

Procès-verbal de la réunion extraordinaire **du Comité Consultatif d'Urbanisme (CCU)** du 4 janvier 2021, 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 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:

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

Invité:

██████████ PDG Distribution Payeur inc.

1. OUVERTURE DE L'ASSEMBLÉE

L'assemblée est ouverte à 19h02

21-001

2. Procédure spécifique de l'ordre du jour

Le président explique le déroulement de la rencontre. Premièrement, ██████████ prendra le temps de répondre aux questions et commentaires qui lui avait été transmis par courriel. À la suite des explications de ██████████ les membres pourront à tour de rôle poser leur question. Une fois le tour de table terminé, ██████████ répondra aux questions des membres. Il s'en suivra une discussion entre les membres du CCU, sans la présence de ██████████ pour établir leur recommandation au Conseil Municipal et y ajouter les conditions jugées nécessaires.

3. PPCMOI/SCAOPI

21-002

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

Nature de la demande: Commerce de service pour véhicules lourds tel que la vente de tracteurs, d'équipements et d'accessoires

d'aménagement paysager, forestier et agricole, neufs et usagés, ainsi que le service d'entretien;

ATTENDU QUE lors de la rencontre du 22 décembre 2020, les membres du CCU ont souhaité avoir une rencontre avec Distribution Payeur avant de se prononcer sur leur recommandation au conseil municipal;

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'équipements et d'accessoires d'aménagement paysagé, agricole et forestier, neufs ou usagés, 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 QUE Distribution Payeur se spécialise dans la vente d'équipements agricoles et forestiers légers, neufs et usagés. Il devrait rarement y avoir des tracteurs dépassant les 110 forces;

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 sera délimitée par la clôture existante ainsi qu'un prolongement de celle-ci afin de mieux entourer lesdits véhicules et rendre la cour d'entreposage sécuritaire;

ATTENDU QUE les véhicules et équipements neufs seront exposés en façade, tandis que l'usager sera en fond de cour;

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. Ce type de clôture ne convient pas aux besoins de Distribution Payeur, puisque les équipements doivent être visibles. Il s'agit notamment d'une exigence du fournisseur Kioti;

ATTENDU QU'il y a présence d'une clôture en maille de chaîne métallique commerciale ajourée à plus de 85% sur le terrain. Il est prévu de prolonger la clôture pour qu'elle ferme entièrement la cour d'entreposage;

ATTENDU QUE l'extérieur du bâtiment concerné ne subira aucune modification importante pour l'instant, mais à court moyen terme un remplacement du revêtement est à prévoir;

ATTENDU QUE les cases de stationnement en façade sont suffisantes pour la clientèle du commerce et respectent le nombre minimal exigé pour ce type d'usage. Il est prévu que les employés se stationneront en arrière;

ATTENDU QUE le déchargement des tracteurs se fera à l'intérieur de la cour d'entreposage. La possibilité d'aménager une entrée sur la rue Tuxen pour réduire le trafic sur le chemin de Knowlton lors des allées et venues des camions de transport a été étudié, mais il a été déterminé que la nature résidentielle de la rue Tuxen, ainsi que la dénivellation font en sorte que cette idée n'est pas viable;

ATTENDU QUE Distribution Payeur s'engage à investir dans l'embellissement de la cour ajoutant des plates-bandes, des arbustes et en réduisant la largeur de l'entrée charretière donnant sur le chemin de Knowlton. Il s'engage à faire un aménagement durable et à entretenir les plates-bandes;

ATTENDU QU'un plan d'aménagement paysagé de la cour sera déposé. La cour respectera au maximum les différentes normes du règlement de zonage. Par contre, Distribution Payeur aimerait conserver une entrée charretière d'une largeur de 12 mètres pour faciliter l'accès à sa cour aux camions de transports. La largeur de 12 mètres est supérieure à la largeur de 8 mètres maximum exigée par l'article 47 du règlement de zonage No 596;

ATTENDU QUE l'affichage sera composé d'une enseigne sur socle avec l'inscription Kioti installée dans la plate-bande projetée le long du chemin de Knowlton ainsi qu'une enseigne à plat installée à l'emplacement de l'ancienne enseigne d'Étang.ca, tel qu'illustré sur les plans soumis. Aucun élément du plan d'affichage n'est dérogatoire;

ATTENDU QUE l'emplacement du terrain est à un coin important de la ville et constitue la porte d'entrée de Knowlton. Une amélioration esthétique de la propriété est vue d'un bon œil, mais il faut aussi que le CCU aille une vision à long terme du secteur;

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 d'autres types de machinerie lourde;

EN CONSÉQUENCE (1), il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PPCMOI et ce, aux conditions suivantes :

- Qu'aucune limite de poids pour l'équipement agricole ne soit imposée;

- Que la section sud de la clôture soit opaque;
- Qu'aucun accès ne soit créé sur la rue Tuxen;
- Que l'usage soit limité à la vente et à l'entretien de véhicule et d'équipement agricoles et forestiers légers, neufs et usagés;
- Qu'un plan d'aménagement paysagé final illustrant la conformité de l'aménagement projeté de la cour aux règlements de la ville soit déposé;
- Qu'un maximum de deux enseignes soit respecté en tout temps;

EN CONSÉQUENCE (2), il est **RÉSOLU QUE** les points ATTENDUS QUE tel que requis ci-dessus deviennent partie intégrante du processus PPCMOI.

Proposé par: [REDACTED]

Appuyé par: [REDACTED]

Adopté – Unanimité

4. Prochaine assemblée

La date de la prochaine rencontre est le 18 janvier 2021

5. Levée de l'assemblée

L'assemblée est levée à 20h59

David Taveroff, président

Christophe Savoie, secrétaire