

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 19 octobre 2020, à laquelle assistaient

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

██████████, membre du district West-Brome/Iron Hill;

██████████, membre du district Foster;

██████████, membre du district East-Hill;

██████████, membre de la communauté d'affaires;

██████████, membre de la communauté agricole

██████████, membre du district Fulford/Bondville;

██████████ membre du district Knowlton/Victoria.

██████████ membre du district Knowlton/Lakeside.

Également présent:

M. Justin Sultana, inspecteur municipal, agissant comme secrétaire

Absence:

Aucune

Invité:

Item 6.1

**1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée est ouverte à 19h00

20-109

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

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

8.1 Terrain de GJ Ménard

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour avec ajout

Proposé par: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Unanimité

**3. Adoption des procès-verbaux des réunions**

20-110

**3.1**

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 21 septembre 2020 avec une correction mineure à l'item 20-105.

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

**20-111**

### 3.2

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 1 octobre 2020.

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

## **4. Suivi de la dernière réunion**

Un suivi est effectué sur le terrain de l'ancien garage Tétreault – dossier PIIA au 324, chemin de Knowlton. Il est mentionné par le président que le Conseil a décidé de reporter après avoir obtenu l'opinion de l'urbaniste consultant, [REDACTED]. Il est précisé par certains membres de ne pas être d'accord avec sa position, même s'ils ont compris le mandat qui lui avait été demandé par le Conseil, tandis que d'autres membres ont souligné que son opinion offrait l'occasion de réfléchir sur l'avenir du centre-ville. Le CCU dit qu'il aurait aimé que [REDACTED] soit sur place pour des discussions avec eux.

Le président souligne que pour le 153, Knowlton, le Conseil n'a pas suivi la recommandation du CCU quant à la dérogation mineure concernant la superficie du logement secondaire. Cependant, pour le PIIA, il a été refusé tel que recommandé par le CCU.

Il est également mentionné par le président que l'ensemble des recommandations émises par le CCU lors de la dernière réunion ont été suivies par le Conseil. Notamment, concernant le dossier de la Grange Rouge sis au 534, chemin de Bondville, le Conseil était d'accord les conclusions du CCU

## **5. Demandes de PPCMOI**

**20-112**

5.1 1169, chemin de Knowlton, lot 3 939 811, zone UC-1-M2, district de West Brome-Iron Hill

**Nature de la demande :** Deux usages principaux dans deux bâtiments différents

**ATTENDU QUE** Ville de Lac-Brome a adopté le Règlement 406 relatif au projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et que celui-ci est en vigueur;

**ATTENDU QU'**une demande de PPCMOI a été déposée afin de permettre deux usages principaux dans deux bâtiments différents;

**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 deux classes d'usage souhaitées, soient I10 dans le "bâtiment 1" et une combinaison de C11 et C35 dans le "bâtiment 2", sont permises dans cette zone UC-1-M2;

**ATTENDU QUE** les d'usage spécifiques sont Imprimerie 3D - recherche et développement dans le "bâtiment 1" et une combinaison d'atelier d'ébénisterie et de vente de meubles de style scandinaves dans le "bâtiment 2";

**ATTENDU QUE** la configuration actuelle des bâtiments concernés ne nécessite aucune modification importante afin de permettre l'opération des usages demandés;

**ATTENDU QUE** le CCU émet plusieurs échanges concernant la possibilité d'une meilleure harmonisation entre les deux bâtiments - portes/fenêtres et revêtement extérieur, mais conclut finalement qu'il n'y a pas d'obligation d'harmoniser ces aspects;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que le terrain, comprenant les deux bâtiments existants, est propice aux usages souhaités;

**ATTENDU QUE** le Service de la gestion du territoire a demandé des précisions sur la conformité de l'installation septique existante et jusqu'à présent les informations reçues ne sont pas suffisantes pour permettre l'autorisation des usages souhaités;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PPCMOI et ce, aux conditions suivantes:

- Que l'entrée charretière soit mise aux normes comprenant une bande végétalisée séparatrice;
- Qu'une rangée d'arbres perpendiculaire à la rue Haman soit plantée afin de créer une séparation entre les deux bâtiments;
- Que la remise à l'arrière du terrain soit réparée ou reconstruite en conformité avec la réglementation d'urbanisme;

- Que la clôture attenante au conteneur à déchet soit redressée/solidifier;
- Que les matériaux entreposés à l'extérieur du bâtiment soient nettoyés et retirés. Si l'objectif est de faire de l'entreposage extérieur, de le faire en conformité avec la réglementation applicable pour une cour d'entreposage;
- Que la structure de l'enseigne adjacente à la route 104 soit remise en état ou remplacée;
- Que la porte de garage sur le "bâtiment 2" soit peinte afin de respecter le style et la couleur de la porte d'entrée à remplacer sur ce même bâtiment.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

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

**20-113**

6.1 79, rue de la Pointe-Fisher, lots 4 265 667 et 4 265 668, zone UV-11-H16 – district de Foster

**Nature de la demande :** Agrandissement en marge avant, en marge latérale et en rive (au sol et en volume)

**ATTENDU QU'**une demande visant à agrandir une résidence jusqu'à une distance de 2,78 mètres de la ligne avant ainsi qu'à une distance de 1,31 mètre de la ligne latérale de lot a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'agrandissement projeté est aussi partiellement dans la rive de 15 mètres du lac et vise à ajouter du volume à la portion existante;

**ATTENDU QUE** la résidence existante est à moins de 10 mètres de la ligne des hautes eaux et un pourcentage de 61.8% de celle-ci est dans la rive de 15 mètres du Lac.;

**ATTENDU QUE** la grille des normes d'implantation de l'annexe VII du règlement de zonage no. 596 fixe les marges avant et latérale minimales à des distances respectives de 6 et de 3 mètres pour la zone UV-11-H16.;

**ATTENDU QUE** l'article 80 du règlement de zonage 596 interdit tous ouvrages et tous travaux dans la rive d'un lac ainsi que d'un milieu humide;

**ATTENDU QUE** Le 2<sup>e</sup> paragraphe de l'article 27 du règlement de zonage 596 interdit l'agrandissement d'un bâtiment construit partiellement sur la rive du lac et qui n'est à plus de 10 m de la ligne des hautes eaux et dont de sa superficie au sol située sur dans la rive est supérieur à 25%';

**ATTENDU QUE** le demandeur [REDACTED] ainsi que son architecte [REDACTED] sont présents afin d'amener des précisions sur la demande;

**ATTENDU** la confirmation d'un mandat de revégétalisation des berges de la part du demandeur est déposée;

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

**ATTENDU QUE** le CCE considère qu'il y a très peu de végétaux et de grande superficie imperméable dans le cadre du projet;

**ATTENDU QUE** le CCE précise aussi que le demandeur prévoit un accès au Lac de 5 mètres et qu'il y existe présentement deux quais sur le terrain;

**ATTENDU QUE** le CCE considère que la demande devrait être acceptée aux conditions suivantes:

- Que soit conservé un seul accès au lac incluant un seul quai;
- Que la revégétalisation prévue soit effectuée à partir de la ligne des hautes eaux du lac et s'étendre jusqu'au muret de pierre qui est localisé à l'arrière de la résidence;
- Que l'accès au lac situé sur le lot 4 265 668 qui s'étend sur le domaine hydrique de l'état, puisse être aménagé en conformité au règlement 596, soit en ayant une largeur maximale de 3 mètres et être en biais avec la ligne de rivage;
- Que soit prévu d'aménager les portions résiduelles du terrain à l'aide d'espèces arbustives et arborescentes, et ce afin de respecter les superficies minimales prévues au règlement 596.

**ATTENDU QUE** le CCU convient que la rue Pointe-Fisher est très particulière puisqu'un faible nombre de bâtiments sont implantés conformément;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que la demande ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines;

**EN CONSÉQUENCE 1**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour le volet ajout de volume à la section existante.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**EN CONSÉQUENCE 2**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour le volet agrandissement en marge avant.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**EN CONSÉQUENCE 3**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour le volet agrandissement en marge latérale.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Vote est demandé

5 pour ([REDACTED]) et 3 contre ([REDACTED])

Adopté – Majorité

**EN CONSÉQUENCE 4**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour le volet agrandissement en bande riveraine en respectant les conditions demandées par le CCE, soient:

- Que soit conservé un seul accès au lac incluant un seul quai;
- Que la revégétalisation prévue soit effectuée à partir de la ligne des hautes eaux du lac et s'étendre jusqu'au muret de pierre qui est localisé à l'arrière de la résidence;
- Que l'accès au lac situé sur le lot 4 265 668 qui s'étend sur le domaine hydrique de l'état, puisse être aménagé en conformité au règlement 596, soit en ayant une largeur maximale de 3 mètres et être en biais avec la ligne de rivage;
- Que soit prévu d'aménager les portions résiduelles du terrain à l'aide d'espèces arbustives et arborescentes, et ce afin de respecter les superficies minimales prévues au règlement 596.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Vote est demandé

6 pour ([REDACTED])  
et 2 contre ([REDACTED])

Adopté – Majorité

20-114

6.2 200, chemin Johnston, lot 6 327 255, zone RFB-1-Q7, district de West Brome-Iron Hill

**Nature de la demande :** Hauteur d'un logement secondaire détaché

**ATTENDU QU'**une demande visant la construction d'un logement secondaire détaché qui sera 2,13 mètres plus haut que le bâtiment principal été déposée;

**ATTENDU QUE** le paragraphe 7, de l'article 35 du règlement de zonage no. 596 stipule qu'un bâtiment accessoire comportant un logement secondaire détaché ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal;

**ATTENDU QUE** le demandeur a reçu la permission de construire un logement caractérisé d'un garage au rez-de-chaussée et d'une superficie habitable à l'étage;

**ATTENDU QUE** ledit bâtiment serait le logement principal jusqu'à ce que le propriétaire fasse la demande pour son futur logement principal;

**ATTENDU QUE** ce futur logement principal sera conforme à la réglementation d'urbanisme, mais fera en sorte que le futur logement secondaire qui est présentement en construction dérogera en terme d'hauteur;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que le terrain est vaste, vallonné et au milieu de nulle part et par le fait même que la demande ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines;

**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

20-115

6.3 490, chemin de Bondville lot 5 050 158, zone UE-1-H12 – district de Fulford-Bondville

**Nature de la demande:** Remblai d'un milieu humide et empiètement d'une résidence en bande riveraine

**ATTENDU QU'**une demande de dérogation mineure visant la construction d'une résidence localisée en bande de protection riveraine de 10 mètres d'un milieu humide de forte valeur a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'implantation tel que déposée prévoit l'empiètement de deux mètres de la résidence en bande de protection riveraine du milieu humide de forte valeur;

**ATTENDU QUE** cette même demande de dérogation mineure vise également le remblai d'un milieu humide d'une valeur faible, soit d'une superficie de 231 mètres carrés;

**ATTENDU QUE** l'article 80 du règlement de zonage no 596 interdit les constructions, les déblais et les remblais en bande de protection riveraine;

**ATTENDU QUE** l'article 87 du règlement de zonage 596 permet les interventions dans un milieu humide lorsque celui-ci présente une faible valeur écologique et qu'une autorisation soit obtenue en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2);

**ATTENDU QUE** L'autorisation du MELCC est obtenue afin de remblayer le milieu humide de faible valeur, mais déroge à la réglementation puisqu'une partie de celui-ci est localisée dans la bande riveraine du milieu humide de forte valeur;

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

**ATTENDU QUE** le CCE considère que la protection de l'intégrité et la conservation du milieu humide de forte valeur sont importantes et essentielles pour assurer son rôle écologique et que par le fait que l'implantation dans sa bande riveraine n'est pas recommandée;

**ATTENDU QUE** le CCU est d'accord avec le CCE et juge que la réglementation applicable ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

**EN CONSÉQUENCE 1**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de suivre la recommandation du CCE et d'accepter le remblai du milieu humide de valeur faible.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Le vote est demandé

5 pour ([REDACTED]) et 3  
contre ([REDACTED])

Adopté – Majorité



**EN CONSÉQUENCE 2**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de suivre la recommandation du CCE et de refuser cette demande de dérogation mineure pour l'implantation de la résidence.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

**20-116**

6.4 25, rue Rock Hill, lot 4 265 804, zone URA-10-L16 – district de Knowlton-Lakeside

**Nature de la demande :** Régulariser l'implantation d'une résidence en marge latérale

**ATTENDU QU'**une demande visant à régulariser l'implantation d'une résidence localisée à une distance de 0,81 mètre de la ligne de lot latérale a été déposée;

**ATTENDU QUE** la grille des normes d'implantation de l'annexe VII du règlement de zonage no. 596 fixe la marge latérale minimale à 5 mètres pour la zone URA-10-L16;

**ATTENDU QUE** la demande vise à légaliser une situation dérogatoire pour une transaction immobilière;

**ATTENDU QUE** des vérifications ont été effectuées et qu'aucun permis de construction n'existe au dossier pour le garage attaché du côté de la ligne latérale en question;

**ATTENDU QUE** la propriétaire actuelle n'est pas en mesure de prouver un droit acquis concernant ledit empiètement;

**ATTENDU** un certificat de localisation datant de 2003 et démontrant un garage détaché à une distance de 0,51 mètre de la ligne de lot latérale;

**ATTENDU** un certificat de localisation datant de 2018 et démontrant un garage attaché à une distance de 0,81 mètre de la ligne de lot latérale;

**ATTENDU QUE** la réglementation applicable en 2003 pour un garage détaché nécessitait une distance de 0,90 mètre de la ligne latérale;

**ATTENDU QUE** la propriétaire actuelle aura fait des travaux visant à sécuriser une structure pourrie afin d'éviter son effondrement entre 2003 et 2005, et ce sans permis;

**ATTENDU QUE** ces travaux effectués semblent avoir attaché le garage à la résidence et conséquemment avoir fait en sorte que celui-ci fait maintenant partie du bâtiment principal;

**ATTENDU QUE** l'article 145.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme stipule que les travaux concernés doivent avoir fait l'objet d'un permis de construction;

**ATTENDU QUE** le CCU juge la réglementation applicable, cause un préjudice sérieux au propriétaire;

**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**

**20-117**

**7.1 46, rue Lansdowne, lot 4 266 444, zone URA-12-K15, district de Knowlton-Lakeside**

**Nature de la demande :** Agrandissement

**ATTENDU QU'**une demande d'agrandissement de la résidence a été déposée;

**ATTENDU QU'**une demande d'agrandissement visant à créer un vestibule 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

20-118

7.2 8, rue Lynch, lot 4 266 460, zone URA-12-K15, district de Knowlton-Lakeside

██████████ n'est pas présente pour les discussions de l'item

**Nature de la demande :** Construction d'un abri d'auto

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'un abri d'auto permanent 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: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Majorité (7-0)

20-119

7.3 491, chemin de Knowlton, lot 4 266 010, zone UC-5-L14, district de Knowlton-Victoria

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

**ATTENDU QU'**une demande d'installation 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;

**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

**20-120**

7.4 1169, chemin de Knowlton, lot 3 939 811, zone UC-1-M2, district de West Brome-Iron Hill

**Nature de la demande** : Installation d'enseignes et remplacement d'une porte

**ATTENDU QU'**une demande d'installation de deux enseignes ainsi que d'un remplacement de porte 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

## **8. Varia**

### **8.1 Terrain de GJ Ménard**

Un questionnement est demandé quant à l'ensemble des pierres sur le nouveau lot de la compagnie. L'inspecteur informe que plusieurs éléments sont à valider sur le terrain de la compagnie et qu'un suivi sera effectué.

## **9. Prochaine assemblée**

La date de la prochaine rencontre est le 23 novembre 2020

**10. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 21h50

---

David Taveroff, président

---

Justin Sultana, secrétaire