

Procès-verbal de la réunion du 23 avril 2018 à laquelle assistaient Mesdames [REDACTED] et Messieurs [REDACTED]. Monsieur [REDACTED] a dû quitté à 18h30.

Absences: [REDACTED]

Également présents: Monsieur Étienne Langlois-Dor, inspecteur en environnement et agissant en guise d'observateur, Monsieur David Taveroff, conseiller municipal.

Invité: [REDACTED], propriétaire et demandeur (item 4.1).

1. Ouverture de l'assemblée

Ouverture de la réunion à 17h03.

18-013

2. Adoption de l'ordre du jour

Il est **RÉSOLU QUE** le CCE adopte l'ordre du jour.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

18-014

3. Adoption des procès-verbaux de la réunion du 19 février 2018 et du 19 mars 2018

L'adoption des procès-verbaux de la rencontre du 19 février 2018 et du 19 mars 2018 est proposée par [REDACTED] et appuyée par [REDACTED].

Adopté – Unanimité

4. Demandes de dérogations mineures

18-015

4.1 17, rue Korner, lot 4 264 726, zone AFB-5-D15, district de Fulford

Nature de la demande: Agrandissement vers la rivière du bâtiment principal déjà en bande riveraine de 45 m et qui empièterait sur la bande riveraine d'un milieu humide.

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant l'agrandissement vers la rivière du bâtiment principal déjà en bande riveraine de 45 m et qui empièterait d'approximativement 4 m sur la bande riveraine d'un milieu humide a été déposé;

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

tous les ouvrages et tous les travaux, y compris l'agrandissement d'un bâtiment, à l'exception de celui fait en conformité avec l'article 27 du même règlement;

ATTENDU QUE l'agrandissement proposé n'est pas fait en conformité avec l'article 27 du même règlement, puisqu'un bâtiment dérogatoire construit totalement sur la rive d'un lac ou d'un cours d'eau ne peut être agrandi au sol, ne peut être agrandi par l'ajout d'un étage ni faire l'objet de modifications ayant pour effet d'augmenter sa hauteur, sa largeur ou son volume;

ATTENDU QUE selon le paragraphe 8 de l'alinéa 1 de l'article 80 du même règlement, la rive a une profondeur minimale de 45 m pour le tronçon de la rivière Yamasaka situé au nord de la municipalité, de la limite ouest avec Bromont jusqu'à l'intersection avec le chemin de Bondville, excluant certaines zones, mais pas celle visée par la demande;

ATTENDU QUE le bâtiment principal en question possède une superficie au sol considérée comme petite, soit celle de 61,78 m²;

ATTENDU QUE la présence d'une fosse septique adjacente à la maison, du côté nord et d'un puits du côté sud, restreint la possibilité d'agrandir dans ces directions, à moins de déplacer ces éléments, moyennant des frais substantiels;

ATTENDU QUE la présence de rocs et de câbles souterrains à l'ouest rend difficile l'agrandissement dans cette direction, mais possible, moyennant le déplacement des câbles et la destruction du roc;

ATTENDU QUE la propriétaire désire agrandir en direction de la rivière et du milieu humide parce que le terrain est plutôt plat dans cette direction et qu'il possède moins de restrictions physiques;

ATTENDU QUE la propriétaire ne connaissait pas les restrictions réglementaires environnementales à son terrain lorsqu'elle a décidé de mettre son terrain en vente;

ATTENDU QUE la propriétaire a perdu la vente de son terrain lorsque des possibles acheteurs ont appris les restrictions réglementaires interdisant l'agrandissement du bâtiment principal;

ATTENDU QUE la propriétaire désire obtenir la dérogation mineure pour l'agrandissement, qu'elle désire vendre sans faire les travaux et donner la possibilité aux acheteurs d'agrandir en respectant la dérogation mineure;

ATTENDU QUE la maison se trouve à plus de 40 m de la ligne de propriété avant et qu'il y aurait suffisamment d'espace pour y reconstruire, y implanter une nouvelle installation septique et respecter la bande riveraine du milieu humide;

ATTENDU QUE la bande riveraine de 45 m exigée par la ville de Lac-Brome est plus restrictif que ce que la *Politique de protection des rives du littoral et des plaines inondables* au niveau provincial et que ce que le *Règlement de contrôle intérimaire concernant Politique de protection des*

rives du littoral et des plaines inondables de la MRC exige;

ATTENDU QUE plusieurs cours d'eau et tronçons de cours d'eau à l'intérieur du territoire de la municipalité ont une bande de protection riveraine moindre que 45 m;

ATTENDU QUE le CCE est d'avis que le projet n'est pas favorable comme il est prévu actuellement puisqu'il empiéterait de façon significative dans la bande riveraine du milieu humide;

CONSIDÉRANT que pour permettre quelconque agrandissement, la capacité de l'installation septique devra être prouvée et l'installation septique elle-même devra être remplacée si besoin, moyennant l'obtention d'un permis;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par [REDACTÉ] et appuyé par [REDACTÉ] que le CCE recommande au Conseil d'accepter le projet d'agrandissement ou la reconstruction du bâtiment principal n'importe où sur le terrain à l'extérieur de la bande de protection riveraine de 10 m du milieu humide, en autant que le projet respecte par ailleurs toutes les autres dispositions du *Règlement de zonage no 596* de la Ville de Lac-Brome.

Adopté – Unanimité

18-016

4.2 308, rue Bondville, lot 3 938 492, zone AV-6-I12, district de Bondville

Nature de la demande : La reconstruction de la structure de la galerie du bâtiment principal, se trouvant complètement en bande riveraine du Lac-Brome.

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure visant la reconstruction de la structure de la galerie du bâtiment principal, se trouvant complètement en bande riveraine du Lac-Brome, a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 80 du *Règlement de zonage no 596* interdit sur la rive de tous les cours d'eau, lacs et milieux humides toutes constructions, tous les ouvrages et tous les travaux, à l'exception entre autres, de l'entretien, de la réparation et de la démolition des constructions et ouvrages existants et protégés par droits acquis;

ATTENDU QU'en tenant compte des exceptions prévues au règlement et énoncées au paragraphe précédent, la réfection ou la reconstruction de la structure d'une galerie n'est pas permise au règlement de zonage;

ATTENDU QUE la partie de la galerie se trouvant entre la maison et son prolongement et la ligne latérale nord du lot sera enlevée;

ATTENDU QUE le restant de la galerie conservera exactement la même implantation;

ATTENDU QU'il a été constaté que le bois servant de structure,

comprenant la solive de rive et la lisse d'assise, est pourri et endommagé à de nombreux endroits, exigeant son remplacement afin de conserver le patio et d'assurer la sécurité des occupants;

ATTENDU QUE seulement une machine motorisée sur roue sera utilisée pour les travaux et qu'elle se déplacera sur des madriers afin d'éviter de mettre à nu le sol et de diminuer les risques d'érosion;

ATTENDU QU'aucun remblai ni déblai sera nécessaire pour les travaux et que la machine utilisée vissera des pieux dans le sol, sans avoir besoin de creuser et de faire des tas de terre;

CONSIDÉRANT que les dispositions du règlement de zonage interdisant la tonte de gazon sur la totalité de la rive ne sont pas respectées, ni celles interdisant l'utilisation du paillis sur la rive;

CONSIDÉRANT que les dimensions actuelles du patio ne sont pas indiquées sur le certificat de localisation fourni pour la demande de dérogation et qu'aucun plan n'indique les dimensions projetées du patio une fois les travaux terminés;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par [REDACTÉ] et appuyé par [REDACTÉ] que le CCE recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure permettant de faire les travaux de reconstruction de la structure du patio, en bande riveraine. Toutefois, trois conditions accompagnent la recommandation :

- afin que la demande de permis de rénovation soit considérée complète, un plan devra préciser les dimensions actuelles du patio;
- un plan devra illustrer les dimensions du patio une fois les travaux terminés;
- une revégétalisation complète sur 3 m calculée à partir de la ligne des hautes eaux devra avoir lieu, employant seulement que des végétaux inclus dans le « Répertoire des végétaux recommandés pour la végétalisation des bandes riveraines », présenté en annexe 10 du *Règlement de zonage no 596* de la Ville de Lac-Brome.

Adopté – Unanimité (à l'exception de la dernière condition, où Madame [REDACTÉ] s'abstient)

5. VARIA

AUCUN

6. Prochaine assemblée

Mardi, le 22 mai 2018, à 17h00, au Centre Lac-Brome

7. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 19h.

Lucy Gagnon, présidente

Étienne Langlois-Dor, secrétaire