

Procès-verbal de la réunion du 18 avril 2017 à laquelle assistaient mesdames Lorraine Carrière et Lyla Wilson, messieurs Robert Laflamme, David Kininmonth, Armand Gaudet, Roger Hébert, Kevin Barnes, Steven Beerwort, Kevin Barnes et Owen Falquero.

Absences: Aucune

Également présent: Justin Sultana, inspecteur municipal

**1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée est ouverte à 19h05.

17-028

**2. Adoption de l'ordre du jour**

L'adoption de l'ordre du jour est proposée par Armand Gaudet et appuyée par Roger Hébert.

17-029

**3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 20 février 2017**

L'adoption du procès-verbal de la réunion du 20 février 2017 est proposée par Lyla Wilson et appuyée par Lorraine Carrière.

**4. Suivi des dernières réunions**

Un suivi est demandé quant à la dérogation mineure portant sur le quai sur le chemin Cedar Bay. R. Laflamme explique que la demande a été acceptée incluant une entente.

**5. Demandes de PIIA**

17-030

5.1 248-252, chemin de Knowlton, lot 4266301, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modifications diverses

**ATTENDU QU'**une demande visant à modifier l'accès au bâtiment situé sur le côté gauche 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 modification proposée ne serait pas entièrement visible de la rue;

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

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-031**

5.2 160, chemin Foster, lots 6049536 et 4265137, zone UMV-2-D16 – district Foster

**Nature de la demande:** L'ajout d'une toiture et de revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande visant à installer du revêtement extérieur et une toiture au dessus de l'abri existant 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 modifications proposées ne seraient pas entièrement visible de la rue;

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

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lorraine Carrière et appuyé par Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-032**

5.3 137, chemin Lakeside, lot 4266364, zone UCV-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Remplacement d'une porte de garage

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer la porte de garage existante 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 proposé par Armand Gaudet et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-033

5.4 141, chemin de West Brome, lot 4992006, zone UMV-1-P3 – district West Brome/Iron Hill

**Nature de la demande** Remplacement du revêtement extérieur et fenestration

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer le revêtement extérieur de la résidence et du garage ainsi que quatre fenêtres du garage 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 proposées ne seront pas entièrement visible de la rue;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lyla Wilson et appuyé par Lorraine Carrière que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-034

5.5 78, chemin Lakeside, lot 4266336, zone UCV-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modification de la couleur extérieur et le matériel du garde-corps

**ATTENDU QU'**une demande visant à modifier la couleur de la section arrière du bâtiment et de changer le matériel des balustres du garde-corps 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 proposées ne seront pas entièrement visible de la rue;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-035

5.6 65, chemin Davis, lot 3938756, zone UMV-4-C11 – district Fulford/Bondville

**Nature de la demande:** Remplacement du revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer revêtement extérieur 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** les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-036

5.7 30, rue Saint-Paul, lot 4967541, zone UP-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Agrandissement

**ATTENDU QU'**une demande visant à agrandir la résidence existante vers l'arrière 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 proposées ne seront pas visible de la rue;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Kevin Barnes et appuyé par Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-037

5.8 392-398, chemin de Knowlton, lot 4266073, zone URB-2-L14 - district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande** Construction d'un bâtiment accessoire

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'une remise à quatre sections desservant le bâtiment quatre-logement 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 proposé par Armand Gaudet et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-038**

5.9 80, rue Victoria, lot 4266413, zone URA-20-K15 - district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Remplacement de la toiture

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer le recouvrement de toiture a été déposée;

**ATTENDU QUE** la demande de construction avait été déposée à une rencontre antérieure et les bâtiments ne sont toujours pas érigés;

**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 proposées ne seront pas complètement visible de la rue;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lorraine Carrière et appuyé par Roger Hébert que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-039**

5.10 107, chemin Foster, lot 4267396, zone UMV-2-D16 – district Foster

**Nature de la demande:** Fenestration et revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer les fenêtres et le revêtement extérieur de la résidence a été déposée;

**ATTENDU QUE** la demande de construction avait été déposée à une rencontre antérieure et les bâtiments ne sont toujours pas érigés;

**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 proposé par Lyla Wilson et appuyé par Lorraine Carrière que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-040**

5.11 35, rue Sinclair, lot 4266542, zone URA-18-K16 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Remplacement de la toiture et diverses modifications

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer le recouvrement de toiture, remplacer des fenêtres ainsi que des 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;

**ATTENDU QUE** les modifications proposées ne seront pas entièrement visible de la rue;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lyla Wilson et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-041**

5.12 110, chemin Lakeside, lot 4266335, zone UCV-4-K15, district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modification d'enseigne

**ATTENDU QU'**une demande visant à modifier l'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 proposé par Kevin Barnes et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-042**

5.13 308-310, chemin de Knowlton, lot 4266256, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modification d'enseigne

**ATTENDU QU'**une demande visant à modifier l'enseigne à plat 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 proposé par Kevin Barnes et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-043**

5.14 476-478, chemin de Knowlton, lot 5645841, zone UC-5-L14 – district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande:** Installation d'une enseigne

**ATTENDU QU'**une demande visant à installer 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 proposé par Armand Gaudet et appuyé par David Kininmonth que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-044**

5.15 11, chemin Lakeside, lot 4 266260, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modification d'enseignes

**ATTENDU QU'**une demande visant à modifier l'enseigne à plat et d'ajouter une enseigne perpendiculaire 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 proposé par Armand Gaudet et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

**17-045**

5.16 475, chemin de Bondville, lot 3939030, zone UMV-3-H12 – district Fulford/Bondville

**Nature de la demande:** Installation d'enseigne

**ATTENDU QU'**une demande visant à installer 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 proposé par Kevin Barnes et appuyé par Owen Falquero que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.



17-046

5.17 12, rue Davignon, lot 4266404, zone URA-15-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Installation d'une clôture

**ATTENDU QU'**une demande visant à installer une clôture a été déposée;

**ATTENDU QUE** deux propositions ont été déposées par la requérante, soit une en saule séché et l'autre en bois traité;

**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** le C.C.U. juge que la proposition numéro 2, soit la clôture horizontale en bois traité permet une meilleure harmonisation des matériaux et des couleurs environnantes;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter la proposition numéro 2 dans le cadre de cette demande.

## **6. Demandes de dérogation mineure**

17-047

6.1 rue du Cerf, lot 4266737, zone URA-8-L12 – district East Hill

**Nature de la demande:** Empiètement dans un milieu humide

**ATTENDU QU'**une étude environnementale a été exigée dans le cadre d'un projet de construction résidentielle visée sur le lot 4 266 737;

**ATTENDU QUE** l'étude préparée par la firme Axio environnement confirme la présence d'un milieu humide de 0.63 hectare sur le lot concerné représentant 95% de sa superficie totale;

**ATTENDU QUE** l'empiètement prévu pour fin résidentielle est de l'ordre de 1 595 mètres carrés et ceci dans un milieu humide défini comme ayant une valeur écologique jugée "bonne";

**ATTENDU QUE** l'alinéa 1 de l'article 87 du règlement de zonage no 596 interdit toute construction dans un milieu humide ayant une telle valeur écologique jugée "bonne";

**ATTENDU QUE** le règlement de zonage en vigueur jusqu'en octobre 2013 prévoyait la possibilité de construction immunisée dans les milieux humides identifiés en annexe justifiant ainsi la présence des autres

résidences du secteur;

**ATTENDU QUE** cette demande renferme un volet environnemental et que l'approbation du Comité consultatif de l'environnement est souhaitable;

**ATTENDU QUE** le CCE souligne la valeur écologique jugée "bonne" et mentionne aussi les obstacles possibles quant à l'installation d'un puits et d'une installation septique;

**ATTENDU QUE** le CCU réitère la position du CCE quant à l'importance de conserver les milieux humides de valeur;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil de refuser cette demande.

17-048

6.2 205, chemin Lakeside, lot 4265683, zone URA-13-J15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** L'installation d'un deuxième quai

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure portant sur l'installation d'un second quai desservant la résidence en construction sur le lot 4 265 683 a été déposée;

**ATTENDU QUE** le paragraphe b) de l'alinéa 1 de l'article 84 du règlement de zonage no 596 permet un quai par bâtiment principal dont le terrain est adjacent au littoral du lac;

**ATTENDU QUE** le terrain formé des lots 4 265 683 et 5 637 278 détient une superficie de 14 acres et d'une ligne de rivage de 1 400 pieds;

**ATTENDU QUE** la demande pour un quai additionnel vise essentiellement à permettre aux propriétaires de jouir pleinement de l'ensemble du terrain;

**ATTENDU QUE** cette demande renferme un volet environnemental et que l'approbation du Comité consultatif de l'environnement est souhaitable;

**ATTENDU QUE** le CCE considère que la présence d'un quai supplémentaire ne causerait aucun impact significatif au bord de l'eau attenante à la propriété;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que le fait d'avoir un terrain aussi vaste ne devrait pas être un motif pour permettre un deuxième quai et que le refus de cette demande ne causerait pas de préjudice sérieux aux propriétaires;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par David Kininmonth que le C.C.U recommande au Conseil de refuser cette demande.

17-049

6.3 113, rue du Domaine Brome, lot 4264884, zone UV-10-G14 – district Foster

**Nature de la demande:** Superficie d'un bâtiment accessoire

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant à construire un bâtiment accessoire dépassant la superficie exigée a été déposée;

**ATTENDU QUE** L'alinéa 6 de l'article 35 du règlement de zonage no. 596 fixe la superficie maximale d'un bâtiment accessoire à 60 mètres carrés pour les terrains ayant une superficie inférieure à 3 000 mètres carrés;

**ATTENDU QUE** le lot 4 264 884 a une superficie de 2 832 mètres carrés et le garage souhaité serait de 74.5 m<sup>2</sup>;

**ATTENDU QUE** le garage projeté respecterait les normes d'implantation et la norme d'hauteur en vigueur;

**ATTENDU QUE** le lot 4 264 884 a presque une superficie de 3 000 mètres carrés et sa présence ne causerait pas de perte de jouissance des propriétés voisines;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lorraine Carrière et appuyé par David Kininmonth que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-050

6.4 126, chemin de la Baie-Robinson, lot 4264840, zone UV-2-G13 – district Foster

**Nature de la demande:** Régulariser l'implantation de bâtiments existants

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure portant la résidence partiellement en bande de protection riveraine et une remise empiétant dans la marge latérale a été déposée;

**ATTENDU QUE** cette demande de dérogation mineure vise à régulariser les empiétements existant pour une transaction immobilière et ne porte sur aucune modification aux bâtiments en place;

**ATTENDU QUE** l'alinéa 8 de l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toute construction dans la bande riveraine de 15 mètres pour le pourtour du lac Brome. L'article 30 du même règlement exige une marge latérale de 90 cm pour les bâtiments accessoires;

**ATTENDU QUE** des permis de construction avait été émis autant pour la résidence que pour la remise;

**ATTENDU QUE** suivant la construction de la résidence en 2002, un certificat de localisation démontre que celle-ci est localisée à une distance 15,77 mètres de la "hauteur de l'eau";

**ATTENDU QU'**un certificat de localisation datant de 2017 démontre que 13% de la superficie cette même résidence est maintenant localisée dans

la bande de protection riveraine à partir de la cote d'inondation de 0-2 ans;

**ATTENDU QUE** cette demande renferme un volet environnemental et que l'approbation du Comité consultatif de l'environnement est souhaitable;

**ATTENDU QUE** le CCE considère que puisqu'il n'y aura aucune modification aux bâtiments en place que la demande n'a pas d'impact significatif sur l'environnement;

**ATTENDU QUE** le CCU juge également que ces empiétements méritent d'être régularisés afin de permettre la transaction immobilière sans problème;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lyla Wilson et appuyé par Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

## **7. Varia**

Aucun

## **8. Prochaine assemblée**

Mardi le 23 mai 2017, à 19h00, au Centre lac-Brome

## **9. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 20 h 15.

---

Robert Laflamme, président de réunion

---

Justin Sultana, secrétaire