

Procès-verbal de la réunion du 18 avril 2016 sous la présidence de la conseillère Louise Morin à laquelle assistaient mesdames Lyla Wilson, Lorraine Carrière, messieurs David Kininmonth, Roger Hébert, Owen Falquero, Steven Beerwort et Armand Gaudet.

Absence: Kevin Barnes

Invités: Gerald Moar (5.1), Christian Pelletier (5.2 et 6.1) et Louis Léveillé (6.3)

Également présent: Justin Sultana, inspecteur municipal

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19 h 00

16-033

2. Adoption de l'ordre du jour

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

16-034

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 22 mars 2016

L'adoption du procès-verbal de la réunion du 22 mars 2016 est proposée par Lyla Wilson et appuyée par Lorraine Carrière.

4. Suivi des dernières réunions

Concernant l'installation de quai proposée par M. Pelletier, l'installation sera rendue possible suite à la fusion des deux terrains situés de part et d'autre du chemin Lakeside. Il est aussi mentionné que la demande d'installation des deux enseignes de Mme Brown a été acceptée et que la demande d'installation de l'abri et du spa sur Bondville ont été reportés.

5. Demandes de PIIA

16-035

5.1 78, rue Benoit, lot 4267423, zone URA-12-K15 - District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'un recouvrement de clôture

ATTENDU QU'une demande d'installer un recouvrement de vinyle sur deux côtés de clôture entourant le réservoir a été déposée;

ATTENDU QUE suite à une demande antérieure afin de recouvrir la clôture en 2015, la décision avait été que le propriétaire utilise de la végétation;

ATTENDU QUE le demandeur est présent dans le but d'apporter des précisions sur la demande;

ATTENDU QUE le CCU juge que la proposition du demandeur ne s'harmonise pas avec le milieu environnant;

ATTENDU QUE suivant plusieurs échanges, le CCU propose que l'installation d'une toile tissée du style terrain de tennis soit proposée comme alternative pour entourer le réservoir;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Roger Hébert appuyé par Lyla Wilson que le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande et de proposer toile tissée du style terrain de tennis.

16-036

5.2 Rue Victoria, lot 4267423, zone UC-5-L14 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment résidentiel à six logements

ATTENDU QU'une demande de construction d'un bâtiment résidentiel à six logements a été déposée;

ATTENDU QUE le demandeur est présent dans le but d'apporter des précisions sur la demande;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 appuyé par Owen Falquero que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-037

5.3 125, rue Saint-Paul, lot 4266588, zone URA-18-K16 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Modification de la fenestration

ATTENDU QU'une demande de remplacement de fenêtres a été déposée;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 appuyé par David Kininmonth que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-038

5.4 51, rue Conference, lot 4266583, zone URA-18-K16 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Remplacement du recouvrement de toiture

ATTENDU QU'une demande de remplacement du recouvrement de toiture a été déposée;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 appuyé par Armand Gaudet que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-039

5.5 4, rue Birch, lot 4266482, zone URA-12-K15 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Agrandissement résidentiel

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement 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 à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 David Kininmonth appuyé par Lorraine Carrière que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-040

5.6 44, rue Maple, lot 4266226, zone UCV-2-K15 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Modifications extérieures diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement de fenêtres, de recouvrement de toiture et d'agrandissement de la galerie arrière a été déposée;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 Owen Falquero appuyé par Armand Gaudet que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-041

5.7 710, chemin Lakeside, lot 4265343, zone UC-3-C15 – District Foster

Nature de la demande: Installation d'enseignes

ATTENDU QU'une demande d'installation de deux enseignes contiguës sur poteaux a été déposée;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au C.C.U dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète;

ATTENDU QU'il est précisé que le matériel utilisé dans le cadre des enseignes proposées n'est pas conforme au règlement de zonage en vigueur;

ATTENDU QUE le CCU considère que le design et le style de l'enseigne ne s'harmonise pas avec le milieu;

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

16-042

5.8 569, chemin de Knowlton, lot 4265343, zone UC-3-C15 – District

East Hill

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'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 à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 appuyé par David Kininmonth que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-043

5.9 16, chemin McCurdy, lot 3938694, zone UMV-1-P3 – District West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Modifications extérieures diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement de fenêtres, de revêtement extérieure et d'ajout d'une galerie avant a été déposée;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au 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 appuyé par Roger Hébert que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-044

5.10 286, chemin Knowlton, lot 4266251, zone UCV-5-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne suspendue a été déposée;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis à l'inspecteur municipal en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE l'inspecteur municipal transmettait la demande au C.C.U dans les délais prévus;

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

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lyla Wilson appuyé par David Kininmonth que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande.

6. Demandes de dérogation mineure

16-045

6.1 Rue Victoria, lot 4267423, zone UC-5-L14 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Empiètement dans la marge latérale et dans la marge avant

ATTENDU QU'une demande de construction d'un bâtiment résidentiel à six logements a été déposée;

ATTENDU QUE le demandeur est présent dans le but d'apporter des précisions sur la demande;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 prévoit respectivement des marge de recul et latérales de 10,5 m et de 5 mètres;

ATTENDU QUE le projet propose que l'implantation du multi-logement empiète respectivement dans la marge de recul et latérale de l'ordre de 1.44 m et de 1.14 m;

ATTENDU QUE le projet tel que soumis pourrait potentiellement causer préjudice au terrain voisin en ce qui a trait à l'empiètement dans la marge latérale;

ATTENDU QUE les plans de construction et l'aménagement des espaces intérieurs n'ont pas encore été déposés;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'une révision de l'aménagement de l'implantation ainsi que des dimensions de la construction pourrait être effectuée afin de tendre vers la conformité;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Roger Hébert appuyé par Armand Gaudet que le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de dérogation mineure telle que déposée.

16-046

6.2 400-220, chemin Lakeside, lot 4267924 et 5105164, zone RB-8-G17

- District Foster

Nature de la demande: Empiètement dans la marge arrière

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de la résidence existante a été déposée;

ATTENDU QUE le demandeur est présent dans le but d'apporter des précisions sur la demande;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 prévoit une marge arrière de 10 mètres tandis que le projet propose d'aller jusqu'à 8,01 mètres;

ATTENDU QUE le sentier linéaire est localisé à l'arrière du lot question ne causant ainsi aucun préjudice au voisinage immédiat;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lyla Wilson appuyé par Armand Gaudet que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure.

16-047

6.3 50, chemin de la Baie Rock-Island, lot 4264937, zone UV-9-F14 – District Foster

Nature de la demande: Empiètement dans la bande riveraine ainsi que dans la marge de recul

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de la résidence existante a été déposée;

ATTENDU QUE la demande de dérogation mineure consiste à ce que le projet puisse empiéter jusqu'à 1 mètre dans la bande de protection du lac Brome qui est fixée à 15 mètres au règlement de zonage no. 596 ainsi que dans la marge de recul jusqu'à 2.66 mètres;

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

ATTENDU QUE le Comité de la protection de l'environnement souligne que cette demande va à l'encontre de la politique de protection des rives et des plaines inondables;

ATTENDU QUE le Comité de la protection de l'environnement mentionne également qu'un plan d'aménagement devrait être soumis pour un tel empiètement dans la rive et que la demande devrait donc être refusée;

ATTENDU QUE le CCU juge qu'un agrandissement autrement conçu pourrait être réalisé en conformité sans causer de préjudice majeur au demandeur;

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

16-048

6.4 475, chemin de Knowlton, lot 4266026, zone UC-5-L14 – District East Hill

Nature de la demande: Empiètement dans la marge latérale

ATTENDU QU'une demande de construction d'un bâtiment commercial a été déposée;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure proposant un empiètement allant jusqu'à l'ordre de 3 mètres dans la marge latérale gauche a été déposée;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 fixe la marge latérale à 5 mètres dans cette zone;

ATTENDU QUE le projet tel que soumis pourrait potentiellement causer préjudice au terrain voisin en ce qui a trait à l'empiètement dans la marge latérale;

ATTENDU QUE le CCU précise qu'il serait important que le voisin touché par ce dit empiètement donne son approbation et qu'il n'y ait aucune présence de fenêtres de ce côté du bâtiment;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Roger Hébert appuyé par Armand Gaudet que le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure dans la mesure où l'approbation du voisin immédiat est obtenue et qu'il n'y ait aucune présence de fenêtres de ce côté du bâtiment.

16-049

6.5 1076, chemin de Knowlton, lot 3938069, zone UC-1-M2 – District West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Empiètement dans la marge de recul

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure afin de régulariser l'emplacement du bâtiment commercial a été déposée;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 fixe la marge de recul à 10,5 mètres pour cette zone tandis que le bâtiment est localisé jusqu'à 10,02 mètres;

ATTENDU QUE le bâtiment commercial en question est en place depuis approximativement 1988;

ATTENDU QUE cet empiètement ne crée aucun préjudice à l'environnement immédiat;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Lyla Wilson appuyé par Armand Gaudet que le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure.

16-050

6.6 19, rue Dagenais, lot 5668459, zone URB-1-C16 – District Foster

Nature de la demande: Demande d'autoriser de travaux de remblai en milieu humide pour fins de construction résidentielle.

ATTENDU QU'UNE demande de dérogation mineure concernant des travaux de remblai en milieu humide pour fins de construction résidentielle dûment soumis à une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement* a été déposée;

ATTENDU QUE L'alinéa 1 de l'article 87 du règlement de zonage no. 596 interdit toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux dans les milieux humides de plus d'un hectare ayant un lien hydrologique avec un cours d'eau;

ATTENDU QUE le rapport produit par la firme Axio environnement fait état d'un milieu humide de faible valeur, que le remblai d'une superficie de 1290 m² et une compensation de 2120 m² et que cette compensation permet entre autres d'assurer une connectivité du milieu humide;

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

ATTENDU QUE le Comité de la protection de l'environnement considère que le projet est localisé loin du Lac et que le remblayage de ce milieu n'aura pas d'incidence directe pour le lac;

ATTENDU QUE le Comité de la protection de l'environnement considère aussi que le milieu humide résiduel détient une bande de protection riveraine de 10 mètres, que cette bande de protection se doit d'être naturelle;

ATTENDU QUE le Comité de la protection de l'environnement propose donc au conseil municipal d'accepter cette demande à condition d'exiger que le remblai prévu pour la portion dans la bande de protection riveraine tel que présenté au plan de localisation des zones s'effectue seulement sur la zone situé à l'extérieur de la bande riveraine.

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par David Kininmonth appuyé par Lyla Wilson que le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation tel quel.

7. Varia

Il est précisé que lors de la demande de modification de zonage pour autoriser l'usage de commerce de location et d'entreposage de roulottes sur le chemin Lakeside, à Foster, il avait été souligné par le CCU que le fait d'avoir des roulottes dans la cour avant, tel que c'est présentement le cas, ne devrait pas être autorisé. L'inspecteur note que des vérifications seront effectuées à cet effet.

8. Prochaine assemblée

Mardi le 24 mai 2016

L'assemblée est levée à 21 h 04

Louise Morin, présidente

Justin Sultana, secrétaire