

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 18 janvier 2021, tenu par vidéoconférence, à laquelle assistaient:

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

██████████ membre du district West-Brome/Iron Hill;

██████████ membre du district Foster;

██████████ membre du district East-Hill;

██████████ membre de la communauté d'affaires;

██████████ membre de la communauté agricole

██████████ membre du district Fulford/Bondville;

██████████ membre du district Knowlton/Victoria.

██████████ membre du district Knowlton/Lakeside.

Également présent:

M. Justin Sultana, inspecteur municipal, agissant comme secrétaire

Absence: Aucune

Invité : Aucun

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h04

21-003

2. Adoption de l'ordre du jour

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour en inversant les items 5.1 et 5.3.

Ajout Varia – Révision des coordonnées des membres

Proposé par: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Unanimité

3. Adoption des procès-verbaux

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

Proposé par: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Unanimité

3.2 Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion extraordinaire du 4 janvier 2021.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi de la dernière réunion

Le président a noté que le Conseil a suivi toutes les recommandations du CCU concernant les deux dernières rencontres.

Un suivi a été effectué par le président concernant le dossier suivant:

4.1 745 chemin Lakeside

Un retour est effectué sur la question du stationnement de véhicules récréatifs en cour avant. Le président informe qu'un courriel a été envoyé et que le suivi sera effectué afin d'obtenir la collaboration de l'entreprise.

5. Demandes de dérogation mineure

21-004

5.1 14, rue Owl, lot 4 265 958, zone URA-26-L14 – district East-Hill

Nature de la demande: Régularisation de l'implantation de la résidence en rive

ATTENDU le dépôt d'une demande visant à régulariser l'implantation d'une résidence en bande de protection riveraine, soit à une distance de 8,96m d'un cours d'eau;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage 596 interdisant tout ouvrage à l'intérieur de la bande de protection riveraine de 10 mètres du cours d'eau concernée;

ATTENDU QUE la section en bande de protection est un garage attaché à la maison qui a été construit dernièrement;

ATTENDU QUE ce garage attaché a fait l'objet de l'émission d'un permis de construction et que celui-ci a été respecté à la lettre;

ATTENDU QUE le CCU juge que les demandeurs ayant obtenus un permis de la Ville ont agi de bonne foi;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'empiètement est mineur qu'il ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

21-005

5.2 290, rue Victoria, lot 4 266 175, zone UI-2-L13 – district Knowlton-Victoria

Nature de la demande: Agrandissement en marge arrière

ATTENDU le dépôt d'une demande visant à permettre un agrandissement industriel en marge arrière;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté pour des fins d'entreposage serait localisé à une distance de 6 mètres de la ligne arrière du lot.

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 fixe la marge arrière à 10,50 mètres dans la zone UI-2-L13;

ATTENDU QU'une parcelle de terrain en arrière lot a dernièrement été achetée par l'entreprise ce qui permet à l'agrandissement d'être moins dérogatoire;

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

21-006

5.3 8, rue Hillside, lot 4 266 496, zone URA-17-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Construction bâtiment accessoire en marge avant

ATTENDU le dépôt d'une demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire en marge avant;

ATTENDU le garage souhaité serait à une distance de 5 mètres de la ligne avant;

ATTENDU QUE Le règlement de zonage no. 596 fixe la marge avant minimale à 10,50 mètres dans la zone URA-17-K15;

ATTENDU QUE la réglementation fixe la marge avant minimale à 6 mètres pour la zone contigüe situé à l'est (soit la zone URA-18-K16) et que cette zone comprenant deux terrains situés sur la rue Hillside;

ATTENDU QUE le CCU juge que le fait que le découpage de zone se fasse de cette manière n'est pas justifié et que celui-ci cause un certain préjudice aux demandeurs;

ATTENDU QUE les demandeurs mentionnent vouloir localiser le garage concerné plus près de la rue afin de permettre des aménagements futurs dont un potager ainsi qu'un terrain de badminton;

ATTENDU QUE la piscine creusée illustrée à l'arrière a déjà été autorisée par un certificat d'autorisation municipal;

ATTENDU QUE le CCU considère que malgré les belles intentions d'aménagement illustrées que le bâtiment accessoire projeté semblerait pouvoir respecter la réglementation applicable;

ATTENDU QUE les demandeurs précisent également vouloir localiser le garage à cet endroit afin d'éviter de devoir couper un gros arbre;

ATTENDU QUE les photos prises, dans le cadre de la demande, démontrent la coupe d'au moins un arbre sans l'approbation de la municipalité;

ATTENDU QUE le CCU souligne aussi que le terrain est situé sur une rue peu passante, en cul-de-sac et qu'ainsi l'acceptation de la demande serait d'un faible impact;

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.

Pour: 4 [REDACTED] et [REDACTED]

Contre: 4 [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED]
[REDACTED]

Le président exerce son vote en votant contre.

La recommandation du CCU est donc que le Conseil refuse cette demande de dérogation mineure sur le principe que la réglementation ne cause pas un préjudice sérieux aux demandeurs.

Adopté – Majorité

Tenant compte du vote précédent, le président a considéré la discussion selon laquelle certains membres pourraient changer leur vote, si la demande de dérogation mineure porterait sur une implantation du garage à une distance de 6 mètres de la ligne avant. Lui-même aurait eu un vote différent pour une acceptation affirmative. En supposant que les membres du CCU qui avaient voté pour le maintien de leur position favorable (dérogation mineure pour le 5 mètres), il a donc sondé les membres qui étaient contre. Deux membres, Lorraine Carrière et Jan Franssen voteraient également en faveur pour un tel emplacement à 6 mètres, tandis que les membres Laura Kolbe et Lyla Wilson maintenaient la position de refus.

Par conséquent, on peut conclure que le CCU recommanderait d'accepter une demande de dérogation mineure si elle visait une implantation à une distance de 6 mètres de la ligne avant.

6. Demande de PIIA

21-007

6.1 8 rue Hillside, lot 1 033 163, zones URA-17-K15 – district de Knowlton-Lakeside

Nature de la demande: Construction bâtiment accessoire

ATTENDU QU'une demande de construction d'un bâtiment accessoire 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 CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète;

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

ATTENDU QUE la non-conformité de l'implantation du bâtiment concerné tel que traitée à l'item 5.3 et la recommandation du CCU de ne pas accepter le garage à l'emplacement souhaité;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA dans la mesure où le Conseil décidait d'accepter la dérogation mineure présentée à résolution 21-006 ou avec modification.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

7. Varia

7.1 Révision des coordonnées des membres

Le président effectue un suivi auprès de chaque membre concernant leur numéro de téléphone.
L'information est notée.

8. Prochaine assemblée

La date de la prochaine assemblée est le 15 février 2021

9. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 19h57

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire