

Procès-verbal de la réunion du 24 octobre 2016 sous la présidence de monsieur Robert Laflamme à laquelle assistaient mesdames Lyla Wilson et Lorraine Carrière, messieurs Roger Hébert, Kevin Barnes, Armand Gaudet Owen Falquero et Steven Beerwort.

Absence: David Kininmonth

Invités: Item 5.1: Martin Proulx, Item 5.2: Nadia Raymond et Daniel Labrosse, Item 5.3: Pierre Perron

Également présent: Justin Sultana, inspecteur municipal

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 18 h 00

16-115

2. Adoption de l'ordre du jour

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

16-116

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

L'adoption du procès-verbal de la réunion du 19 septembre 2016 est proposée par Armand Gaudet et appuyée par Lyla Wilson.

4. Suivi des dernières réunions

Un suivi est effectué sur l'inventaire du patrimoine bâti. Celui-ci n'étant présentement pas utiliser, le CCU est d'avis que l'ensemble des immeubles identifiés au rapport devrait suivre la procédure propre à une demande de PIIA.

Formation: Il est mentionné par l'inspecteur qu'un suivi sera assuré quant à une date possible de formation.

5. Demande de dérogation mineures

16-117

5.1 710, chemin Lakeside, lots 4 265 204, 4 265 364, 4 265 365, 4 265 198, 4 267 104, 4 267 210 à 4 267 221, 4 267 738, 4 267 739 et 4 267 74 zone RBE-1-E16, District de Foster

Nature de la demande: Aménagement d'un terrain de camping en bande riveraine

ATTENDU QU'UNE demande d'aménager de sites de camping et de chemins d'accès dans la bande de protection riveraine à une distance de 10 mètres de la ligne des hautes eaux du ruisseau et du milieu humide a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 fixe la bande

de protection riveraine à 45 mètres de la ligne des hautes eaux dans la zone RBE-1-E16;

ATTENDU QU'UN rapport de biologiste a été exigé afin de déterminer la ligne des hautes eaux du ruisseau et des milieux humides;

ATTENDU QUE le promoteur est présent afin d'apporter des précisions sur la demande aux membres des comités d'urbanisme et de l'environnement;

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 qu'une bande de protection riveraine de 10 mètres n'offrirait pas une protection suffisante au ruisseau Durrull et au milieu humide adjoignant et que les milieux humides situés au sud du terrain sont caractérisés par une valeur écologique importante et méritent un niveau de protection accru;

ATTENDU QUE le CCE recommande donc majoritairement d'exiger des bandes de protection riveraine de la manière suivante: une bande de protection riveraine de 15 mètres du ruisseau Durrell et du milieu humide adjoignant et de conserver la bande de protection riveraine de 45 mètres du milieu humide situé au sud du terrain notamment autour de l'étang no. 4 identifié au plan projet déposé.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lyla Wilson et appuyé par Steven Beerworth que le CCU recommande au Conseil de suivre la recommandation du CCE en proposant les conditions d'avoir une bande de protection riveraine de 15 mètres du ruisseau Durrell et du milieu humide adjoignant et de conserver la bande de protection riveraine de 45 mètres du milieu humide situé au sud du terrain notamment autour de l'étang no. 4 identifié au plan projet déposé.

16-118

5.2 72, chemin de la Baie Rock-Island, lot 4 264 939, zone UV-9-F14, District de Foster

Nature de la demande: Agrandissement d'une résidence localisée en bande riveraine

ATTENDU QU'UNE demande d'agrandissement en hauteur de la résidence située au 72, chemin de la baie Rock Island a été déposée;

ATTENDU QUE la résidence existante est localisée à 8,09 mètres de la ligne des hautes eaux du lac Brome et à 6,07 mètres de la ligne des hautes d'un cours d'eau;

ATTENDU QUE l'article 26 du règlement de zonage no 596 interdit l'agrandissement d'un bâtiment dérogatoire situé à moins de 10 mètres de la ligne des hautes eaux et ayant plus de 25% de sa superficie au sol en bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE la résidence fait l'objet de problème d'infiltration suite à de récentes modifications;

ATTENDU QUE le deuxième étage existant est déficient en matière de

normes de construction et ne répond pas au besoin de la famille;

ATTENDU QU'un projet similaire avait été accepté par voie de dérogation mineure en 2001, mais considérant des données précisées en date d'aujourd'hui la décision antérieure n'est plus valide;

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

ATTENDU QUE le CCE est d'avis qu'un agrandissement en hauteur serait minime et que la demande soit acceptée aux conditions suivantes: que la bande de protection riveraine soit revégétalisée et qu'un plan de gestion des eaux de ruissellement et des sols soit déposé avant l'émission du permis.

ATTENDU QUE le CCU considère également que l'agrandissement en hauteur et non en emprise au sol permet de minimiser les impacts;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Armand Gaudet appuyé par Lyla Wilson que le CCU recommande au Conseil de suivre la recommandation du CCE et d'accepter cette demande de dérogation mineure en suivant les conditions de revégétaliser la rive ainsi que de soumettre un plan de gestion des eaux de ruissellement et des sols.

16-119

5.3 400, chemin Lakeside, lot 4 267 929, zone RB-8-G17, District de Foster

Nature de la demande: Ajout d'unités de rangement en marge avant

ATTENDU QU'une demande d'ajouter des unités de rangement pour les résidents du 400, chemin Lakeside, à 6 mètres de la ligne avant, a été déposée;

ATTENDU QUE Monsieur Pierre Perron de l'association des propriétaires est présent afin d'amener des précisions quant à cette demande;

ATTENDU QUE le lot faisant objet de la demande comprend actuellement des unités de rangement et que d'autres unités sont nécessaires pour le nombre croissant de propriétaires;

ATTENDU QUE la demande consiste à ajouter jusqu'à 12 unités de rangement et d'en déplacer d'autres tel qu'indiqué au plan;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 596 exige une marge avant de 10,5 mètres dans la zone RB-8-G17;

ATTENDU QUE la demande ne porte pas atteinte à la jouissance de droit de propriété des immeubles voisins;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Owen Falquero et appuyé par Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure.

16-120

5.4 613, chemin Lakeside, lot 4 265 247, zone RBE-2-E16, District de Foster

Nature de la demande: Installation d'une remise en marge avant et en bande riveraine

ATTENDU QU'UNE demande d'installation d'un cabanon à une distance de 2,44 mètres de la ligne avant du terrain et entièrement en bande de protection du milieu humide Quilliams a été déposée;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 596 exige une marge avant de 6 mètres dans la zone RBE-2-E16 et ne permet pas de construction dans la bande de protection riveraine de 45 mètres;

ATTENDU QU'UNE le lot accueillant présentement la résidence du côté du Lac est également en bande de protection riveraine ne pouvant pas accueillir conformément un tel bâtiment;

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

ATTENDU QUE le CCE recommande l'acceptation de la demande en considérant que l'impact environnemental de l'installation d'un bâtiment accessoire préfabriqué sur un terrain déjà aménagé serait minime, tout en soulignant que l'apparence du bâtiment accessoire proposé ne s'harmonise pas avec le milieu environnant;

ATTENDU QUE le CCU est également d'avis que le bâtiment ne s'harmonise pas avec le milieu;

ATTENDU QUE le CCU juge que la proximité du bâtiment de la chaussée risque de causer un préjudice en matière de sécurité;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lorraine Carrière appuyé par Roger Hébert que le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de dérogation mineure.

16-121

5.5 51, chemin Barnes, lot lot 3 940 225, zone RF-3-N6, District de West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Reconstruction d'une résidence en marge avant

ATTENDU QU'une demande de reconstruction d'une résidence dans le même emplacement, suite à une démolition projetée, a été déposée;

ATTENDU QUE la résidence actuelle, étant implantée à une distance de la ligne avant de 6.39 mètres au lieu de 10.5 mètres, est dérogatoire dont les propriétaires revendiquent des droits acquis;

ATTENDU QU'une demande de démolition de la résidence, ne répondant plus aux besoins des propriétaires, a été déposée;

ATTENDU QUE la présence de roc à l'arrière de la résidence ainsi l'aménagement paysager sont des obstacles à un déplacement de la

résidence;

ATTENDU QUE le CCU considère que le fait de reconstruction au même endroit sans augmenter l'empiètement dans la marge de recul n'est pas significatif;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Armand Gaudet et appuyé par Owen Falquero que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure.

16-122

5.6 572, chemin Lakeside, lots 5685797 et 5685798, zone RBE-3-F16, district de Foster

Nature de la demande: Installation d'enseignes

ATTENDU QU'une demande d'installation d'enseignes a été déposée;

ATTENDU QUE cette demande consiste à installer trois enseignes soit une enseigne à plat, d'une superficie de 3,94 mètres carrés, et deux sur poteaux de part et d'autre du chemin Lakeside, dont une en bande de protection riveraine du Lac;

ATTENDU QUE l'annexe IV du règlement de zonage no 596 limite le nombre d'enseigne par établissement à 1 (une) et la superficie d'une enseigne à plat à un mètre carré;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit les ouvrages en rive;

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

ATTENDU QUE le CCE précise que l'impact environnemental de l'installation d'une enseigne en bande riveraine serait minime;

ATTENDU QUE le CCU juge qu'en tenant compte de la volumétrie du bâtiment commercial que l'enseigne à plat devrait être acceptée suivant les dimensions proposées;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'une des deux enseignes sur poteaux serait suffisante afin de permettre une bonne visibilité au commerce;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lorraine Carrière appuyé par Lyla Wilson que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure pour les enseignes proposées à l'exception de celle qui est en bande de protection riveraine.

6. Demandes de PIIA

16-123

6.1 308-310, chemin de Knowlton, lot 4266256, zone UCV-5-K15 – District Knowlton/Lakeside

(voir addenda)

Nature de la demande: Rénovation de la façade du bâtiment

ATTENDU QU'une demande de modification du revêtement extérieur de la façade et des trois premiers pieds de chaque côté latéral du bâtiment commercial ainsi que l'ajout d'une marquise à l'entrée 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 Armand Gaudet que le C.C.U recommande de ne pas modifier le revêtement sur une profondeur de trois pieds de chaque côté latéral.

16-124

6.2 408, chemin de Knowlton, lot 4266079, zone URB-2-L14 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Modification de couleur extérieure

ATTENDU QU'une demande de modification de la couleur du revêtement extérieur 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 Lorraine Carrière que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-125

6.3 18, rue Capel, lot 4266586, zone URA-18-K16 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement résidentiel sur deux étages 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 Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-126

6.4 78, chemin Lakeside, lot 4266336, zone UCV-4-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Modifications extérieures diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement de recouvrement de toiture, de revêtement extérieur et de modification de portes et de fenêtres du bâtiment existant a été déposée;

ATTENDU QUE l'immeuble concerné fait partie de l'inventaire patrimonial préparé par Bergeron Gagnon Inc.;

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.

16-127

6.5 3, chemin du Mont Écho, lot 4265930, zone UCV-6-L15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande : Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'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 Kevin Barnes et appuyé par Owen Falquero que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-128

6.6 51, chemin Lakeside, lot 4266243, zone UCV-5-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande : Installation d'enseignes

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne perpendiculaire et d'une 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;

ATTENDU QUE le CCU considère cependant que l'enseigne à plat est trop volumineuse et que sa superficie pourrait être réduite;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Roger Hébert et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil que l'enseigne à plat soit réduite de l'ordre de 20% de sa superficie proposée.

16-129

6.7 67, chemin Davis, lot 3938755, zone UMV-4-K15 – District Fulford/Bondville

Nature de la demande : Modifications extérieures diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement de recouvrement de toiture, de revêtement extérieur et de modification de portes et de fenêtres du bâtiment existant a été déposée;

ATTENDU QUE l'immeuble concerné fait partie de l'inventaire patrimonial préparé par Bergeron Gagnon Inc.;

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 Lorraine Carrière et appuyé par

16-130

Lyla Wilson que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

6.8 481, chemin Bondville, lot 3939035, zone UMV-3-H12 – District Fulford/Bondville

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 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 Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-131

6.9 39, rue Grove, lot 4266534, zone URA-18-K16 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande : Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de la résidence de l'ajout d'un abri d'auto 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 le CCU considère qu'un meilleur aperçu visuel pour l'abri d'auto sera nécessaire;

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 pour ce qui est de l'agrandissement mais d'obtenir plus d'information concernant l'abri d'auto.

16-132

6.10 21-31, chemin Lakeside, lot 4266259, zone UCV-5-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande : Modifications extérieure diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement de recouvrement de toiture, de revêtement extérieur et de modification de portes et de fenêtres du bâtiment 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 matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

16-133

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.

6.11 554, chemin de Knowlton, lot 4267465, zone UC-4-L13 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande : Installation d'une enseigne

Dossier non-traité pour raison de non conformité

7. Demande de lotissement

16-134

7.1 rue Saint-Jude, lot 3939277, zone UV-6-I12 - District Fulford/Bondville

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

ATTENDU QU'une demande de lotissement du lot 3 939 277 a été déposée afin de créer 1 nouveau lot à construire;

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 jeux , sentier ou espace naturel ou verser une somme à la Ville;

ATTENDU 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: le comité sous proposition de Roger Hébert, appuyé par Armand Gaudet, recommande au conseil municipal d'exiger une contribution de 10% de la valeur du terrain non construit visé par

cette demande.

8. Varia

Aucun

9. Prochaine assemblée

Lundi le 21 novembre 2016, à 19h00, au Centre lac-Brome

10. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20 h 55.

Robert Laflamme, président

Justin Sultana, secrétaire

