

Procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2017 à laquelle assistaient mesdames Lorraine Carrière et Lyla Wilson, messieurs Roger Hébert, Kevin Barnes, David Kininmonth et Owen Falquero.

Absence: Robert Laflamme, Armand Gaudet et Steven Beerwort

Invité : M. Alain Beauchamp, point 6.1

Également présente: Lucy Edwards, directrice de la gestion du territoire

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h00. Le Comité propose unanimement que la présidence de la réunion soit assurée par Roger Hébert.

17-001

2. Adoption de l'ordre du jour

L'adoption de l'ordre du jour, modifiée par le retrait du point 7.1 et par l'ajout en varia du projet de règlement 596-6, est proposée par Owen Falquero et appuyée par Lorraine Carrière.

17-002

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 19 décembre 2016

L'adoption du procès-verbal de la réunion du 19 décembre 2016 est proposée par Kevin Barnes et appuyée par Owen Falquero.

4. Suivi des dernières réunions

La demande pour le quai sur Cedar Bay a été reportée de nouveau par le Conseil. La demande reviendra au CCU en février.

5. Demande de PIIA

17-003

5.1 477, chemin de Bondville, lot 3 939 021 , zone UMV-3-H12, district Fulford/Bondville

Nature de la demande: Construction résidentielle multifamiliale

ATTENDU QU'une demande de construction d'une résidence multifamiliale (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 proposé par Lyla Wilson et appuyé par Owen Falquero que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

Malgré la recommandation favorable, certains membres du comité se questionnent sur le placement des balcons à l'arrière au lieu d'en avant comme le bâtiment voisin.

17-004

5.2 277, chemin de Knowlton, lot 4 265 918, zone UCV-6-L15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne 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 informé le demandeur que le choix de matériel (coroplast) n'était pas conforme au règlement de zonage;

ATTENDU QUE le demandeur s'est engagé à utiliser un matériel 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 David Kininmonth que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

17-005

5.3 22, rue Lansdowne, lot 4 266 443, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Rénovations extérieures

ATTENDU QU'une demande de rénovations extérieures d'une résidence et 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 C.C.U dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

ATTENDU QUE le comité considère que le revêtement vertical proposé ne s'harmonise pas avec le style du bâtiment ni avec les matériaux environnants mais que les couleurs proposés sont acceptables;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par David Kininmonth et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter les couleurs

proposés mais de refuser le revêtement vertical.

17-006

5.4 1076, chemin de Knowlton, lot 3 938 069 , zone UC-1-M2 – district West Brome/Iron hill

Nature de la demande: Construction commerciale – mini entrepôts

ATTENDU QU'une demande de construction commerciale de mini entrepôts 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.

6. Demandes de dérogation mineures

17-007

6.1 28, chemin de la Baie Robinson, lot 5 443 644, zone UV-2-G13 – district Foster

Nature de la demande: Régulariser l'emplacement d'un abri d'auto

ATTENDU QU'UNE demande de régulariser l'emplacement de l'abri d'auto situé à 1.02 mètres de la ligne avant a été déposée;

ATTENDU QUE M. Alain Beauchamp est présent afin d'amener des précisions quant à cette demande;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 596 exige une marge minimale de 2 mètres de la ligne avant pour les abris d'auto;

CONSIDÉRANT QUE la maison est située au bout du chemin et qu'il n'y a pas de circulation à cet endroit, le CCU considère que l'empiètement de l'abri d'auto dans la marge avant n'a aucun impact négatif;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lorraine Carrière appuyée par David Kininmonth que le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande.

17-008

6.2 416, chemin Lakeside, lot 4 265 519, 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 d'agrandissement d'une résidence unifamiliale a été déposée;

ATTENDU QUE la résidence existante est située entièrement dans la bande de protection riveraine de 45 mètres d'un milieu humide

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toute construction, tous les ouvrages et tous les travaux dans la bande de protection riveraine d'un milieu humide;

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 l'agrandissement de la résidence existante n'occasionnerait aucune pression additionnelle sur le milieu humide attenant à la propriété;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par David Kininmonth et appuyée par Kevin Barnes que le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande.

7. Demande de PPCMOI

7.1 17, rue Victoria, lot 4 266 230, zone URA-21-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Projet d'ensemble du club d'Avion Québec

Demande reportée à une date ultérieure

8. Demande de modification au zonage

17-009

8.1 30, rue Saint-Paul, lot 4 967 541, zone UP-4-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande : Modification des limites des zones UP-4-K15 et URA-23-K15

ATTENDU QU'une demande de lotissement du lot 4 967 541 a été déposée afin d'aliéner et vendre le presbytère de l'Église Saint-Paul;

ATTENDU QUE l'aliénation du presbytère aurait pour effet de créer un usage dérogatoire, soit l'usage «habitation unifamiliale isolée» dans la zone UP-4-K15;

ATTENDU QUE la zone contiguë URA-23-K15 permet les résidences unifamiliales isolées;

ATTENDU QU'une modification des limites de zones assurerait la conformité des usages suite à l'aliénation;

EN CONSÉQUENCE: le comité sous proposition de Kevin Bernes, appuyé par Lyla Wilson, recommande au conseil municipal de procéder à la modification du règlement de zonage afin d'inclure le nouveau lot constituant l'assiette de la résidence dans la zone URA-23-K15.

9. Varia

Projet de règlement 596-6 – modifications proposées

1. Dans les zones ID ayant une marge avant de 60 mètres : permettre l'agrandissement du bâtiment principal et/ou l'ajout de bâtiments accessoires sur les terrains déjà construits à moins de 60 mètres;
Le comité recommande cette modification.
2. Article 129:ajout des zones dont l'appellation commence par «RF »;
Le comité demande des informations supplémentaires concernant les usages permis dans les zones «RF» avant de statuer sur cette modification.
3. Article 35, alinéa 9 : enlever la norme concernant la pente de toit et ajouter que les bâtiments accessoires ne doivent pas servir d'habitation temporaire ni permanente;
Le comité recommande cette modification.
4. Zone UP-4-K15 : modifier les limites de la zone afin d'exclure la partie du lot 4 967 541 démontré au plan de lotissement en annexe et modifier les limites de la zone URA-23-K15 afin de l'inclure. (l'église souhaite aliéner et vendre le presbytère mais la zone UP-4 ne permet pas les habitations);
Voir résolution 16-156 – recommandation favorable
5. Article 30 : modifier la distance des lignes pour les thermopompes.
La norme est présentement à 4.5 mètres. Réduire à 3 mètres.
Le comité recommande cette modification.
6. Enlever l'usage A10 en zone urbaine;
Le comité recommande cette modification.
7. Ajout de l'usage «camping sauvage» dans la zone RF-9-P12;
Voir résolution 16-101- recommandation favorable
8. Ajouter la définition de «résidence de tourisme» tel que définie par la Corporation de l'industrie touristique du Québec «établissements où est offert de l'hébergement en appartements, maisons ou chalets meublés, incluant un service d'auto cuisine» et inclure l'usage dans les mêmes zones que les gîtes touristiques.
L'exploitation doit faire l'objet d'une attestation de la CITQ.
Zones : AF, AFB-2, 3, 4 et 5, AFBE-1, R-1, 2 et 7, RF, RBE-1 et 3, RB-3, 5, 6, 7 et 8, RFB, ID, UC, UCV, UMV, UE-1, URA-4, 5, 20 et 21, URC-5 et URB-2, 4 et 5
Bien que le comité considère que l'encadrement de ce type d'usage serait souhaitable, il recommande de reporter toute décision afin de permettre une réflexion concernant le choix des zones où l'usage pourrait être permis.

10. Prochaine assemblée

Lundi le 20 février 2017, à 19h00, au Centre lac-Brome

11. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20 h 24.

Roger Hébert, président de réunion

Lucy Edwards, secrétaire