

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 20 mars 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: item 5.1 - [REDACTED]

**1. Ouverture de l'assemblée**

Le président ouvre la réunion à 19h06.

La bienvenue est souhaitée à [REDACTED]

**18-019**

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

Le président demande aux membres pour les points à ajouter au Varia.  
8.1: projet du Faubourg Lac-Brome  
8.2: coordonnées des membres du CCU

Proposé Par: [REDACTED]  
Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-020**

**3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 20 février 2018**

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 20 février:

Proposé par: [REDACTED]  
Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**4. Suivi des dernières réunions**

Aucun

18-021

## **5. Demandes de PPCMOI**

5.1 576, chemin de Knowlton, lot 4266693, zone UC-4-L13 – district East Hill

**Nature de la demande:** Projet de microbrasserie

**ATTENDU QU'**une demande de *projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* visant l'opération d'une microbrasserie comprenant resto-bar (avec terrasse), vente de produits complémentaires et salle de dégustation a été déposée;

**ATTENDU QUE** le règlement de zonage 596 autorise l'ensemble des usages projetés à l'exception du volet industriel relatif à la microbrasserie;

**ATTENDU QUE** l'acheteur potentiel [REDACTÉ] ainsi que [REDACTÉ] [REDACTÉ] [REDACTÉ] sont présents afin d'amener des précisions sur cette demande;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 406 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) étaient remis au Service de la gestion du territoire en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** les plans soumis démontrent un visuel en matière d'enseigne qui propose un nombre d'installations, sur bâtiment et sur silo, avec des dimensions non précisées;

**ATTENDU QUE** ces mêmes éléments d'affichage propose le nom du commerce à deux endroits soit "micro-brasserie Knowlton", mais le logo qui est présentement proposé comme un "K" demeure préliminaire;

**ATTENDU QUE** puisque le logo qui est présentement proposé n'est pas final et que les dimensions restent à valider, le CCU recommande au Conseil de reporter sa décision en lien avec les enseignes;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que le projet tel que soumis est convenable dans son ensemble et que celui devrait être recommandé positivement;

**EN CONSÉQUENCE,** il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PPCMOI sous réserve des enseignes qui se doivent d'être précisées.

Proposé par: [REDACTÉ]

Appuyé par: [REDACTÉ]

Adopté – Unanimité

## **6. Demandes de dérogation mineure**

**18-022**

**6.1** 1, rue du Pinacle, lot 4267069, zone URA-8-L12 – district East Hill

**Nature de la demande:** Construction de passerelle

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant la construction de deux passerelles sur pilotis traversant des milieux humides a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'ensemble des deux passerelles totalise une longueur totale de 132 mètres et aurait une largeur de 2,4 mètres;

**ATTENDU QUE** le paragraphe 10 de l'article 84 du règlement de zonage no 596 exige une largeur maximale de 1,2 mètres, une longueur maximale de 30 mètres et une limite le nombre de passerelle sur pilotis par terrain à une (1);

**ATTENDU QUE** les passerelles projetées serviraient essentiellement à permettre l'accès au Sud du terrain en évitant les milieux humides;

**ATTENDU QUE** la portion Sud du terrain est caractérisée par une forêt certifiée dont un plan de gestion est prévu être mis en œuvre;

**ATTENDU QUE** la présente demande est assujettie à l'obtention d'un certificat d'autorisation du MDDELCC;

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

**ATTENDU QU'**il a été convenu par les demandeurs que les travaux seraient effectués l'hiver en période de gel profond afin de minimiser les dommages relatifs à la machinerie;

**ATTENDU QUE** le CCE juge que de telles passerelles représentent une alternative qui est préconisée par le MDDELCC, qu'un gain environnemental serait offert en évitant les milieux humides et qu'ainsi la demande devrait être acceptée;

**EN CONSÉQUENCE,** il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'appuyer la décision du CCE soit d'accepter cette demande de dérogation mineure.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-023**

6.2 494, chemin de Bondville, lot 3938290, zone UE-1-H12 – district Fulford-Bondville

**Nature de la demande:** Emplacement d'une remise et d'une résidence en bande riveraine

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant à régulariser l'emplacement d'une remise localisée complètement dans la bande riveraine de 15 mètres du lac Brome ainsi que la résidence localisée partiellement cette même bande riveraine a été déposée;

**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 QU'**une transaction immobilière est conditionnelle à l'obtention de cette demande de dérogation mineure;

**ATTENDU QUE** la remise concernée avait fait l'objet d'une demande de permis de construction en 1995;

**ATTENDU QUE** la résidence concernée avait fait l'objet de l'émission d'un permis de construction en 2004;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que les demandes de permis de l'époque démontrent la bonne foi du propriétaire et que celui-ci ne devrait pas être pénalisé par le refus de la présente 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 – Unanimité

**18-024**

6.3 570, chemin Knowlton, lot 5272911, zone UC-4-L13 – district East Hill

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

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant à installer deux panneaux de signalisation d'une superficie de chacune de 0,74 mètres carrés a été déposée;

**ATTENDU QUE** le paragraphe 12 de l'article 56 du règlement de zonage no 596 limite la superficie pour un panneau de signalisation à 0,4 mètres carrés;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que la présente demande n'est pas majeure en terme de différence avec la norme applicable et que le fait d'accepter cette demande ne cause pas de perte de jouissance au voisinage immédiat;

**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 – Unanimité

## **7. Demandes de PIIA**

**18-025**

7.1 570, chemin Knowlton, lot 5272911, zone UC-4-L13 – district East Hill

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

**ATTENDU QU'**une demande d'installation d'une enseigne sur socle et deux enseignes de type panneaux de signalisation 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;

**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

**18-026**

7.2 485, chemin de Knowlton, lot 4266021, zone UC-5-L14 – district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande:** Diverses modifications extérieures

**ATTENDU QU'**une demande de modification de l'entrée principale, d'ajout de rampe d'accès, de remplacement de fenêtres, de porte et de 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 **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-027**

7.3 15, rue Phelps, lot 4264736, zone AFB-4-D15 – district Foster

**Nature de la demande:** Remplacement de la toiture

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-028**

7.4 471, chemin de Knowlton, lot 4266013, zone UC-5-L14 – district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande:** Remplacement de la toiture

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-029**

7.5 461, chemin de Knowlton, lot 4266004, zone UC-5-L14 – district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande:** Remplacement du revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement de certaines sections de revêtement extérieur 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

**18-030**

7.6 20, chemin West Brome, lot 5644952, zone UC-2-N3 – district West Brome / Iron Hill

**Nature de la demande:** Remplacement du revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement du revêtement extérieur 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

**18-031**

7.7 20, chemin West Brome, lot 5644952, zone UC-2-N3 – district West Brome / Iron Hill

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



**18-032**

7.8 477, chemin Bondville, lot 3939021, zone UMV-3-H12 – district Fulford/Bondville

**Nature de la demande:** Modification du revêtement extérieur

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement du matériel relatif au revêtement extérieur a été déposée;

**ATTENDU QU'**une demande antérieure ayant été approuvée prévoyait l'utilisation de vinyle qui se veut maintenant être modifié par du maibec;

**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

**18-033**

7.9 1055, chemin Knowlton, lot 5644954, zone UC-2-N3 – district West Brome / Iron Hill

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

**ATTENDU QU'**une demande d'installation de trois enseignes à plat 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

**18-034**

7.10 45, chemin Lakeside, lot 4266243, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Installation d'une enseigne et d'une murale

**ATTENDU QU'**une demande d'installation d'une enseigne à plat ainsi que d'une murale 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

**18-035**

7.11 290, chemin Knowlton, lot 5118357, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Installation d'une enseigne et modifications extérieures

**ATTENDU QU'**une demande d'installation d'une enseigne à plat ainsi que de modification d'une couleur extérieure 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;

**ATTENDU QUE** le matériel indiqué au plan de l'enseigne projetée n'étant pas conforme se doit d'être modifié;

**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 en tenant compte que le matériel de l'enseigne sera modifié conformément.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-036**

7.12 1076, chemin Knowlton, lot 3938069, zone UC-1-M2 – district West Brome/Iron 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 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 CCU juge que l'enseigne projetée sur la structure existante devrait suivre le même style que l'enseigne qui est déjà affiché et d'avoir un encadré en bois;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA à la condition que l'enseigne projeté ait un encadré en bois.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-037**

7.13 78, rue Benoit, lot 4267458, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

**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 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: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Unanimité

## **8. Varia**

### **8.1 Projet le Faubourg Lac-Brome**

Le président a précisé qu'il avait peu d'information à partager pour le moment, mais selon ce qu'il a entendu, il y a actuellement au moins trois zones où des demandes valides semblent être déposées, à la date d'enregistrement du 9 mars 2018. Cette information est en attente de confirmation supplémentaire et ferme du greffier de la ville. S'il est valide, il est donc informé que la tenue d'un référendum serait donc nécessaire si la Ville souhaite que le projet soit concrétisé.

Le promoteur circule présentement sur le territoire afin d'aller chercher des signatures suffisantes pour une renonciation qui aurait effet d'annuler la tenue d'un référendum.

### **8.2 Coordonnées des membres**

Une liste des coordonnées des membres du CCU est remise afin de validation de ces informations. Elle sera ensuite envoyée à l'ensemble des membres pour que l'information soit partagée.

**9. Prochaine assemblée**

Lundi, le 23 avril 2018

**10. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 20h53

---

David Taveroff, président

---

Justin Sultana, secrétaire