

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 22 mai 2018 à laquelle assistaient

M. David Taveroff, membre du conseil municipal - Président du CCU;

[REDACTED]

Absence: [REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invités: items 6.1 et 6.2

1. Ouverture de l'assemblée

Le président ouvre la réunion à 19h02

18-050

2. Adoption de l'ordre du jour

Le président demande aux membres pour les points à ajouter au Varia.
Ajout : 7.1 Présentation des dossiers au Conseil

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-051

3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 23 avril 2018

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 23 avril:

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Suivi des dernières réunions

Un suivi est effectué concernant les dernières demandes de dérogation mineure ainsi que l'évolution de la plus récente demande de modification de zonage.

5. Demandes de PIIA

18-052

5.1 Chemin Rumsby, lot 5883719, zone ID-18-G6 – district West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Construction d'une résidence et d'un garage

ATTENDU QU'une demande pour la construction d'une résidence ainsi que d'un garage détaché 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 **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-053

5.2 7, chemin du Mont-Écho, lot 4265931, zone UCV-6-L15 – district East Hill

Nature de la demande: Agrandissement

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement du bâtiment commercial existant permettant l'ajout d'un logement à l'étage 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 de la tôle serait utilisée comme matériel de revêtement extérieur pour l'agrandissement souhaité;

ATTENDU QUE le CCU considère que malgré la tôle existante sur les

côtés latéraux du bâtiment actuel que celle-ci ne s'harmonise pas avec le secteur central de Knowlton;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA à l'exception de l'utilisation de tôle comme matériel de revêtement extérieur.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-054

5.3 153, chemin Knowlton, lot 4265817, zone URA-25-K16 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Bâtiment accessoire résidentiel

ATTENDU QU'une demande de construction d'un cabanon 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 **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-055

5.4 277, ch. Knowlton, lot 4265918, zone UCV-6-L15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: L'ajout d'un balcon et d'une porte

ATTENDU QU'une demande d'ajout d'un balcon à l'étage et d'une porte au rez-de-chaussée 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 les modifications projetées ne seraient pas visibles du chemin;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-056

5.5 281, chemin Knowlton, lot 4265930, zone UCV-6-L15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'enseignes

ATTENDU QU'une demande d'installation de deux enseignes à plat et de deux enseignes dans l'espace vitré 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 deux types d'enseignes proposés comportent de l'écriture et des illustration rose;

ATTENDU QUE le CCU considère que ces enseignes avec cette couleur ne s'harmonisent pas avec le secteur central de Knowlton;

ATTENDU QUE précédemment à cette demande un autre design d'enseigne avait été installé dans l'espace vitré proposant à son tour un style "moins rosé";

EN CONSÉQUENCE 1, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande portant sur les enseignes tel que déposée dans l'espace vitré pour cause d'une couleur trop vive et phosphorescente mais considère que les enseignes précédemment installées seraient acceptables.

Propose par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

EN CONSÉQUENCE 2, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande portant sur les deux enseignes à plat pour cause d'une couleur trop vive et phosphorescente.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Majorité

18-057

5.6 473, chemin Knowlton, lot 4266014, zone UC-5-L14 – district Knowlton/Victoria

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne sur socle 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 **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-058

5.7 17, chemin Lakeside, lot 4266260, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

Nature de la demande: Installation d'enseignes

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne à plat ainsi que 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 **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

(avec [REDACTED] se retirant du vote)

Adopté –Majorité

6. Demandes de dérogation mineure

18-059

6.1 17, rue Korner, lot 4264726, zone AFB-5-D15 - district Foster

Nature de la demande: Agrandissement en bande de protection riveraine

ATTENDU QU'une demande d'agrandissement d'une résidence localisée en bande de protection riveraine a été déposée;

ATTENDU QUE ce même agrandissement avait été proposé à la dernière séance du CCU comme étant projeté entièrement dans la bande de protection riveraine de 45 m de la rivière et majoritaire dans la bande de protection riveraine de 10 m d'un milieu humide;

ATTENDU QUE l'agrandissement est maintenant modifié afin que celui-ci soit localisé du côté opposé de la résidence causant uniquement un empiètement dans la bande de protection riveraine de 45 m de la rivière;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toutes constructions, tous les ouvrages et tous les travaux sur la rive de tous les cours d'eau, lacs et milieux humides;

ATTENDU QUE la propriétaire du terrain concerné est présente afin d'amener des précisions sur sa demande;

ATTENDU QUE la propriétaire qui tente de vendre son terrain mentionne subir un préjudice quant à la taille restreinte de sa résidence et veut ultimement obtenir le droit d'agrandir sa résidence afin de pouvoir transférer ce privilège à un acheteur éventuel;

ATTENDU QUE cette demande renferme un volet environnemental et que la recommandation du Comité consultatif d'environnement est souhaitable;

ATTENDU QUE le CCE recommande l'acceptation d'un tel agrandissement qui serait situé à l'extérieur de la bande de protection riveraine de 10 mètres du milieu humide;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette modification à la demande

originale minimise ainsi les impacts environnementaux;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

(avec [REDACTED] se retirant du vote)

Adopté – Majorité

18-059

6.2 164, chemin de la Baie-Robinson, lot 4 264 851, zone UV-2-G13 – district Foster

Nature de la demande: Empiètement en marge latérale et distance entre bâtiment accessoire projeté et bâtiment principal

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant l'installation d'un cabanon localisée à une distance de 63 cm de la ligne latérale et 1.52 mètre du bâtiment principal a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 35 du règlement de zonage no 596 fixe la distance de la ligne latérale à 90 cm et la distance du bâtiment principale à 3 mètres;

ATTENDU QUE cette même demande avait été proposé à une séance antérieure du CCU et que le propriétaire du terrain concerné est maintenant présent afin d'amener des précisions sur celle-ci;

ATTENDU QUE le demandeur est en chaise roulante et le terrain a déjà fait objet de plusieurs aménagements spécifiques à cet effet;

ATTENDU QUE le propriétaire du terrain concerné soulève le fait que son garage existant ne peut être rempli à pleine capacité puisqu'il requiert de l'espace pour y circuler adéquatement;

ATTENDU QUE le terrain contigu donnant sur le côté du cabanon proposé est un passage privé menant au lac;

ATTENDU QUE le CCU juge que la mobilité réduite du propriétaire est considérable dans cette demande;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation mineure

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Majorité

18-060

6.3 80-84, chemin Bondville, lot 3938743, zone UV-13-I13 – Fulford/Bondville

Nature de la demande: Régulariser l'existence et l'implantation d'un logement secondaire

ATTENDU QU'une demande de régulariser l'existence d'un logement secondaire sur le terrain ainsi que son implantation à 5.13 m de la ligne avant a été déposée;

ATTENDU QUE L'alinéa 6 de l'article 128 du règlement de zonage no 596 stipule qu'un logement secondaire détaché doit être érigé sur un terrain d'une superficie minimale de 5 000 mètres carrés. De plus, l'annexe VII du même règlement fixe la marge avant minimale à 6 m;

ATTENDU QUE la demande vise à pouvoir permettre une transaction immobilière;

ATTENDU QUE des permis avaient été délivrés en 2000 et en 2001 afin de permettre d'effectuer des travaux sur le chalet trois saison de l'époque;

ATTENDU QUE suite à ces travaux, les inspecteurs sont allés sur place pour constater les travaux et par la suite le certificat de localisation avait été soumis tel qu'exigé;

ATTENDU QUE c'est suite à ces travaux que l'évaluation de la propriété a été portée à deux logements et par conséquent la propriété est taxée ainsi depuis 2002;

ATTENDU QU'un permis avait été délivré en 2005 afin de permettre d'effectuer les travaux sur le logement secondaire, mais le certificat de localisation permettant de constater cet empiètement n'a jamais été préparé avant aujourd'hui;

ATTENDU QUE la propriétaire soulève dans la demande le fait que les distances avaient effectivement mal été prises lors des travaux;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande ne porte pas atteinte à la jouissance des voisins immédiats;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-061

6.4 308, ch. Bondville, lot 3938492, zone UV-6-I12 - district Fulford/Bondville

Nature de la demande: Reconstruction d'un patio en bois

ATTENDU QU'une demande de reconstruction d'un patio en bois situé en bande de protection riveraine a été déposée;

ATTENDU QUE la structure de la construction existante est en dégradation et que sa reconstruction est souhaitée;

ATTENDU QUE l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit toutes constructions, tous les ouvrages et tous les travaux sur la rive de tous les cours d'eau, lacs et milieux humides;

ATTENDU QUE la partie du patio se trouvant en cour latérale gauche sera retirée tandis que le restant du patio reconstruit suivant exactement la même implantation et les mêmes dimensions;

ATTENDU QUE cette même demande avait été étudiée lors de la dernière rencontre et son acceptation avait été recommandée;

ATTENDU QU'un membre de Renaissance Lac-Brome a informé le Conseil lors de l'assemblée du mois d'avril que la terrasse au sol avait été installée sans permis et le Conseil décide donc de retourner la demande au CCU;

ATTENDU QU'il est découvert par l'entremise des photos du Lac que le patio à reconstruire remonte jusqu'avant l'an 2003 tandis que la terrasse au sol sera apparue entre 2013 et 2014;

ATTENDU QUE suivant des vérifications la terrasse au sol n'a effectivement pas fait l'objet de l'émission d'un permis et est donc présentement illégale;

ATTENDU QUE dans le cadre de la terrasse au sol, elle est exclue de la présente demande;

ATTENDU QUE cette demande renferme un volet environnemental et que la recommandation du Comité consultatif d'environnement est souhaitable;

ATTENDU QUE le CCU affirme que ces faits ne changent en rien la recommandation du CCE du mois d'avril 2018 soit de recommander la reconstruction tout en revégétalisant sur une profondeur de 3 m à partir de la ligne des hautes eaux et souligne que l'illégalité de la terrasse au sol devrait être gérée par le département de gestion du territoire et de l'environnement;

ATTENDU QUE le CCU partage l'opinion du CCE quant à l'illégalité de la terrasse au sol;

EN CONSÉQUENCE 1, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de dérogation mineure en demandant au Service de la gestion du territoire et de l'environnement de gérer l'illégalité de la terrasse au sol.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: David Taveroff (exerçant son droit de vote)

Vote est demandée: 2 pour et 6 contre

Refusé – Majorité

EN CONSÉQUENCE 2, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de maintenir sa recommandation du mois précédent, soit d'accepter la demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Vote est demandée: 6 pour et 2 contre

Accepté – Majorité

18-062

6.5 9, chemin Stagecoach, lot 3940013, zone ID-14-N3 – district West Brome/Iron Hill

Nature de la demande: Type et matériel d'une enseigne

ATTENDU QU'une demande d'installation d'une enseigne qui est de type particulière (panneau-réclame et directionnelle) et dont une section serait composée de matières plastiques a été déposée;

ATTENDU QUE les paragraphes 4 et 5 de l'article 59 du règlement de zonage no 596 stipule que toutes enseigne de type particulière sont permises uniquement dans la zone UI-2-L13. De plus, l'annexe IV du même règlement stipule que l'utilisation de matières plastiques pour tout enseigne est prohibée.

ATTENDU QUE l'installation de l'enseigne est déjà en place sans avoir obtenu un certificat d'autorisation au préalable;

ATTENDU QUE l'enseigne annonce une érablière et elle est ailleurs que sur le terrain concerné par cette activité;

ATTENDU QUE le terrain sur lequel est installée l'enseigne est considéré plus propice puisqu'il offre une meilleure visibilité de la route 104 et est aussi un lot en coin;

ATTENDU QUE le terrain sur lequel l'érablière est située a déjà une enseigne sur poteau, mais celle-ci qui n'offre pas la visibilité d'une route principale;

ATTENDU QUE le terrain de l'érablière est vaste et possède tout de

même du frontage sur la route 104;

ATTENDU QUE le CCU est sensible au principe d'offrir de la visibilité aux différentes entreprises;

ATTENDU QU'il est considéré par le CCU que plusieurs commerces sur le territoire de Lac-Brome n'ont pas d'accès directe sur une route principale;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de dérogation mineure sur le principe que la réglementation en vigueur ne cause pas de préjudice.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Majorité

7. Varia

7.1 Présentation des dossiers au Conseil

Il est souligné que lors de l'assemblée du Conseil, il serait favorable pour le public de rendre les dossiers plus intéressant et compréhensible comme par exemple, antérieurement une photo de l'immeuble concernée était démontrée.

8. Prochaine assemblée

Lundi, le 18 juin 2018

9. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 21h26

David Taveroff, président

Justin Sultana, secrétaire