via la demande, par opposition à l'individu lui-même.

5. Demandes de dérogations mineures

18-094

5.1 518, chemin Lakeside, lot 4 265 272, zone RBE-4-G16 - district Foster

Item retiré

18-095

5.2 117, chemin Baie-Rock Island, lot 4 264 946, zone UV-9-F14 - district Foster

Nature de la demande: Reconstruction d'une résidence empiétant dans les marges latérales et dans la bande de protection riveraine ainsi que construction d'une galerie empiétant dans la bande de protection riveraine

ATTENDU QU'une demande de reconstruction d'une résidence de deux étages suite à sa démolition, tout en conservant les fondations existantes, a été déposée;

ATTENDU QUE la reconstruction sur ces même fondations engendre une non-conformité de l'implantation de la construction quant aux marges latérales de respectivement 2.27 m et 2.89 m;

ATTENDU QUE L'annexe VII du règlement de zonage no. 596 fixe les marges latérales à trois (3) mètres pour cette zone;

ATTENDU QUE la résidence projetée serait également localisée partiellement dans la bande de protection riveraine du lac et prévoit une galerie du côté arrière empiétant dans cette même bande

riveraine;

ATTENDU QUE l'article 80 du même règlement interdit toute construction et travaux dans la bande de protection riveraine de 15 mètres du lac;

ATTENDU QUE le propriétaire est présent afin d'amener des précisions quant à sa demande;

ATTENDU QU'une galerie localisé à l'extérieur du périmètre des fondations tel que proposée est présentement non existante et est soulignée comme importante par le propriétaire afin de profiter pleinement du lac;

ATTENDU QU'un système tertiaire d'installation septique est proposé par la firme LCL environnement afin de gérer les eaux usées de la nouvelle résidence;

ATTENDU QU'un tel type d'installation septique comporte plusieurs composantes qui doivent demeurer accessibles et dégagées;

ATTENDU QUE le propriétaire a fait des démarches et a obtenu la validation de la possibilité d'avoir une galerie reposant sur des pieux au-dessus du filtre à sable du nouveau système;

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 le fait d'accepter une résidence ayant la même empreinte au sol devrait être considéré acceptable;

ATTENDU QUE le CCE considère que le propriétaire venant juste d'acheter la propriété était en connaissance de cause et que puisqu'il n'y a pas de galerie présentement qu'il ne devrait ne pas être autorisé;

ATTENDU QUE le CCU considère que puisque la résidence existante comporte un seul étage que la résidence à reconstruire devrait avoir un même volume;

ATTENDU QUE le CCU juge que l'empiètement de la galerie à l'intérieur de la bande de protection riveraine est minime et que celle-ci devrait être acceptée;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la reconstruction sur les fondations existantes tout en limitant la hauteur de la nouvelle résidence à un seul étage et d'accepter la construction de la galerie.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-097

5.3 21, rue Lansdowne, lot 4 266 456, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement sur 3 étages

ATTENDU QU'une demande de d'agrandissement sur (3) trois étages a été déposée;

ATTENDU QUE l'annexe VII du règlement de zonage no 596 limite le nombre d'étages des bâtiments principaux à deux (2) dans cette zone;

ATTENDU QUE la résidence existante est caractérisée par deux étages construits ainsi que d'un grenier;

ATTENDU QUE le grenier localisé au niveau supérieur a fait l'objet de finition intérieure et a même déjà comporté une chambre à coucher;

ATTENDU QUE la demande d'agrandissement déposée consiste à transformer la section de résidence existante en trois étages ainsi que d'agrandir le bâtiment au sol afin d'obtenir une nouvelle section construite à (3) trois étages sur le côté Ouest;

ATTENDU QUE le demandeur, [REDACTÉ] ainsi que son architecte [REDACTÉ] sont présents afin d'amener des précisions;

ATTENDU QUE la hauteur de la section existante de la résidence ne sera pas augmentée et l'ajout ne sera pas plus haut que l'existant;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande ne cause pas 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: [REDACTÉ]

Appuyé par: [REDACTÉ]

Adopté – Unanimité

6. Demandes de PIIA

18-098

6.1 21, rue Lansdowne, lot 4 266 456, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement résidentiel 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

18-099

6.2 10, chemin Howard, lot 4 206 695, zone ID-18-G6 – district West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Remplacement du revêtement extérieur

ATTENDU QU'une demande visant à remplacer le 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

18-100

6.3 1108, chemin de Knowlton, lots 3 938 316, 3 938 317, 3 938 318 et 3 938 315, zone UC-1-M2 – district West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Rénovation de la façade du bâtiment

ATTENDU QU'une demande visant la rénovation de la façade du bâtiment commercial en modifiant des éléments de toiture, de fenestration et de portes 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

18-101

7.4 36, rue Taylor, lot 4 265 115, zone UMV-2-D16 – district Foster

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

ATTENDU QU'une demande de construction d'un garage résidentiel 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

8. Prochaine assemblée

Le lundi, 17 septembre 2018

9. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20 h 10

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire

ADDENDA

18-096

5.1 117, chemin Baie-Rock Island, lot 4 264 946, zone UV-9-F14 - district Foster

Nature de la demande: Reconstruction d'une résidence empiétant dans les marges latérales et dans la bande de protection riveraine ainsi que construction d'une galerie empiétant dans la bande de protection riveraine

ATTENDU l'adoption de la résolution numéro 18-095 par le CCU lors de la réunion du 20 août 2018;

ATTENDU QUE la recommandation du CCU d'accepter l'empiètement engendré à la condition que la reconstruction soit limitée à un seul étage;

ATTENDU QUE suite à un avis juridique, il est mentionné que la condition imposée n'a pas d'assise légale;

ATTENDU QUE des précisions ont été données quant à l'implantation de la galerie projetée en lien avec la bande de protection riveraine qui se doit d'être appliquée;

ATTENDU QUE suivant la réception de ces informations la recommandation du CCU est revue;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la reconstruction tel que déposée sur les fondations existantes et de refuser la construction de la galerie.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité