

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 20 juillet 2020, à laquelle assistaient

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

[REDACTED], membre du district West-Brome/Iron Hill;

[REDACTED], membre du district Foster;

[REDACTED], membre de la communauté d'affaire;

[REDACTED], membre du district Fulford/Bondville;

[REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria.

Également présent:

M. Justin Sultana, inspecteur municipal, agissant comme secrétaire

Absence:

[REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside;

[REDACTED], membre de la communauté agricole.

Invité:

Item 5.1 et 6.9

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h03

20-058

2. Adoption de l'ordre du jour

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

Aucun

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour tel que présenté

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-059

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 juin 2020

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 22 juin 2020

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi de la dernière réunion

Il est mentionné par le président que deux décisions relatives aux dossiers de la dernière réunion n'ont pas suivi les recommandations du CCU soit le 30, rock-island bay (pavillon) et le 7, des alizés (agrandissement à l'avant).

5. Demandes de dérogation mineure

20-060

5.1 3939189, rue des Alizés, zone ID-26-I13 – district de Fulford-Bondville

Nature de la demande: Résidence et balcon en marge avant minimale. Résidence dans les marges latérales.

ATTENDU le dépôt d'une demande de construire d'une résidence localisée à des distances respectives de 1 mètre et de 4,37 mètres des lignes latérales de lot ainsi qu'à une distance de 8,8 mètres de la ligne avant. La résidence comprendra également un balcon à une distance de 5,14 m de la ligne avant;

ATTENDU QUE La grille des normes d'implantation de l'annexe VII du règlement de zonage no. 596 fixe la marge latérale minimale à 5 mètres et la marge avant minimale de 10,5 mètres pour la zone ID-26-I13. L'article 30 du Règlement de zonage no 596 permet qu'un balcon soit localisée à une distance de 6,5 m de la ligne avant pour la zone ID-26-I13;

ATTENDU les propriétaires/demandeurs sont présents afin d'amener des précisions sur leur demande;

ATTENDU la superficie restreinte du lot à construire, soit de 654 mètres carrés, comparable à plusieurs autres terrains sur cette même rue;

ATTENDU QUE le CCU juge qu'il y a eu un grand nombre de demandes de dérogation mineure sur cette rue au cours des dernières années et que le Conseil les a tous acceptées;

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

20-061

5.2 Lot 3939255, rue de Bondville, zone ID-26-I13 – district de Fulford-Bondville

Nature de la demande: Résidence en bande riveraine d'un cours d'eau

ATTENDU le dépôt d'une demande de construction d'une résidence empiétant de 3,74 mètres dans la bande de protection riveraine d'un cours d'eau;

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 lacs et milieux humides;

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

ATTENDU QUE le CCE juge que la résidence projetée ainsi que sa galerie devraient être localisées respectivement à une distance de 7 mètres et de 6 mètres de la ligne des hautes eaux entre autres pour respecter les dispositions de tonte de gazon en bande riveraine;

ATTENDU QUE le CCU considère que le terrain comprend peu d'espace constructible et que la résidence projetée est d'une modeste dimension de 88 mètres carrés;

ATTENDU QU'en tenant compte de la recommandation du CCE le CCU jugerai préférable que la résidence projetée serait dans la marge avant minimale de 10,5 mètres afin de respecter la bande de protection riveraine;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-062

5.3 73, rue Conférence, lot 4 266 590, zone URA-18-K16 – district de Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement en marge latérale

ATTENDU le dépôt d'une demande de permis comprenant la reconstruction partielle du garage attaché au bâtiment principal à 1,86 mètre de la ligne latérale de lot;

ATTENDU QUE La grille des normes d'implantation de l'annexe VII du règlement de zonage No. 596 fixe la marge latérale à 3 mètres pour la zone URA-18-K16;

ATTENDU QUE la section du garage concernée est en mauvais état et comprend des déficiences structurelles;

ATTENDU QUE la portion du garage à reconstruire serait au même endroit et de même dimension que la précédente;

ATTENDU QUE le CCU juge que la demande ne cause pas de perte de jouissance 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

20-063

5.4 3, rue du Panorama, lot 6 259 448, zone RBE-1-E16 – district de Foster

Nature de la demande: Pente de toit

ATTENDU le dépôt d'une demande de construire d'une résidence ayant une pente de toit secondaire de 1/2/12;

ATTENDU QUE Les plans et documents, datés du 20 décembre 2017, soumis dans le cadre du PPCMOI en vigueur, prévoient une pente de toit secondaire entre 6/12 et 12/12;

ATTENDU QUE les procédures de modification du PPCMOI en vigueur sont débutés mais nécessitent encore plusieurs mois de délais;

ATTENDU QUE le CCU juge que la demande ne cause pas de perte de jouissance 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

20-064

5.5 13, rue du Parcours, lot 6259461, zone RBE-1-E16 – district de Foster

Nature de la demande: Pente de toit

ATTENDU le dépôt d'une demande de construction d'une résidence ayant une pente de toit secondaire de 3/12;

ATTENDU QUE Les plans et documents, datés du 20 décembre 2017, soumis dans le cadre du PPCMOI en vigueur, prévoient une pente de toit secondaire entre 6/12 et 12/12;

ATTENDU QUE les procédures de modification du PPCMOI en vigueur sont débutés mais nécessitent encore plusieurs mois de délais;

ATTENDU QUE le CCU juge que la demande ne cause pas de perte de jouissance 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

20-065

5.6 Lot 4266701, rue Jolibourg, zone URA-6-L13 – district de East Hill

Nature de la demande : Résidence en bande riveraine de milieu humide

ATTENDU le dépôt d'une demande de construction d'une résidence empiétant de 5,66 mètres dans la bande de protection riveraine 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 lacs et milieux humides;

ATTENDU QUE la demande est déposée par une acheteuse potentielle souhaitant construire sur ce lot;

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

ATTENDU QUE le CCE juge que la résidence projetée ainsi que sa galerie devraient être localisées respectivement à une distance de 7 mètres et de 6 mètres de la ligne des hautes eaux entre autres pour respecter les dispositions de tonte de gazon en bande riveraine;

ATTENDU QUE le CCU considère que le terrain visé et l'un des derniers terrains à ne pas être construit dans ce quartier et qu'en lien avec son positionnement par rapport au milieu humide en question, il ne devrait plus y avoir d'autre demande similaire;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Le vote est demandé

4 pour et 1 contre ([REDACTED])

Adopté – Majorité

20-066

5.7 17, rue Davignon, lot 4 266 423, zone URA-15-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement de galerie

ATTENDU le dépôt d'une demande d'agrandissement de la galerie existante jusqu'à une distance de 1,3 m de la ligne avant de lot;

ATTENDU QUE l'article 30 du Règlement de zonage no 596 permet qu'une galerie soit localisée à une distance de 4 m de la ligne avant pour cette zone URA-15-K15;

ATTENDU QUE cet agrandissement de galerie est effectué dans le cadre de travaux d'ajout d'un étage à la résidence existante;

ATTENDU QUE le CCU juge cette modification s'agence bien avec l'ajout de l'étage ainsi qu'aux résidences voisines et que la demande ne cause pas de perte de jouissance 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

6. Demandes de PIIA

20-067

6.1 17, rue Davignon, lot 4 266 423, zone URA-15-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande : Agrandissement en hauteur et de galerie

ATTENDU QU'une demande d'ajout d'un étage à la résidence existante et d'agrandissement de la galerie 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

20-068

**VOIR ADDENDA
20-068 A**

6.2 8, rue Davignon, lot 4 266 426, zone URA-15-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande : Agrandissement de la résidence

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de la résidence a été déposée;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement est soumis par le futur propriétaire;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement fera suite à la démolition d'une section désuète située à l'arrière;

ATTENDU le dépôt de représentations 3D préliminaire dans le cadre du PIIA;

ATTENDU QUE le CCU accepte majoritairement le concept de la nouvelle section;

ATTENDU QUE le CCU considère que le tout est encore en phase préliminaire et que des précisions s'avèrent requises afin de pouvoir faire une recommandation;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-069

**VOIR ADDENDA
20-069 A**

6.3 3, rue Birch, lot 4 266 452, zone URA-12-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement de la résidence

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de la 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 la résidence existante est en déclin de bois vertical et la nouvelle section serait en acier vertical;

ATTENDU QUE les couleurs ainsi que le style des fenêtres ne s'harmonisent pas avec le bâtiment existant;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-070

6.4 28, rue Capel, lot 4 266 584, zone URA-18-K16 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Ajout d'une terrasse couverte

ATTENDU QU'une demande de remplacement d'une pergola par une terrasse couverte 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 ne seront pas 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

20-071

6.5 73, rue Conférence, lot 4 266 590, zone URA-18-K16 – district de Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement et modifications diverses

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement du garage suite à démolition partielle, d'ajout d'un vestibule, de remplacement de revêtement extérieur, de portes et de fenêtres 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 la forte valeur patrimoniale de la résidence et que les modifications permettent sa consolidation;

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

20-072

6.6 285, chemin de Knowlton, lot 4 471 091, zone UCV-6-L15 – district de East Hill

Nature de la demande: Modification d’enseignes à plat et sur poteau

ATTENDU QU’une demande de modification d’enseignes à plat et 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

20-073

6.7 602, chemin de Knowlton, lot 4 817 850, zone UC-4-L13 – district de East Hill

Nature de la demande: Modifications extérieures diverses

ATTENDU QU’une demande de rehaussement de la toiture, d’ajout de fenêtres et d’une porte patio 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

20-074

6.8 438, ch. de Knowlton, lot 4266091, zone URB-2-L14 – district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Construction 4 logements

ATTENDU QU'une demande de construction de 4 multifamiliales 4 logements 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

20-075

6.9 324, ch. de Knowlton, lot 4266261 et 4266263, zone UCV-3-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Construction d'un 9 logements et d'un 12 logements

ATTENDU QU'une demande d'ajouter une porte desservant une nouvelle unité de rangement a été déposée;

ATTENDU le propriétaire/demandeur, [REDACTED], est présent afin d'amener des précisions sur la demande;

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 conforme;

ATTENDU QUE le CCU considère que les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

ATTENDU QUE l'orientation et la disposition des deux constructions sont jugés adéquats;

ATTENDU QUE le CCU juge cependant que:

-le style est quelque peu "cubique";

-un style plus champêtre pourrait être mieux adapté à un tel secteur central;

-l'ajout de certains éléments architecturaux pourraient permettre une meilleure intégration dans le milieu.

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

7. Demandes de lotissement

20-076

7.1 324, ch. de Knowlton, lot 4266261 et 4266263, zone UCV-3-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels

ATTENDU QU'un projet de construction de deux bâtiments de 9 logements et de 12 logements est en préparation et qu'un lotissement en deux lots est requis;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 23 du Règlement de lotissement no. 597, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain qui convient à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, terrain de jeu, sentier ou espace naturel ou verser une somme à la Ville;

ATTENDU QUE le CCU juge qu'il n'est pas nécessaire d'aménager un parc ou un sentier à cet endroit et qu'il est préférable d'exiger 10 % de la valeur plutôt que 10% du terrain ;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'exiger une contribution de 10% de la valeur du terrain non construit visé par cette demande.

8. Varia

(Aucun)

9. Prochaine assemblée

La date de la prochaine rencontre est le 24 août 2020

10. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21h24

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire

ADDENDA 20-068 A

6.2 8, rue Davignon, lot 4 266 426, zone URA-15-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement de la résidence

ATTENDU le dépôt d'une demande d'agrandissement de la résidence;

ATTENDU le dépôt de documents et informations étant remis au service de la gestion du territoire en accompagnement de la demande;

ATTENDU la recommandation du CCU de reporter la demande étant au stade préliminaire et par le fait même, manquant certaines informations;

ATTENDU la réception d'élévations projetées ainsi qu'une description plus détaillée du projet suivi de l'envoi des nouvelles informations aux membres par courriel;

ATTENDU QUE le CCU juge que la nouvelle section projetée serait d'un style moderne de couleurs foncées (gris et noir) offrant un contraste favorable mettant en valeur la section existante;

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

Vote: 3 pour et 3 contre ([REDACTED])

EN CONSÉQUENCE, la proposition est refusée.

Raisons justifiant le refus:

-section projetée serait d'un style trop moderne et de couleurs foncées (gris et noir) offrant un contraste négatif;

-défiance en termes d'harmonisation avec section existante;

-défiance en termes d'harmonisation avec le voisinage immédiat, notamment l'orientation verticale du revêtement extérieur;

ADDENDA 20-069 A

6.3 3, rue Birch, lot 4 266 452, zone URA-12-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement de la résidence

ATTENDU le dépôt d'une demande d'agrandissement de la résidence;

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 la recommandation du CCU de refuser la demande, en justifiant que le matériau, la couleur ainsi que le style de fenêtre projeté ne s'harmonisent pas avec la section de la résidence existante;

ATTENDU la réception de plan de construction modifié, proposant une meilleure harmonisation quant au matériau, couleur et fenêtre projetés en lien avec la section existante, suivi du vote en ligne des membres;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA puisque les modifications sont plus uniformes.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité