

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 22 décembre 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. Christophe Savoie, inspecteur municipal, agissant comme secrétaire

Absence:

Aucune

Invité:

Aucun

1. Ouverture de l'assemblée

L'assemblée est ouverte à 19h06

20-134

2. Adoption de l'ordre du jour

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

Proposé par: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Unanimité

3. Adoption de procès-verbaux

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 23 novembre 2020.

Proposé par: ██████████

Appuyé par: ██████████

Adopté – Unanimité

4. Suivi de la dernière réunion

Le président a noté que le Conseil a suivi toutes les recommandations du CCU du mois dernier.

Un suivi a été effectué par le président concernant cinq dossiers:

4.1 490 chemin de Bondville

Un suivi a été fait aux membres du CCU concernant la question posée par [REDACTED] lors de la rencontre du 23 novembre dernier. Un certificat d'implantation des repères installés sur le terrain a été fourni aux employés municipaux. Ce document permet de conclure qu'il n'y a aucune erreur majeure d'implantation, mais ne permet pas de conclure avec certitude que la localisation de la fondation est identique aux plans fournis pour le permis. Cette information sera certifiée par le certificat de localisation.

4.2 745 chemin Lakeside

Le président revient sur la question du stationnement de véhicules récréatifs en cour avant. Selon les membres présents à l'époque, notamment [REDACTED] le propriétaire avait convenu verbalement de ne pas stationner de véhicules récréatifs à proximité du chemin Lakeside. Le président informe les membres qu'aucun écrit de ces discussions n'apparaît dans le procès-verbal du CCU et du conseil municipal. Néanmoins, il est convenu que la ville doit rentrer en contact avec le propriétaire de la compagnie Olala VR pour lui rappeler l'entente verbale qui a été convenue à l'époque.

4.3 32 chemin de la Baie-Robinson

En particulier, pour la dérogation mineure, le président a noté que le Conseil était entièrement d'accord sur le retrait du patio-terrasse situé à côté du lac.

4.4 79 rue de la Pointe Fisher

Le président a noté que le Conseil était d'accord comme indiqué et en particulier que le propriétaire a déjà commencé les travaux selon les plans soumis, pour la dérogation mineure.

4.5 4 rue Phelps

Le Conseil, après débat pour le lotissement, était entièrement et catégoriquement d'accord avec les recommandations du CCU d'exiger 10% aux fins des parcs. L'administration est actuellement en négociation avec le propriétaire pour savoir quelle partie du terrain sera acceptable à la ville.

5. Demandes de dérogation mineure

20-135

5.1 chemin Scott, lot 3 939 344, zone AF-5-P1 – district de West-Brome

Nature de la demande : Construction d'un lac sans présence d'un bâtiment principal

ATTENDU le dépôt d'une demande visant à permettre l'aménagement d'un lac artificiel sur un terrain sans bâtiment principal;

ATTENDU QUE l'article 77 du règlement de zonage 596 permet l'aménagement d'un lac artificiel uniquement sur un terrain occupé par un bâtiment principal;

ATTENDU QUE la propriétaire projette d'exploiter une terre agricole pour la plantation d'arbustes fruitiers et que le lac projeté serait pour des fins d'irrigation;

ATTENDU QUE la demande respectera l'ensemble des règlements municipaux encadrant la construction des lacs artificiels;

ATTENDU QUE le CCU juge 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.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-136

5.2 rue St-Andrew, lot 6 386 901, zone AFB-1-H11 – district Fulford-Bondville

Nature de la demande: Construction en marge latérale

ATTENDU le dépôt d'une demande visant à permettre l'implantation d'une résidence à une distance de 3,02 mètres de la ligne latérale de lot;

ATTENDU QUE l'article 78 du règlement de zonage no. 596 fixe la marge latérale à 4,5 mètres pour un projet intégré;

ATTENDU QUE cette demande de dérogation mineure est la première de cette nature pour le projet domiciliaire Boisés d'Inverness sur une dizaine de demandes de permis;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure a déjà été accordée dans le projet domiciliaire Boisés d'Inverness pour l'implantation d'un bâtiment en bande riveraine;

ATTENDU QUE le lot concerné, ainsi que la majorité des autres lots du projet domiciliaire sont en forme d'entonnoir;

ATTENDU QUE la demanderesse souligne avoir tenté toutes tentatives de modification des plans et juge ne pas pouvoir respecter la réglementation sans changer l'aspect et la valeur de la résidence;

ATTENDU QUE la section principale est la reconstruction pièce par pièce de la structure d'une résidence datant de 1850;

ATTENDU QUE le CCU juge 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 cette demande de dérogation mineure;

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

6. Demande de lotissement

20-137

6.1 Rue Mill, lot 3 939 022, zones UV-1-H11 – district de Fulford - Bondville

Nature de la demande: Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels

ATTENDU QU'une demande pour le lotissement d'une partie du lot 4 203 748 afin d'agrandir une parcelle du lot 3 939 022 a été déposée;

ATTENDU QUE suite à l'agrandissement du lot 3 939 022, ce dernier sera subdivisé en deux sections constructibles distinctes;

ATTENDU QU'un permis de construction a déjà été délivré sur le lot 3 939 022;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 23 du Règlement de lotissement no. 597, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain qui convient à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, terrain de jeu, sentier ou espace naturel ou verser une somme à la Ville;

ATTENDU QUE la ville possède des terrains adjacents à la propriété ciblée par la demande de lotissement qui seront utilisés à des fins de parcs;

ATTENDU QU'aucune présence de milieu humide n'est répertoriée sur le terrain;

ATTENDU QU'une contribution de 10% du terrain serait minime dans ce contexte;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'exiger une contribution en argent de 10% de la valeur du terrain visé par cette demande.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-138

6.2 609, rue de Bondville, lot 6 042 190, zone UV-9-F14 - district de Foster

Nature de la demande: Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels

ATTENDU QU'une demande pour le lotissement d'une partie du lot 6 042 190 afin de créer un lot à construire a été déposée;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 23 du Règlement de lotissement no. 597, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain qui convient à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, terrain de jeu, sentier ou espace naturel ou verser une somme à la Ville;

ATTENDU QUE la ville ne possède aucun terrain adjacent à la propriété ciblée par ce projet de lotissement;

ATTENDU QU'il n'y a pas de milieux humides ou de cours d'eau répertorié sur cette portion du terrain;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'exiger une contribution en argent de 10% de la valeur du terrain visé par cette demande.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-139

6.3 460, ch. de Knowlton, lot 6 241 738, zone URC-1-L13 - district Knowlton-Victoria

Nature de la demande : Contribution pour fins de parcs, terrains de jeux et d'espaces naturels

ATTENDU QU'une demande pour le lotissement d'une partie du lot 6 241 738 afin de créer un lot à construire a été déposée;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 23 du Règlement de lotissement no. 597, le propriétaire d'un terrain visé par un plan relatif à une opération cadastrale doit s'engager à céder gratuitement à la Ville, un terrain qui convient à l'établissement ou l'agrandissement d'un parc, terrain de jeu, sentier ou espace naturel ou verser une somme à la Ville;

ATTENDU QUE la ville ne possède aucun terrain adjacent à la propriété ciblée par ce projet de lotissement;

ATTENDU QU'aucun milieu humide n'est présent sur le terrain;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'exiger une contribution en argent de 10% de la valeur du terrain visé par cette demande.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

20-140

7. PPCMOI

7.1 513 chemin de Knowlton, lot 4 266 023, zone UC-4-L13 - district Knowlton-Victoria

Nature de la demande: Commerce de vente de tracteurs, d'équipement et d'accessoires d'aménagement paysager et forestier ainsi que de service d'entretien

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

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 QU'une demande de PPCMOI a été déposée afin de permettre un usage de vente de tracteurs, d'équipement et d'accessoires d'aménagement paysager et forestier ainsi que d'entretien de tels équipements;

ATTENDU QU'un tel usage ferait partie de la catégorie d'usage: *services véhicules lourds* qui ne sont pas permis dans la zone UC-4-L13 concernée;

ATTENDU la présence d'une clôture en maille de chaîne métallique commerciale sur le terrain;

ATTENDU QUE le terrain concerné comprendra des véhicules qui seront entreposés sur le terrain pour fins de montre et de ventes et que cette aire souhaite être délimitée par la clôture existante ainsi qu'un prolongement de celle-ci afin de mieux entourer lesdits véhicules;

ATTENDU QUE l'entreposage extérieur commercial de tels véhicules est assujéti à l'installation d'une clôture qui doit être ajourée à un maximum de 15 % par mètre carré et fait de panneaux métalliques architecturaux;

ATTENDU QUE l'extérieur du bâtiment concerné ne subira aucune modification importante;

ATTENDU QUE le demandeur mentionne son accord à respecter les deux éléments réglementaires suivants:

- la largeur de l'accès au terrain;
- la proximité des cases de stationnement;

ATTENDU QUE le CCU aimerait définir le type d'équipement visé par cette demande pour inclure uniquement la machinerie agricole légère. Le PPCMOI ne doit pas permettre la vente et l'entretien de machinerie agricole lourde;

ATTENDU QUE le CCU aimerait déterminer un nombre maximal d'équipements à être entreposé dans la cour;

ATTENDU QUE le CCU aimerait étudier la possibilité de l'aménagement d'une entrée le long du chemin Tuxen pour des raisons de circulation et de sécurité;

ATTENDU QUE le CCU aimerait qu'un plan de la disposition des équipements dans la cour d'entreposage soit associé à la demande de PPCMOI

ATTENDU QU'une rencontre avec le demandeur serait requise pour discuter des conditions à inscrire au PPCMOI

EN CONSÉQUENCE (1), le président recommande aux membres de tenir une rencontre avec le demandeur le 4 janvier à 2021 à 19h pour discuter des points mentionnés ci-haut et de faire par la suite la recommandation au conseil.

EN CONSÉQUENCE (2), il n'y a pas eu de vote avant la fin de la réunion extraordinaire.

8. Calendrier 2021

Le calendrier est regardé et semble convenir à tous

9. Varia

Aucun

10. Prochaine assemblée

Une assemblée extraordinaire se tiendra le 4 janvier 2021 à 19h00 par vidéoconférence.

La date de la prochaine assemblée ordinaire est le 18 janvier 2021

11. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20h33

David Taveroff, président

Christophe Savoie, secrétaire