

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 18 septembre 2019 à laquelle assistaient

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

Également présent:

-M. Justin Sultana, inspecteur municipal, agissant comme secrétaire

Absence:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

[REDACTED] point 6.3 et 7.1.

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h01

19-081

2. Adoption de l'ordre du jour

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

Aucun

L'ordre du jour est adopté

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

Adopté – Unanimité

19-082

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 19 août 2019

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 19 août 2019

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

4. Suivi de la dernière réunion

Le président effectue, tout d'abord, un retour sur la demande de PPCMOI au 14, rue Maple en soulignant qu'elle a été acceptée.

Ensuite, pour ce qui est des demandes de dérogation mineure, il précise que celle au 435, rue Bondville a été reportée par le Conseil en présence du propriétaire. Celle du 710, chemin Lakeside a été partiellement acceptée suivant la recommandation du CCU. La demande portant sur le développement sur Jolibourg a été acceptée, malgré la recommandation du CCU de refuser.

Enfin, pour ce qui est de la demande de PIIA au 70, Lakeside elle a été refusée, puisque la demande de démolition de la bâtisse existante n'a pas été acceptée.

Il est informé que pour les autres demandes le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations du CCU lors de la dernière séance du Conseil.

5. Discussion avec le Maire

Le Maire est présent afin de discuter de la question de la confidentialité des dossiers soumis pour approbation au CCU. Il est précisé que lorsque les membres vont sur le terrain, ils ne peuvent discuter avec quiconque sur place. Les membres doivent strictement aller sur place pour des fins d'observation. Il est également mentionné que les membres doivent garder les recommandations émises pour eux jusqu'à l'assemblée publique du Conseil.

La question de la refonte de la réglementation d'urbanisme est discutée. Le Maire précise qu'il n'y a aucun calendrier d'établi à l'heure actuelle. Le Maire n'a aucune objection à ce que les membres du CCU proposent des suggestions de modification.

6. Demandes de dérogation mineure

19-083

6.1 293 à 297, chemin de Knowlton, lot 4471090, zone UCV-6-L15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Hauteur d'un étage

ATTENDU QU'une demande de transformation d'un bâtiment afin d'y aménager un logement additionnel a été déposée;

ATTENDU QUE le bâtiment concerné comprend deux étages complets ainsi qu'un espace dans les combles;

ATTENDU QUE l'espace localisé dans les combles est celui-ci qui souhaite être transformé en logement et ainsi correspondre à un troisième étage;

ATTENDU QUE l'étage lié au logement projeté aurait une hauteur de 2,3 mètres;

ATTENDU QUE la définition d'étage comprise à l'article 9 du règlement de zonage stipule que le volume compris entre un plancher et un plafond ne doit pas être inférieure à 2,4 m;

ATTENDU QUE le Code de construction du Québec comporte des exigences d'aire par pièce devant respecter une hauteur minimale de 2,3 mètres;

ATTENDU QUE la réglementation municipale est plus stricte que la réglementation provinciale pour cet élément;

ATTENDU QUE le CCU juge que la dérogation par rapport à la norme est mineure et que dans la mesure où le Code est respecté la demande devrait être acceptable;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure puisqu'elle ne crée pas de perte de jouissance de droits aux propriétés voisines.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

19-085

6.2 647, ch. Lakeside, lot 5 491 398, zone RBE-2-E16 – district Foster

Nature de la demande: construction d'un bâtiment accessoire dans la bande riveraine d'un milieu humide ainsi que dans la cour avant minimale;

ATTENDU QU'une demande de construction d'un bâtiment accessoire situé à 3,40 mètres de la ligne avant ainsi qu'entièrement dans la bande riveraine de 45 mètres du milieu humide Quilliams a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 30 du règlement de zonage interdit les bâtiments accessoires dans la cour avant minimale qui est fixé à 6 mètres pour cette zone;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toutes constructions dans la bande riveraine d'un milieu humide;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté serait à plus de 15 mètres du milieu humide en question;

ATTENDU QUE le bâtiment souhaité comprendrait un balcon localisé devant le bâtiment;

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

ATTENDU QUE le CCE considère que le bâtiment accessoire est suffisamment éloigné du milieu humide afin de ne pas créer d'impact environnemental;

ATTENDU QUE le CCU considère que le balcon attenant au bâtiment accessoire n'est pas un élément indispensable;

ATTENDU QUE le CCU juge que le bâtiment accessoire demandé ne crée pas de perte de jouissance de droits aux propriétés voisines;

ATTENDU le grand nombre de bâtiments accessoires voisins sur les parcelles de terrain riverains au milieu humide Quilliams;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation permettant le bâtiment accessoire mais de refuser le balcon qui souhaite y être rattaché.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

19-086

6.3 687, ch. Lakeside, lot 4 265 050, zone UV-7-E15 – district Foster

Nature de la demande: Hauteur d'un bâtiment principal

ATTENDU QU'une demande de construction d'un bâtiment principal d'une hauteur de 10,61 mètres a été déposée;

ATTENDU QUE l'annexe VII « grilles des normes d'implantations par zone » du règlement de zonage no 596 fixe la hauteur maximale à 9.75 mètres dans la zone UV-7-E15;

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

ATTENDU QUE le terrain à construire comprend une pente descendante vers la Rivière;

ATTENDU QUE le relief du terrain fait en sorte que la hauteur excédentaire demandée ne serait pas entièrement visible du chemin;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande ne crée pas de perte de jouissance de droits aux 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

7. Demandes de PIIA

19-087

7.1 687, ch. Lakeside, lot 4 265 050, zone UV-7-E15 – district Foster

Nature de la demande: Nouvelle construction résidentielle

ATTENDU QU'une demande de construction d'une nouvelle construction résidentielle 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;

ATTENDU QUE le propriétaire du terrain en question, [REDACTÉ], est présent afin d'amener des précisions sur la demande;

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

ATTENDU QUE la construction projetée ne sera pas entièrement visible du chemin;

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

Proposé par: [REDACTÉ]

Appuyé par: [REDACTÉ]

Adopté – Unanimité

19-089

7.2 11 à 17, chemin Lakeside, lot 4 266 260, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Modifications diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement de fenêtres, de revêtement extérieur, du matériel de recouvrement de toiture et d'une porte du bâtiment 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;

ATTENDU QUE les côtés de la bâtisse dont le revêtement extérieur n'est pas remplacé devront éventuellement être modifiés de manière identique;

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

19-090

7.3 34, rue Lansdowne, lot 4 266 441, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de l'avant de la résidence a été 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

8. Varia

(Aucun)

9. Prochaine assemblée

La date de la prochaine rencontre est le lundi 21 octobre 2019.

10. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20h17

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire