

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 17 septembre 2018 à laquelle assistaient

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

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

Absences:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invité: item 5.1

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h05

18-102

2. Adoption de l'ordre du jour

L'ordre des trois premiers points de l'ordre du jour est modifié de la manière suivante:

5.1: 15, chemin de la Baie-Cedar

5.2: 117, chemin de la Baie-Rock Island

5.3: 518, chemin Lakeside

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

Ajout: 7.1: Refonte réglementation d'urbanisme

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-103

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

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

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

Adopté – Unanimité

4. Suivi de la dernière réunion

Le président informe que les décisions du Conseil ont suivi l'ensemble des recommandations effectuées par le CCU

5. Demandes de dérogations mineures

18-104

5.1 15, chemin de la Baie-Cedar, lot 3 938 979, zone UV-2-G13 – district Foster

Nature de la demande: Hauteur d'un bâtiment accessoire

ATTENDU QU'une demande de construction d'un garage privé résidentiel, comportant un étage, ayant une hauteur totale de 6.71 mètres a été déposée;

ATTENDU QUE L'alinéa 7 de l'article 35 du règlement de zonage no 596 fixe la hauteur maximale des bâtiments accessoires en périmètre urbain à 6 mètres;

ATTENDU QUE le propriétaire, [REDACTED], est présent afin d'amener des précisions quant à la demande;

ATTENDU QUE un espace d'une hauteur de 9'-2" est demandé au niveau du rez-de-chaussée afin de pouvoir permettre d'adéquatement ranger des effets personnels;

ATTENDU QUE l'espace prévu à l'étage servirait à permettre aux visiteurs des propriétaires de pouvoir dormir sans toutefois être utilisé comme logement;

ATTENDU QUE le garage proposé à une faible pente de toit qui suit le même style que celui de la résidence;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'excédent de 0,71 m au-dessus de la norme est mineur;

ATTENDU QUE le CCU est également d'avis 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: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-105

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

Nature de la demande: Construction d'un balcon dans la bande de protection riveraine

ATTENDU QU'une demande de construction d'un balcon empiétant partiellement dans la bande de protection riveraine du lac, à une distance de 12,06 mètres de la ligne des hautes eaux, a été déposée;

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 QU'une demande visant à construire un balcon à une distance de 8,74 mètres de la ligne des hautes eaux avait été déposée et refusée lors de la dernière séance du conseil municipal;

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 propriétaire venant récemment d'acheter le terrain et il était en connaissance de cause et qu'il devrait donc respecter la réglementation en vigueur;

ATTENDU QUE le CCE remet également en question l'emplacement de la nouvelle installation septique, dont si celle-ci avait été prévue du côté opposée, un balcon de même dimension aurait possiblement pu être proposé conformément;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le balcon proposé représente une amélioration quant au balcon déposé lors de la dernière rencontre;

ATTENDU QUE le CCU juge que le fait d'accepter le balcon tel que proposé ne cause pas de perte de jouissance des droits des propriétés voisines;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de ne pas suivre la recommandation du CCE et d'accepter la construction du balcon tel que déposé.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-106

5.3 518, chemin Lakeside, lot 4 265 272, zone RBE-4-G16 - district Foster

Nature de la demande: Agrandissement empiétant dans la bande de protection riveraine d'un milieu humide

ATTENDU QU'une demande de d'agrandissement d'une résidence, par l'ajout d'un garage, située entièrement dans la bande de protection riveraine 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 d'un lac, cours d'eau ou milieu humide;

ATTENDU QUE la résidence existante est localisée entièrement dans la bande de protection riveraine de 45 mètres du milieu humide Quilliams;

ATTENDU QUE l'agrandissement souhaité sera à une distance approximative de 28 mètres du milieu humide en question;

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 l'installation septique vient d'être nouvellement construite afin de permettre l'agrandissement souhaité et que plusieurs projets de construction ont été octroyés dans cette bande riveraine en question;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'un grand nombre de projets de construction similaires ont été acceptés au cours des dernières années et 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 de suivre la recommandation du CCE et d'accepter l'agrandissement tel que déposé.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-107

5.4 40, chemin Centre, lot 4 266 858, zone A-1-J14 - district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Hauteur et superficie d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne sur poteaux ayant une hauteur hors tout de 4.12 mètres et une superficie de 2.36 mètres carrés a été déposée;

ATTENDU QUE L'annexe IV « Grille des normes diverses pour les enseignes par zone » du règlement de zonage no 596 fixe la hauteur maximale hors tout d'une enseigne dans la zone A-1-J14 à 3 mètres et la superficie maximale à 1.2 mètres carrés;

ATTENDU QUE l'enseigne projetée vise à remplacer l'enseigne sur poteaux existantes;

ATTENDU QUE le terrain concerné par l'activité agricole en opération est très vaste avec une largeur importante de terrain donnant sur la voie publique;

ATTENDU QUE le secteur concerné est caractérisé par très peu de construction outre ceux appartenant à la propriété concernée;

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: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-108

5.5 315, chemin de Knowlton, lot 4 471 081 , zone UI-3-L15 - district East Hill

Nature de la demande: Superficie d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'un panneau de signalisation ayant une superficie de 2.23 mètres carrés a été déposée;

ATTENDU QUE paragraphe 12 de l'article 56 du règlement de zonage no 596, limite la superficie des panneaux de signalisation à 0.4 mètres carrés;

ATTENDU QU'UNE demande d'enseigne conforme avait été déposée et acceptée à une rencontre antérieure;

ATTENDU QU'UNE fois l'installation de cette enseigne effectuée sur place, celle-ci est jugée trop petite par les représentants de l'entreprise;

ATTENDU QUE les représentants souhaite donc une enseigne identique en termes de dimensions à ce qui était existant avant le changement d'enseigne permettant ainsi une visibilité adéquate et une sécurité quant à la circulation des camions devant accéder au site;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est justifiée et qu'elle 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: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

6. Demandes de PIIA

18-109

6.1 401, chemin de Knowlton, lot 4 267 551, zone URC-3-L14 – district Knowlton/Victoria

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

18-110

6.2 402, chemin de Knowlton, lot 4 266 075, zone URB-2-L14 – district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Remplacement de portes

ATTENDU QU'une demande visant à remplacer deux portes régulières par des portes patios 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 public;

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

18-111

6.3 584, chemin de Knowlton, lot 4 266 696, zone UC-4-L13 – district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Modification d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande visant la modification d'une enseigne sur poteau 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

18-112

6.4 49, rue Maple, lot 4 266 208, zone UCV-2-K15 – district Knowlton/Victoria

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 public;

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

18-113

6.5 47, rue Lansdowne, lot 4 266 449, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Construction d'une nouvelle résidence

ATTENDU QU'une demande de construction d'une nouvelle résidence 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

18-114

6.6 160, rue Victoria, lot 4 266 862, zone URA-20-K15 – district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Remplacement de la toiture

ATTENDU QU'une demande de remplacement du matériel de la toiture 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

18-115

6.7 21, chemin McCurdy, lot 3 938 521, zone UMV-1-P3 – district West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Remplacement de la toiture

ATTENDU QU'une demande de remplacement du matériel de la toiture 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: Refonte réglementation d'urbanisme

Un suivi est effectué quant à la refonte étant donné qu'en 2018 la dernière refonte date maintenant de cinq ans. Il est précisé par le

président, qu'il en a discuté la semaine dernière avec la directrice de la Gestion du territoire (étant donné que ce sujet avait été discuté lors de la réunion du CCU d'avril, 2018). Il a déclaré que le directeur général déciderait de manière procédurale ou que le Conseil en discutera en caucus et qu'il prendra une décision sur un plan d'action à cet effet.

8. Prochaine assemblée

Le lundi, 22 octobre 2018

9. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20 h 05

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire