

Procès-verbal de la réunion du 20 février 2017 à laquelle assistaient mesdames Lorraine Carrière et Lyla Wilson, messieurs Robert Laflamme, Kevin Barnes, David Kininmonth, Steven Beerwort et Owen Falquero.

Absence: Roger Hébert et Armand Gaudet.

Invité : Monsieur Michel Gagné représentant du CNICLB (Club Nautique Inverness de la Cèdredie du Lac-Brome), point 5.1. Madame Sophie Lecours représentante de l'association citoyenne, point 5,1.

Également présente: Andréanne Ouellette, inspectrice municipale en remplacement temporaire et Monsieur Tommy Cioc, inspecteur en environnement.

### **1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée est ouverte à 19h01. Le Comité propose unanimement que la présidence de la réunion soit assurée par Lyla Wilson. Proposée par Lorraine Carrière et appuyée par Owen Falquero.

**17-010**

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

L'adoption de l'ordre du jour, modifié par l'ajout en varia du projet de règlement 596-6 spécifiquement le retrait de l'usage A-10 dans certaines zones du périmètre urbain, est proposée par Robert Laflamme et appuyée par Kevin Barnes.

**17-011**

### **3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2017**

L'adoption du procès-verbal de la réunion du 23 janvier 2017 est proposée par Kevin Barnes et appuyée par Owen Falquero.

### **4. Suivi des dernières réunions**

Il n'y a pas de dossier nécessitant un suivi.

### **5. Demandes de dérogation mineures**

**17-012**

**5.1 Chemin de la Baie-Cedar, lot 3 939 467, zone UV-2-G13 – district Foster**

**Nature de la demande:** Agrandissement d'un quai à emplacement multiples

**ATTENDU QU'**une demande d'agrandissement d'un quai à emplacements multiples afin d'accueillir 12 embarcations sur une longueur totale de 28.7 mètres a été déposée;

**ATTENDU QUE** la demande a été présentée le 21 novembre 2016 au comité consultatif et le 5 décembre 2016 devant le conseil, résolution 2016-12-400;

**ATTENDU QUE** la résolution 2016-12-400 reportait la décision de cette dernière.

**ATTENDU QUE** le quai actuel a une longueur totale de 23.8 mètres;

**ATTENDU QUE** M. Michel Gagné est présent afin d'apporter des précisions sur la demande ainsi que sur le volet relatif à l'opposition des résidents de la rue Cedar;

**ATTENDU QUE** Mme Sophie Lecours est présente afin d'apporter des précisions sur ladite opposition citoyenne;

**ATTENDU QUE** le CCE est d'avis que l'agrandissement du quai sur pilotis n'occasionnerait pas de préjudice sérieux à l'environnement et qu'il y a gain environnemental par l'installation d'un dispositif de gestion des eaux de ruissellement et du contrôle des sédiments tel que prévu à la demande;

**ATTENDU QUE** le comité consultatif de l'environnement avait recommandé l'acceptation de la demande;

**ATTENDU QUE** le comité consultatif d'urbanisme avait recommandé au conseil, lors de la séance du 21 novembre 2016, d'accepter la demande;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par David Kininmonth et appuyée par Lorraine Carrière que le CCU recommande au Conseil de refusé cette demande de dérogation et il est proposer par Robert Laflamme et appuyé par Owen Falquero de procéder au vote de cette recommandation. Et résolu à majorité par voix exprimées (3 pour la proposition actuelle, 4 contre la proposition actuelle)

**17-013**

5.2 3, rue du Domaine-Brome, lot 4 264 903, zone UV-10-G14 – district Foster

**Nature de la demande:** Installation d'une piscine empiétant en bande riveraine

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'une piscine creusée et d'un trottoir à été déposée;

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'une nouvelle résidence et de ses installations accessoires à été demandée;

**ATTENDU QUE** l'article 80 du règlement de zonage no 596 fixe la bande de protection riveraine à 15 mètres de la ligne des hautes eaux;

**ATTENDU QUE** le l'article 30 du règlement de zonage no 596 autorise l'installation des piscines dans toutes les cours et de l'espace en cour avant est disponible;

**ATTENDU QUE** le CCU est d'avis qu'il y a suffisamment d'espace sur la propriété pour implanter cette piscine à un autre endroit, et ce en conformité à la règlementation en vigueur;

**ATTENDU QUE** le demandeur n'a pas démontré que le refus de la demande lui causerait un préjudice sérieux;

**CONSIDÉRANT** la recommandation formulée par le Comité de l'Environnement;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lyla Wilson et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil de refuser cette demande. Décision adoptée à l'unanimité.

**17-014**

5.3 Rue des Pics-Bois, lot 4 264 977, zone UV-8-E15 – district Foster

**Nature de la demande:** Construction résidentielle avec un logement secondaire d'une superficie de 12 mètres carré de plus que ce qui est autorisé.

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'une résidence et d'un logement secondaire attaché à été déposée;

**ATTENDU QUE** la propriété est constituée des lots 4 264 977 et 4 264 978 et que le second lot est majoritairement situé en zone humide ainsi une construction n'est pas possible sur ce lot;

**ATTENDU QUE** l'usage logement secondaire est autorisé dans la zone UV-8-E15;

**ATTENDU QUE** l'article 128 du règlement de zonage no 596 établit que la superficie du logement secondaire attaché ne doit pas être supérieur à 50% de la superficie habitable de la maison ou d'au plus 80 mètres carré;

**ATTENDU QUE** le plan présenté propose un logement secondaire attaché de 92 mètres carrés, représentant 51.98% du logement principal de 177 mètres carrés.

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Robert Laflamme et appuyé par David Kininmonth que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter la demande proposée. Deux votes contre cette décision et cinq votes pour.

**17-015**

5.4 164, chemin de la Baie Robinson, lot 4 264 851, zone UV-2-G13 – district Foster

**Nature de la demande:** Régulariser l'emplacement d'une thermopompe

**ATTENDU QUE** la construction de la résidence existante à fait l'objet du permis de construction 2013-377;

**ATTENDU QUE** Le permis et les plans de constructions soumis en 2013 ne mentionnent pas la présence d'une thermopompe;

**ATTENDU QU'**une plainte est à l'origine de cette demande de dérogation mineure;

**ATTENDU QUE** l'article 30 du règlement de zonage autorise les

thermopompes dans les cours latérales et arrières seulement, à une distance de 4,5 mètres des lignes de terrain;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement no 596-6 est présentement en processus d'adoption pour réduire la distance d'une thermopompe de 4.5 mètres à 3 mètres;

**ATTENDU QUE** les marges latérales d'implantation pour une résidence unifamiliale est de 3 mètres dans cette zone;

**ATTENDU QUE** le demandeur justifie cette demande parce qu'il n'est pas possible de placer cette thermopompe ailleurs sur le terrain. Le demandeur explique que le déplacement en cour arrière n'est pas envisageable car il y a un patio et une bande de protection riveraine de 15 mètres qui limite l'utilisation de la cour arrière. Ensuite, la marge latérale gauche ne présente pas l'espace nécessaire puisqu'elle est occupée par une rampe d'accessibilité pour personne à motricité réduite ;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par Lyla Wilson et appuyé par David Kininmonth que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande. Décision adoptée à l'unanimité.

## **6. Demandes de PIIA**

**17-016**

6.1 250, chemin de Knowlton, lot 4266301, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

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

**ATTENDU QUE** le demandeur, Monsieur Kevin Barnes, est présent afin d'apporter des précisions sur la demande;

**ATTENDU QU'**une demande de nouvelle enseigne pour l'implantation du nouveau commerce *Quincaillerie Home Hardware* à 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 règlement de zonage no 596 autorise deux enseignes à plat sur le bâtiment, l'une de quatre mètres carré maximum et l'autre de 2 mètres carré maximum;

**ATTENDU QUE** le demandeur propose 3 scénarios,

1. UNE enseignes de 4 mètres sur la façade avant et une enseigne de 2 mètres carrés sur le coté gauche. Cette option est conforme au règlement de zonage no 596;
2. DEUX enseignes de 2 mètres carrés, en façade et coté gauche du bâtiment. Cette option permettra une meilleure harmonie visuelle

puisque les deux enseignes auront la même dimension. Cette option est conforme au règlement de zonage no 596;

3. DEUX enseignes de 4 mètres carrés, en façade et coté gauche du bâtiment. Cette option a pour objectif d'améliorer l'harmonie visuelle en proposant deux enseignes de la même dimension. Cette option n'est pas conforme au règlement de Zonage no 596 et devra faire l'objet d'une demande de dérogation mineure.

**ATTENDU QUE** l'éclairage sera produit par des cols de cygne de couleur rouge, au nombre de 2 pour une enseigne de 2 mètres carrés, au nombre de 3 pour une enseigne de 4 mètres carrés.

**ATTENDU QUE** le CCU juge que 2 enseignes de la même dimension est un choix préférable;

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

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par David Kininmonth et appuyée par Lorraine Carrière que le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande comprenant trois options, et que si une dérogation mineure devait être formulée pour la dimension des enseignes (option 3) le CCU serait en faveur. Décision adoptée à l'unanimité.

Monsieur Kevin Barnes s'abstient.

**17-017**

6.2 250, chemin de Knowlton, lot 4266301, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modifications des couleurs extérieures

**ATTENDU QUE** le demandeur, Monsieur Kevin Barnes, est présent afin d'apporter des précisions sur la demande;

**ATTENDU QU'**une demande de modification des couleurs du bâtiment existant pour l'implantation du nouveau commerce *Quincaillerie Home Hardware* 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 existants ne seront pas modifiés, bois, crépis et lattes de vinyle;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par David Kininmonth appuyée par Steven Beerwort que le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande. Décision adoptée à l'unanimité.

Monsieur Kevin Barnes s'abstient.

**7. Varia**

**8. Prochaine assemblée**

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

**9. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 21 h 50.

---

Lyla Wilson, présidente de réunion

---

Andréanne Ouellette, secrétaire