

Procès-verbal de la réunion du 24 mai 2016 sous la présidence de monsieur Roger Hébert à laquelle assistaient madame Lorraine Carrière, messieurs Kevin Barnes, Steven Beerwort et Armand Gaudet.

Absences: Mesdames Louise Morin et Lyla Wilson et messieurs David Kininmonth et Owen Falquero

Invités: M. Brian Gallery (6.1), Mme Danielle Gagnon et M. Sylvain Hébert (6.2) et M. Donald Gagné (8.1)

Également présente: Lucy Edwards, directrice Gestion du territoire

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19 h 05

16-051 **CONSIDÉRANT** l'absence de Mme Louise Morin, présidente du comité consultatif d'urbanisme;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 10 du règlement 612 constituant le comité consultatif d'urbanisme, en cas d'absence de la présidente, le comité choisit un de ses membres pour présider la réunion;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Armand Gaudet et appuyé par Lorraine Carrière que Roger Hébert préside la réunion.

16-052 **2. Adoption de l'ordre du jour**

L'adoption de l'ordre du jour tel que déposée est proposée par Steven Beerwort et appuyée par Armand Gaudet.

16-053 **3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 18 avril 2016**

L'adoption du procès-verbal de la réunion du 18 avril 2016 est proposée par Lorraine Carrière et appuyée par Armand Gaudet.

4. Suivi des dernières réunions

Les membres du comité réitèrent leur demande déposée lors de la réunion du 18 avril 2016 concernant l'entreposage des roulottes devant le commerce OlalaVR situé sur le chemin Lakeside à Foster. Un suivi du dossier sera effectué par l'inspecteur municipal.

5. Demandes de PIIA

16-054 **5.1 475, chemin de Knowlton, lot 4 266 026, zone UC-5-L14 - District Knowlton/Victoria**

Nature de la demande: construction d'un bâtiment commercial et

installation d'enseignes

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

ATTENDU QUE le projet comprend l'installation d'une enseigne à plat et d'une enseigne sur poteau;

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.

16-055

5.2 315, chemin de Knowlton, lot 4 471 081, zone UI-3-L15, District East Hill

Nature de la demande: Réfection d'un mur extérieur endommagé

ATTENDU QU'une demande de permis de rénovation du bâtiment industriel situé au 315 chemin de Knowlton afin de réparer un mur extérieur endommagé par l'infiltration d'eau 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 Lorraine Carrière et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-056

5.3 107, chemin Lakeside, lot 4 266 233, zone UC-4-K15, 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 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 appuyé par Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-057

5.4 1092, chemin de Knowlton, lot 3 938 322, zone UC-1-M2, District de West-Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Construction d'une remise

ATTENDU QU'une demande de permis de construction d'une remise 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 Steven Beerwort et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-058

5.5 1092, chemin de Knowlton, lot 3 938 322, zone UC-1-M2, District West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Rénovation d'une galerie

ATTENDU QU'une demande de permis de rénovation d'une galerie 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 Steven Beerwort et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-059

5.6 65, rue Benoit, lot 4 266 446, zone URA-12-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Remplacer une porte de garage

ATTENDU QU'une demande de remplacement d'une porte de 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;

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.

16-060

5.7 8, rue Birch, lot 4 266 481, zone URA-12-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Rénovations extérieures diverses

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une clôture, d'aménagement d'une terrasse et d'une allée gazonnée, de peinture extérieure et de réfection de l'escalier de l'entrée principale 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 Steven Beerwort que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-061

5.8 28, rue Capel, lot 4 266 584, zone URA-18-K16 District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Rénovation extérieures diverses

ATTENDU QU'une demande de remplacement des portes et fenêtres de la résidence principale 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 au Conseil d'accepter cette demande.

16-062

5.9 50, rue Saint-Paul, lot 4266341, zone URA-23-K15 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: l'ajout d'un toit permanent

ATTENDU QU'une demande d'ajouter un toit permanent sur pieux vissés au dessus de la terrasse 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 Lorraine Carrière et appuyé par Kevin Barnes que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-063

5.10 40, rue Victoria, lot 4 266 400, zone UCV-1-K15 – District Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Toiture

ATTENDU QU'une demande de remplacement des bardeaux d'asphalte de la toiture 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 Steven Beerwort que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-064

5.11 64, ch. Davis, lot 3 938 928, zone UMV-4-C11 – District Fulford/Bondville

Nature de la demande: agrandissement d'une galerie

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement de la galerie 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 Lorraine Carrière et appuyé par Steven Beerwort que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter cette demande.

16-065

5.12 7, ch. du Mont-Écho, lot 4 265 931, 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 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 au Conseil d'accepter cette demande.

16-066

5.13 121, rue Saint-Paul, lot 4 266 598, zone URA-18-K16 - District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'une clôture

ATTENDU QU'une demande d'installation de clôture de cèdre de style équestre en façade de la propriété et d'une clôture de perches de cèdre en cour 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;

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

16-067

5.14 70, chemin Lakeside, lot 4 266 337, zone UCV-4-K15 - 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 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 au Conseil d'accepter cette demande.

6. Demandes de dérogation mineure

16-068

6.1 138, rue Saint-Paul, lot 4 266 328, zone URA-22-K16 – District Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Demande de construction d'un garage privé empiétant dans la marge de recul.

ATTENDU QU'une demande de construction d'un garage résidentiel privé localisé à une distance de 4.21 mètres de la ligne avant de la propriété a été déposée;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 prévoit une marge de recul de 10,5 mètres;

ATTENDU QU'une demande antérieure localisant le garage à 3.7 mètres de la ligne avant avait été déposée au mois de janvier 2016 et refusée par le Conseil par voie de sa résolution 2016-02-37 et suite à une recommandation défavorable du C.C.U;

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

ATTENDU QUE le C.C.U considère que les modifications apportées à la demande initiale ne sont pas suffisamment importantes, soit l'implantation à 4.21 mètres au lieu de 3.7 mètres de la ligne avant, et le préjudice causé au propriétaire n'est pas assez sérieux, pour renverser la recommandation déjà déposée au Conseil dans ce dossier. Le C.C.U juge également qu'il serait possible de modifier l'emplacement et/ou l'orientation du bâtiment afin de tendre vers la conformité;

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

16-069

6.2 119, chemin de la Baie Rock-Island, lot 4 264 960, zone UV-9-F14 - District Foster

Nature de la demande: Demande de régulariser l'implantation de la résidence existante et de la galerie situés respectivement à 11.39 mètres et à 10.42 mètres de la ligne des hautes eaux

ATTENDU QU'une dérogation mineure a été accordée par voie de la résolution 97-108 en date du 3 mars 1997 afin de régulariser la marge avant dérogoire ainsi que l'empiètement de la galerie en bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE la dérogation mineure accordée en 1997 ne fait pas état de l'empiètement de la maison dans ladite bande de protection car le positionnement de cette bande a été calculé à partir de la ligne de rivage et non de la ligne des hautes eaux;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 prévoit une bande de protection riveraine de 15 mètres à partir de la ligne des hautes eaux définie par la cote d'élévation 197.28 du lac Brome;

ATTENDU QU'un nouveau certificat de localisation préparé en mai 2016 confirme l'emplacement de la galerie à 10.42 mètres et l'emplacement de la maison à 11.39 mètres de la ligne des hautes eaux calculée à partir de la cote d'élévation 197.28m;

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

ATTENDU QUE le C.C.U juge que le propriétaire ne doit pas subir de préjudice dû à l'inexactitude des informations contenues au certificat de localisation concernant le positionnement de la bande de protection riveraine;

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 de dérogation mineure afin de régulariser l'emplacement de la maison et de la galerie.

16-070

6.3 496, chemin de Bondville, lot 3 938 299, zone UE-1-H12 – District Fulford/Bondville

Nature de la demande: Demande de régulariser l'implantation de la résidence empiétant dans les marges latérales

ATTENDU QUE la résidence sise au 496, chemin de Bondville est située à 5.01 mètres de la marge latérale droite et de 5.05 mètres de la marge latérale gauche;

ATTENDU QUE le règlement de zonage en vigueur à la date d'émission du permis de construction exigeait une largeur minimale des cours latérales de 10,5 mètres;

ATTENDU QUE le permis de construction émit en 1997 permettant la construction de la résidence indiquait une largeur minimale des cours latérales de 10 pieds;

ATTENDU QUE le propriétaire a respecté les conditions indiquées au permis de construction;

ATTENDU QUE le CCU juge que le propriétaire ne doit pas subir de préjudice du à l'information erronée fournie par la Ville par voie du permis

97-002;

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 de dérogation mineure.

16-071

6.4 19, chemin Soles, lot 4 345 449, zone RF-2-O3 – District West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: reconstruction d'un hangar à machinerie agricole dans la marge avant minimale

ATTENDU QU'une demande de reconstruction d'un bâtiment agricole a été déposée;

ATTENDU QUE le bâtiment existant est situé à une distance de 8.85 mètres de la ligne avant de la propriété;

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment serait annexé au bâtiment agricole existant situé en bordure du chemin Soles;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no. 596 fixe la marge avant pour un bâtiment agricole sans animaux à 18 mètres;

ATTENDU QUE le C.C.U considère que la reconstruction d'un bâtiment agricole existant ne causerait aucun préjudice au voisinage;

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

16-072

6.5 42, chemin Frizzle, lot 3 940 494, zone ID-17-K9 – District East Hill

Nature de la demande: Demande d'agrandissement d'une résidence existante empiétant dans la marge de recul

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement du bâtiment principale localisé à une distance de 10.6 mètres de la ligne avant a été déposée;

ATTENDU QUE depuis 2012, le terrain est situé dans la zone ID-17-K9 qui exige une marge de recul avant de 60 mètres;

ATTENDU QU'antérieurement à 2012, la marge de recul avant exigée était de 10,5 mètres;

ATTENDU QUE cette modification empêche les propriétaires des lots concernés de jouir de leur droit de propriété;

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

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Kevin Barnes et appuyé par Lorraine Carrière que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure.

16-073

7. DEMANDE À LA CPTAQ

7.1 386, chemin de Brome, lot 3 940 320, zone AF-12-F8 – District Fulford/Bondville

ATTENDU QUE le propriétaire des lots 3 940 320 et 3 163 668 souhaite déposer une demande à la C.P.T.A.Q afin de pouvoir agrandir sa propriété résidentielle par l'acquisition de plus ou moins 18 969 mètres carrés, soit une partie du lot 3 940 326 appartenant au voisin, et en échange il lui céderait le lot 3 163 668;

ATTENDU QUE la demande ne contrevient à aucun règlement municipal;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Steven Beerwort et appuyé par Armand Gaudet que le C.C.U recommande au Conseil d'appuyer la demande d'autorisation auprès de la C.P.T.A.Q.

2016-074

8. Modification au Zonage

8.1 chemin de Knowlton, lot 4 265 940, zone URB-4-K15 – District Knowlton/Victoria

ATTENDU QUE les propriétaires du lot 4 265 940 demandent l'ajout des usages «H31 Multifamiliale (3 à 4 logements)» et «H 32 Multifamiliale (5 à 8 logements)» dans la zone URB-4-K15;

ATTENDU QUE ce terrain est situé entre le parc des Vétérans en un bâtiment à 6 logis et en face de l'école St-Édouard;

ATTENDU QUE les membres du C.C.U. considèrent l'emplacement convenable pour un bâtiment multifamiliale mais proposent que les limites de la zone URB-4-K15 soient révisées afin de limiter la construction de bâtiments multifamiliales à l'axe principale;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Kevin Barnes et appuyé par Steven Beerwort que le C.C.U recommande au Conseil d'accepter la modification de zonage demandée à la condition de revoir les limites de la zone.

9. Prochaine assemblée

Lundi le 20 juin 2016 à 19h00 au Centre lac-Brome

10. LEVÉE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est levée à 21 h 06.

Roger Hébert, président de réunion

Lucy Edwards, secrétaire de réunion