

Procès-verbal de la réunion **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 15 février 2021, tenu par vidéoconférence, à laquelle assistaient:

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

Mme. [REDACTED] membre du district West-Brome/Iron Hill;

Mme. [REDACTED] membre du district Foster;

M. [REDACTED] membre de la communauté d'affaires;

M. [REDACTED] membre de la communauté agricole

M. [REDACTED] membre du district Fulford/Bondville;

M. [REDACTED] membre du district Knowlton/Lakeside.

M. [REDACTED] membre du district Knowlton/Victoria.

*(Présent lors des premières 30 minutes de la rencontre; il n'a pas participé aux votes commençant par l'article # 21-009)*

Mme. [REDACTED] membre du district East-Hill;

*(Présente lors des premières 50 minutes. Elle n'a pas participé aux votes commençant par l'article # 21-010)*

Également présent:

M. Christophe Savoie, inspecteur municipal, agissant comme secrétaire

Absence: Aucun

Invité : Aucun

### **1. Ouverture de l'assemblée**

L'assemblée est ouverte à 18h58

**21-008**

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

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour en inversant les items 7.5 et 8.1.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

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

3.1 Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 18 janvier 2021.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

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

Le président a noté que le Conseil a suivi toutes les recommandations du CCU concernant la dernière rencontre.

Concernant le dossier du 8 rue Hillside, le conseil s'enlignait pour refuser la dérogation mineure, mais les propriétaires se sont résignés à présenter un projet avec une implantation à 6 mètres de la ligne avant. Le conseil a décidé d'accorder la dérogation mineure pour le projet avec l'implantation modifiée du garage, lié à la recommandation informelle suggérée par le CCU d'accepter une dérogation à 6 mètres.

#### **5. Formation sur système BeeON**

À partir du mois de mars, les documents seront acheminés aux membres du CCU via le système BeeON. Le but de la formation est d'expliquer la nouvelle façon de procéder et de présenter l'interface de BeeON.

21-009

#### **6. Modification de zonage**

6.1 rue Julien, lot 5 578 711, zone UC-4-L13 – district de Knowlton-Victoria

##### **Nature de la demande**

Permettre bâtiment principal de 3 étages;

Permettre bâtiment de 12 logements;

Marge avant minimale de 7,5 m.

**ATTENDU QUE** le dépôt d'une demande visant à créer une nouvelle zone pour le lot 5 578 711 de la rue Julien a été déposé. La nouvelle zone vise à permettre l'usage de bâtiments multifamiliaux jusqu'à 12 logements. La nouvelle zone autoriserait les constructions de 3 étages et aurait une marge avant minimale de 7.5 mètres;

**ATTENDU QUE** les normes d'implantation actuelle de la zone imposent une marge avant de 10.5 mètres et des bâtiments de maximum 2 étages. L'usage actuel permet la construction d'immeubles multifamiliaux jusqu'à 8 logements;

**ATTENDU QUE** l'emplacement est intéressant pour augmenter la densité puisque le secteur est légèrement en retrait du chemin Knowlton tout en étant à court de distance de plusieurs services;

**ATTENDU QU'**il y a un besoin pour ce type de projet à Lac-Brome

**ATTENDU QUE** la nouvelle zone viendrait limiter le type d'activité commerciale permise sur la rue Julien pour assurer une harmonisation entre les usages;

**ATTENDU QUE** le changement de zonage n'aura aucune incidence sur les usages permis et les normes d'implantation le long du chemin de Knowlton;

**ATTENDU QUE** le demandeur n'a pas l'intention de construire les immeubles. Il prévoit ouvrir la route et vendre par la suite à des acheteurs souhaitant construire des immeubles à logement;

**ATTENDU QUE** le demandeur n'a pas présenté de plan, de concept d'aménagement ou de vision de développement avec la demande de changement de zonage;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de changement de zonage.

Proposé par: (██████████)

Appuyé par: (██████████)

Le vote est demandé.

Pour :4 (██████████ ██████████ ██████████ ██████████)

Contre :4 (██████████ ██████████ ██████████ David Taveroff - qui a exercé son droit de vote comme président)

**En raison du droit de vote du président, le décompte a donné lieu à une égalité; par conséquent, il est déclaré sans majorité, donc le contre l'emporte.**

La recommandation du CCU est donc que le conseil refuse cette demande de changement de zonage sur le principe qu'il n'y a pas de protocole de garantie qui assure que des douze logements soient construits venant un changement de zonage.

## **7. Demandes de dérogation mineure**

**21-010**

7.1 59, rue St-Andrew, lot 6 396 304, zone AFB-1-H11 – district Fulford-Bondville

### **Nature de la demande**

Construction d'une résidence marge latérale

**ATTENDU** le dépôt d'une demande visant à implanter une résidence à 3.53 mètres de la ligne latérale de propriété;

**ATTENDU QUE** la grille des normes d'implantation pour la zone AFB-1-H11 du règlement de zonage 596 fixe la marge latérale minimale à 4.5 mètres pour le terrain concerné;

**ATTENDU QUE** l'empiètement dans la marge latérale n'est pas jugé majeur;

**ATTENDU QUE** les propriétaires ont tenté de modifier les plans de la maison, mais il s'avère difficile d'implanter la maison en tenant compte des marges actuelles;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que l'empiètement est mineur et qu'il ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines;

**ATTENDU QUE** le promoteur n'est pas en opposition avec la demande;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Les membres du CCU considèrent qu'il est fréquent d'avoir à accorder des dérogations mineures concernant les normes d'implantations dans les nouveaux développements. Ils demandent qu'à l'avenir, les promoteurs prennent en considération le type de maison souhaité par leur client lors des lotissements.

Adopté – Unanimité

**21-011**

7.2 13, rue St-Jude, lot 3 939 174, zone UV-4-I12 – district de Fulford-Bondville

**Nature de la demande**

Construction d'une résidence & piscine en bande riveraine d'un milieu humide

**ATTENDU** le dépôt d'une demande visant à permettre l'implantation d'une résidence et d'une piscine creusée à des distances respectives de 5.79 mètres et de 8,79 mètres d'un milieu humide;

**ATTENDU QUE** l'article 80 du règlement de zonage 596 interdit tous travaux, construction et ouvrage dans la bande riveraine de 10 mètres du milieu humide;

**ATTENDU QU'**un certificat d'autorisation du ministère a été obtenu pour travailler dans le milieu humide et que la dérogation vise à permettre les travaux dans la bande riveraine des milieux humides résiduels.

**ATTENDU QUE** Le CCE approuve la demande de dérogation mineure;

**ATTENDU QUE** le milieu humide est de faible valeur écologique;

**ATTENDU QUE** la réglementation municipale limite grandement les possibilités d'implantation du bâtiment;

**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

**21-012**

7.3 285, ch. de Brome, lot 6 015 402, zone AF-12-F8 – district de West-Brome – Iron Hill

#### **Nature de la demande**

Bâtiment agricole en marge arrière

**ATTENDU** le dépôt d'une demande visant à régulariser l'emplacement d'un bâtiment agricole localisé à 1.07 mètre de la ligne arrière de lot;

**ATTENDU QUE** l'article 140 du règlement de zonage 596 fixe la marge arrière minimale à 7.6 mètres pour un bâtiment agricole sans animaux;

**ATTENDU QUE** la propriété voisine appartient également au demandeur;

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

**ATTENDU QUE** le demandeur a réalisé les travaux sans autorisation et qu'il doit maintenant obtenir son permis pour compléter une demande de subvention;

**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

**21-013**

7.4 303, ch. Lakeside, lot 6 410 904, zone UV-12-I17 – district de Knowlton-Lakeside

**Nature de la demande**

Hauteur d'un bâtiment accessoire

**ATTENDU** le dépôt d'une demande visant à rehausser la toiture du garage à 7,6 mètres de haut;

**ATTENDU QUE** l'article 35 du règlement de zonage 596 fixe la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire en périmètre urbain à 6 mètres;

**ATTENDU QUE** l'emplacement du garage sera sous le niveau du chemin Lakeside. Le garage sera peu visible grâce à la bande de végétation entre le chemin et l'emplacement du garage;

**ATTENDU QUE** la toiture souhaitée s'agence avec le bâtiment principal projeté;

**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

**21-014**

7.5 468, ch. Knowlton, lot 4 267 449, zone URC-1-L13 – district de Knowlton-Victoria

**Nature de la demande**

Pourcentage d'aire de stationnement en cour avant

**ATTENDU** le dépôt d'une demande visant à permettre l'aménagement d'un stationnement occupant 64.5% de la cour avant;

**ATTENDU QUE** l'article 47 du règlement de zonage no. 596 fixe le pourcentage d'occupation du stationnement en cour avant à 30%;

**ATTENDU QUE** l'implantation de l'aire de stationnement en marge avant minimale est limitée au maximum pour permettre la plantation de végétation;

**ATTENDU QUE** la forme du terrain souhaité contraint le requérant à aménager des stationnements en cour avant

**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

## **8. Demande de lotissement**

**21-015**

**8.1** 468, ch. Knowlton, lot 4 267 449, zone URC-1-L13 – district de 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 du lot 4 267 499 de le subdiviser en deux lots 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

## **9. Demande de PIIA**

**21-016**

**9.1** 13, rue Hillside, lot 4 266 510, zone URA-18-K16 – district de Knowlton-Lakeside

### **Nature de la demande**

Construction bâtiment accessoire

**ATTENDU QU'**une demande de construction d'un bâtiment accessoire 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 CCU 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

**21-017**

**9.2** 50, rue Saint-Paul, lot 4 266 341, zone URA-23-K15 – district de Knowlton-Lakeside

### **Nature de la demande**

Agrandissement du bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande d'agrandissement 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 CCU 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

**21-018**

9.3 199, ch. Lakeside, lot 4 266 371, zone URA-17-K15 – district de Knowlton-Lakeside

**Nature de la demande**

Agrandissement du bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande d'agrandissement 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 CCU 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;

**ATTENDU QUE** le style architectural ainsi que les pentes de toit de l'agrandissement projeté ne s'agencent pas avec l'existant;

**ATTENDU QUE** l'intégration d'architecture moderne à des bâtiments anciens est une pratique de plus en plus répandue;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Le vote est demandé

Pour : 5 ( [REDACTED] )

Contre : 1 [REDACTED]

Adopté – Majorité

**21-019**

9.4 22, rue Davignon, lot 4 266 418, zone URA-15-K15 – district de Knowlton-Lakeside

**Nature de la demande**

Fenestration (lucarne) bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande de rénovation d'un 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 CCU 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

**21-020**

9.5 376, ch. Knowlton, lot 4 266 269, zone UP6-6-K14 – district de Knowlton-Victoria

**Nature de la demande**

Agrandissement bâtiment principal

**ATTENDU QU'**une demande d'agrandissement d'un 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 CCU 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

#### **10. Prochaine assemblée**

La date de la prochaine assemblée est le 22 mars 2021

#### **11. Levée de l'assemblée**

L'assemblée est levée à 20h59

---

David Taveroff, président

---

Christophe Savoie, secrétaire