

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 23 juillet 2018 à laquelle assistaient

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

[REDACTED]

Absence: [REDACTED]

Également présent: M. Justin Sultana, inspecteur municipal

Invité: item 5.1 et 5.2

**1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée est ouverte à 18h00

**18-077**

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

Le président demande aux membres pour les points à ajouter au Varia.

Ajout: AUCUN

Proposé Par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-078**

**3. Adoption du procès-verbal de la réunion du 18 juin 2018**

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 18 juin:

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**4. Suivi des dernières réunions**

Le président a expliqué aux membres les décisions prises par le Conseil en ce qui concerne les demandes de dérogations mineures.

1-509/510, ch. Lakeside - Suite de la réunion et malgré de nouvelles discussions par messagerie électronique, suite à la réception d'une lettre d'acceptation d'un voisin concernant la proposition du quai qui empiète

dans la marge latérale, le Conseil a accepté la recommandation du CCU comme indiqué dans le procès-verbal de la réunion.  
2-627, ch. Lakeside, - Le Conseil a approuvé les trois demandes, l'augmentation de volume, le balcon et le patio, en partie contraires à la recommandation du CCU. [REDACTED] réitère sa position de désaccord sur le patio en particulier.  
3-Recommandation d'inclure des photos associées à chaque dossier lors des réunions publiques, le Conseil a convenu de procéder à titre limité et à titre d'essai.

## **5. Demandes de PPCMOI**

### **5.1 592, chemin Lakeside, lots 5685800 et 5685801, zone RBE-3-F16 – district Foster**

Nature du projet: Projet de condohôtels

Le projet consiste en la reconstruction et le réaménagement complet du site. Sommairement, l'ensemble des chalets existants ainsi que les chambres d'hôtels seront démolis afin de permettre la construction de treize (13) unités détachés qui seront desservis par un réseau privé d'égout et d'aqueduc.

La demande de PPCMOI sera officiellement déposée ultérieurement.

Le compte-rendu de la présentation du projet ainsi que des commentaires émis par les Comités est en annexe.

**18-079**

### **5.2 lot 4265908, rue Jean-Lapierre, zone URA-27-L15 – district Knowlton/Lakeside**

**Nature de la demande:** Ajout de l'usage *unifamiliale jumelée* à la propriété formée par les lots 4 625 908 et 4 265 884

**ATTENDU QUE** ce même projet avait initialement été soumis en tant que demande de changement de zonage affectant la zone concernée, soit URA-27-L13;

**ATTENDU QUE** suite à de l'opposition concernant ce projet et la possibilité d'aller en référendum, le demandeur décide de soumettre un nouveau type de demande, soit un PPCMOI;

**ATTENDU QUE** le promoteur, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] est présent afin d'amener des précisions;

**ATTENDU QUE** le CCU est d'avis qu'il est plus souhaitable de permettre la possibilité d'autoriser de l'habitation *unifamiliale jumelée* uniquement sur cette propriété que dans l'ensemble de la zone;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PPCMOI visée uniquement sur la rue Jean-Lapierre.

Propose par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

## **6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURES**

**18-080**

6.1 304, rue de Bondville, lot 3 938 481, zone UV-6-I12 - district Fulford/Bondville

**Nature de la demande:** Construction d'une résidence comprenant une section empiétant dans la bande de protection riveraine

**ATTENDU QU'**une demande de reconstruction d'une résidence avec des escaliers de galerie empiétant jusqu'à 3,5 m dans la bande de protection riveraine a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 80 du règlement de zonage no. 596 interdit toute construction et travaux dans la bande de protection riveraine de 15 mètres du lac;

**ATTENDU QUE** la construction projetée fait suite à demande de démolition d'une résidence majoritairement dans la bande de protection riveraine du Lac;

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

**ATTENDU QUE** le CCE considère que le lot est amplement grand pour permettre une construction complètement à l'extérieur de la rive et qu'ainsi la demande devrait être refusée;

**ATTENDU QUE** le CCU partage l'opinion du CCE à l'égard des dimensions suffisantes du terrain et il considère ainsi que la réglementation en vigueur ne cause pas de préjudice sérieux aux propriétaires;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**18-081**

6.2 156, chemin du Centre, lots 3938430, zone AF-17-J11 – district East Hill

**Nature de la demande:** Régulariser le nombre d'étages du bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande de régulariser le nombre d'étages du bâtiment principal qui est établi à (3) trois a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'annexe VII « Grille des normes d'implantation par zone » du règlement de zonage no 596 limite le nombre d'étages des bâtiments principaux à deux (2) dans la zone AF-17-J11;

**ATTENDU QUE** cette demande vise à permettre une transaction immobilière;

**ATTENDU QUE** la résidence concernée avait fait l'objet de l'émission d'un permis de construction en 1997 autorisant ainsi une construction de deux étages;

**ATTENDU QUE** une fois que l'évaluation est complétée par les évaluateurs le bâtiment est établi à (3) trois étages et cette situation perdure jusqu'à aujourd'hui;

**ATTENDU QUE** le règlement de zonage applicable en 1997 limitait également le nombre d'étages à (2) deux;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que cette demande ne cause pas de perte de jouissance des droits des propriétés voisines et que le fait de refuser la demande causerait un préjudice important au propriétaire;

**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

**18-082**

6.3 12, rue Kennedy lot 4 265 976, zone URA-26-L14 – district Knowlton/Victoria

**Nature de la demande:** Empiètement en marge avant minimale et distance entre bâtiment accessoire et bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'un garage empiétant dans la marge avant minimale et ne respectant pas la distance minimale avec le bâtiment principal a été déposée;

**ATTENDU QUE** le garage projeté serait localisé à 1,5 m de la ligne avant et à 1,21 m de la résidence;

**ATTENDU QUE** l'article 31 du règlement de zonage no 596 interdit la construction d'un garage dans la marge avant minimale établie à 6 mètres et le paragraphe 2 de l'article 35 établit la distance minimale entre les bâtiments accessoires et les bâtiments principaux à trois (3) mètres;

**ATTENDU QU'**une demande dérogation mineure avait été acceptée en 2004 pour un garage localisé à une distance de 4,5 m de la ligne avant et de 2 m de la résidence mais cette construction n'a jamais eu lieu;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que le garage souhaité serait localisé en cour avant et beaucoup trop près de la rue en rapport avec le bâtiment

principal;

**ATTENDU QUE** le CCU considère également que l’empiétement dans la marge avant minimal souhaité serait trop significatif et que la réglementation en vigueur ne cause pas de préjudice au demandeur;

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

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

## **7. Demandes de PIIA**

**18-083**

7.1 315, chemin de Knowlton, lot 4 471 081, zone UI-3-L15 - district East Hill

**Nature de la demande:** Remplacement d’enseignes

**ATTENDU QU’**une demande de remplacement d’enseignes suite à une modification corporative de logo 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** la demande tel qu’initialement déposée renferme des non-conformités en matière de dimensions dont une confirmation des corrections à être apportées a été déposée;

**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

**18-084**

7.2 320, chemin de Knowlton, lot 4 266 246, zone UCV-3-K15 - district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** L'ajout de portes

**ATTENDU QU'**une demande visant à ajouter une porte d'entrée ainsi que d'une porte-patio en remplaçant deux fenêtres 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

**18-085**

7.3 485, chemin de Knowlton, lot 4 266 021, zone UC-5-L14 – district Knowlton/Victoria

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

**ATTENDU QU'**une demande visant à remplacer 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

**18-086**

7.4 560, chemin de Knowlton, lot 4 266 694, zone UC-4-L13 – district East Hill

**Nature de la demande:** Remplacement d'une enseigne

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement 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

**18-087**

7.5 1092, chemin de Knowlton, lot 3938322, zone UC-1-M2- district West Brome/Iron Hill

**Nature de la demande:** Fenestration

**ATTENDU QU'**une demande de remplacement de fenestration 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

**18-088**

7.6 12, chemin McCurdy, lot 3 938 691, zone UMV-1-P3 – district West Brome/Iron Hill

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

**ATTENDU QU’**une demande visant le remplacement d’une enseigne à plat ainsi que l’installation d’une enseigne sur poteaux 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 se questionne si 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

**18-089**

7.7 29, chemin Lakeside, lot 4 266 259, zone UCV-5-K15 – district Knowlton/Lakeside

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

**ATTENDU QU’**une demande visant l’installation de deux 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** le CCU se questionne si 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

**18-090**

7.8 22, rue Lansdowne, lot 4 266 443, zone URA-12-K15 – district Knowlton/Lakeside

**Nature de la demande:** Modification d'une toiture

**ATTENDU QU'**une demande de modification de la toiture du bâtiment principal 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

**18-091**

7.9 43, rue Lansdowne, lot 4266449, zone URA-12-K15 – District Knowlton Lakeside

**Nature de la demande:** Construction d'une nouvelle résidence

(David Kininmonth se retire des discussions)

**ATTENDU QU'**une demande de de construction d'une nouvelle résidence a été déposée;

**ATTENDU QUE** la demande avait été étudiée et reportée lors de la

dernière rencontre pour manque de précision;

**ATTENDU QUE** le demandeur, [REDACTED], est présent afin d'émettre des commentaires sur sa demande;

**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: 6-0  
(majoritaire)

## **8. Varia**

## **9. Prochaine assemblée**

Le lundi, 20 août 2018

## **10. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 20 h 15

---

David Taveroff, président

---

Justin Sultana, secrétaire

## **ANNEXE**

### **Emplacement**

592, chemin de Lakeside  
Lots: 5 685 799, 5 685 800 et 5 685 801  
District de Foster  
Zone: RBE-3-F16

### **Superficies**

Superficie totale: 9 208.5 mc  
Superficie dédiée à la rue: 1 386.7 mc  
Superficie en milieu humide: 2777 mc  
Superficie attenante au lac: 116.8 mc

### **Description du site**

#### Site d'hébergement hôtelier comprenant:

Le bâtiment principal de 12 unités;  
6 chalets détachés;  
Remise;  
Piscine creusée au centre du terrain;  
Éléments divers non permanent: table de picnic, gazebo, balançoire, mobile de jeu, etc.

- L'ensemble des bâtiments sont desservies par deux puits individuels et (3) trois installations septiques (dont certains de ceux-ci sont à l'extérieur des limites de la propriété);
- L'accès au site se fait à partir d'une entrée de gravier et les cases de stationnement sont également recouvert de cette même surface;
- Le site comprend plusieurs arbres matures dont un mélange de conifères, feuillus, bouleaux et autres;
- Présence de trois quais dont (2) deux donnant sur le lac Brome et (1) un installé sur le ruisseau Quilliams du côté du milieu humide

### **Considérations réglementaires principales**

- Marge avant minimale de 14 m. Celle-ci doit être applicable à partir de la rue qui entre dans le site et qui correspond au lot 5 685 800;
- Marge latérales de 3 mètres;
- Bande de protection riveraine de 20 m à partir du milieu humide Quilliams (celle-ci a été réduite à partir de 45 m en 2015)

## **Déroulement de la présentation et période de questions**

Ouverture de la présentation – 18h13

Le promoteur (et propriétaire), [REDACTED] ainsi que son ingénieur mandaté en tant que chargé de projet, [REDACTED], ont effectués la présentation du projet d'un éventuel PPCMOI, aux deux comités du CCU et du CCE simultanément, dirigé par le président du CCU. Cette rencontre est strictement préparatoire et ne vise pas débiter les procédures relatives à une demande de PPCMOI.

Suivant cette présentation une période de questions des membres des comités a été effectuée. Par la suite, le promoteur et le chargé de projet ont quittés et les deux comités ont échangés des commentaires ensemble avant de se séparer pour délibérer de leur appréciation globale sur le projet préliminaire.

Fin de la Période de questions - 19h18

## **Description du projet**

Le projet consiste à démolir l'ensemble des bâtiments sur le site afin de construire treize (13) unités détachés d'hébergement. Ceux-ci seraient desservis par un réseau privé d'égout et d'aqueduc qui devra faire l'objet d'une autorisation au MDDELCC.

Les bâtiments projetés sont d'un style moderne avec toit plat et prévoit la construction d'un balcon au niveau supérieur. La superficie du modèle type est de 47,5 mc au sol avec une façade 4.88 m.

L'emplacement projeté de ces constructions est sensiblement identique tout en s'éloignant quelque peu du milieu humide. L'implantation proposée demanderait donc une réduction de la bande de protection riveraine applicable à 15 m. Le fait de relocaliser les bâtiments requiert d'enlever plusieurs arbres matures.

## **Commentaires et questionnements des CCU/CCE à l'égard de ce qui est présenté**

-La question de la réduction de la rive est soulevée. Un rappel est donné que la norme pour l'ensemble du milieu humide Quilliams est de 45 m et que la zone RBE-3-F16 a fait l'objet d'une récente modification pour réduire la norme à 20 m;

-Une interrogation sur l'asphaltage de l'accès et des cases de stationnement est posée. Les demandeurs précisent que l'asphaltage n'est pas prévu. Ce qui serait préconisé serait du "pavé perméable" à des endroits clés qui permettrait de

l'infiltration dans le sol et répondant ainsi à une partie des exigences réglementaires concernant la gestion de l'eau de ruissellement;

-Les arbres matures qui pourraient être affectés. Les demandeurs informent qu'un plan de paysagement est en préparation et que le celui-ci respecterait les pourcentages requis à la réglementation. Un plan réalisé par un professionnel, visant à faire l'inventaire des arbres et de leur état, serait également déposé.

Il est soulevé par les membres que ces arbres matures font la valeur et le charme du site. Également, un arbre mature, tel qu'existant sur le site, qui est retiré et remplacé par un nouvel arbre n'a pas du tout la même valeur. Un système de mesures compensatoires pourrait être à mettre en place.

-La densité de construction et d'aménagement au sol. De manière générale, ce qui est projeté est trop chargé. Les constructions sont trop nombreuses, trop rapprochés l'une de l'autre, les accès au site, les espaces de stationnement mélangé à la présence de la piscine propose une densité d'occupation au sol fort considérable. Il est serait souhaitable d'avoir des jumelés ou constructions allant jusqu'à 6 unités.

Les demandeurs répliquent en mentionnant que le nombre d'unités mis de l'avant représente ce qui serait rentable. Une réduction du nombre de bâtiment pourrait être considérée. Une modification au nombre de cases par unité pourrait être demandée afin de gagner de l'espace au sol.

-L'accès à l'eau. Le nombre de quai desservant le terrain est discuté ainsi la réglementation applicable en lien avec la construction de treize unités d'hébergement. Étant adjacent au lac, il est évident que la clientèle cherchera à pouvoir en bénéficier le plus possible de cet élément en amenant leurs embarcations. Il est souligné que les déplacements qui y seront lié ainsi que l'entreposage des embarcations/remorques sur le terrain seront à prendre en considération.

-Le modèle des constructions proposées. Le volet architectural des constructions de style moderne est remis en question. Il est mentionné qu'il n'y existe rien de similaire autour et ça ne s'apparente pas au "style de Lac-Brome".

## **Commentaires et points à revoir - CCU**

### La densité et le nombre de bâtiments

Le CCU réitère sa position sur le fait qu'il y a trop de bâtiments et de densité au sol. L'idée d'avoir un seul bâtiment, comparable à un hôtel, est proposée mais n'est pas retenu puisqu'entre autre cela pourrait nuire à l'auberge voisine. Il est

aussi mentionné que la proximité des bâtiments nuirait au volet intimité de la clientèle et ne devrait pas être encouragé

#### Le style architectural des constructions

Le CCU réitère que ce style moderne et "trop carré" ne s'harmonise pas avec l'environnement immédiatement. Un style plus traditionnel à ce qui est retrouvé sur le territoire serait envisageable.

#### Végétation et verdure

En lien avec cette forte densité au sol et la proximité des constructions souhaités, il y a un impact sur le manque de verdure. Il est aussi rappelé que le site devra conserver les arbres matures qui sont d'une grande valeur