

VILLE DE LAC-BROME

**Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue mardi, le 23 mai 2023 à 19h, au Centre Lac-Brome, sis au 270, rue Victoria, à Lac-Brome.**

Sont présents : mesdames [REDACTED], membre du district West-Brome/Iron Hill et [REDACTED], membre du district East-Hill ainsi que messieurs [REDACTED], membre du district Fulford/Bondville, [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria et [REDACTED], membre de la communauté d'affaires.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Lee Patterson.

Sont aussi présents : le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement, M. Jean-François Joubert ainsi que le secrétaire, M. Justin Sultana.

Sont absents : messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside, [REDACTED], membre de la communauté agricole et [REDACTED], membre du district Foster

**1. OUVERTURE DE LA RÉUNION**

L'assemblée est ouverte à 19h03

**CCU-23-034 2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

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

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

*ADOPTÉ*

**CCU-23-035 3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL**

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 13 avril 2023

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

*ADOPTÉ*

**4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS**

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

Il y a également un retour sur le problème avec BeeOn survenu le mois dernier. Le président informe que le plan serait d'avoir un back up par

Teams en cas d'urgence afin que les documents puissent demeurer accessibles.

## 5. PPCMOI

### CCU-23-036 5.1. chemin de Knowlton, lot #4 266 078, zone URB-2-L14

#### Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements

**ATTENDU QUE** 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 QU'** une demande de PPCMOI a été déposée afin de permettre la construction d'un immeuble à 8 logements;

**ATTENDU QUE** Annexe VI du règlement de zonage no 596 autorise un maximum de 4 logements dans cette zone URB-2-L14;

**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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le secteur environnant comprend plusieurs constructions multi-logements;

**ATTENDU QUE** les voisins immédiats de chaque côté sont des résidences unifamiliales de dimensions modestes dont le projet entraînera vraisemblablement un écart de volumétrie significatif;

**ATTENDU** la présence d'une bande de protection riveraine de milieu humide en arrière-lot qui ne sera pas touchée par les travaux;

**ATTENDU** la présence d'un certain dénivelé sur le terrain dont l'utilisation de celui-ci n'est pas clairement démontré;

**ATTENDU QUE** le CCU émet plusieurs échanges concernant le style et les composantes architecturales de la construction projetée ainsi que les couleurs. Une meilleure projection de l'insertion avec le milieu serait à prévoir;

**ATTENDU QUE** le CCU souhaiterait obtenir un plan de paysagement par un professionnel afin de mettre en valeur les espaces extérieurs et des plantations;

**ATTENDU QUE** le CCU se démontre réceptif au projet dans son ensemble;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de reporter cette demande de PPCMOI, étant considérée incomplète

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement rejeté par voix exprimées*

*REJETÉ*

**CCU-23-037 5.2. 438, chemin de Knowlton, lot #6 468 329, zone URB-2-L14**

**Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements**

**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 modifier le PPCMOI en vigueur, datant de 2021, autorisant essentiellement 3 constructions neuves avec 6 logements chacun - résolution 2021-07-246;

**ATTENDU QU'** uniquement un de ces trois bâtiments de logements est construit, soit celui de gauche;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du Règlement 406 relatif au projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) étaient remis au Service de l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** la modification proposée consiste à ajouter deux logements supplémentaires au bâtiment de centre afin qu'il totalise 8 logements contrairement au nombre de 6 logements autorisé par PPCMOI en vigueur;

**ATTENDU QUE** Annexe VI du règlement de zonage no 596 autorise un maximum de 4 logements dans cette zone URB-2-L14;

**ATTENDU QUE** la modification se traduit par un ajout d'une profondeur de 2,4 mètres totalisant une superficie inférieure à 36 mètres carrés et ce, uniquement au niveau du rez-de-chaussée localisé à l'arrière;

**ATTENDU QUE** le CCU est favorable à l'ajout du nombre de logements du bâtiment de centre et est d'avis que l'impact visuel est mineur quant à la proposition initialement acceptée;

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

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

ADOPTÉ

6. DEMANDES DE PIIA

CCU-23-038 6.1. chemin de Knowlton, lot #4 266 078, zone URB-2-L14

**Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements**

**ATTENDU QU'** une demande de construction d'un immeuble à logements 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète;

**ATTENDU QUE** les matériaux, les couleurs (noir et blanc) et le style ne s'harmonisent pas avec les matériaux, les couleurs et les styles environnants;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de reporter cette demande de PIIA.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement rejeté par voix exprimées*

REJETÉ

CCU-23-039 6.2. 438, chemin de Knowlton, lot #6 468 329, zone URB-2-L14

**Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements**

**ATTENDU QU'** une demande de construction d'un immeuble comportant 8 logements a été déposée;

**ATTENDU QUE** cette demande vise à modifier les dimensions d'un bâtiment initialement autorisé afin d'y ajouter deux logements supplémentaires;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au Service de l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** les matériaux, les couleurs et le style s'harmonisent avec les matériaux, les couleurs et les styles environnants;

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

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

*ADOPTÉ*

**CCU-23-040**      **6.3.**      **5, chemin Frank-Santerre, lot #6 129 411, zone UC-2-N3**

**Nature de la demande: Construction d'un bâtiment principal**

**ATTENDU QU'**      une demande de construction d'un bâtiment principal résidentiel 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE**      le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE**      les matériaux, les couleurs et le style s'harmonisent avec les matériaux, les couleurs et les styles environnants;

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

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

*ADOPTÉ*

**CCU-23-041**      **6.4.**      **7, ch. du Mont-Écho, lot #4 265 931, zone UCV-6-L15**

**Nature de la demande: Modifications extérieures d'un commerce**

**ATTENDU QU'**      une demande visant à modifier une fenêtre, des éléments de toiture ainsi qu'à uniformiser le recouvrement de toiture ainsi que le revêtement extérieur 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE**      le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU 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.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-042 6.5. 24, rue Stockwell, lot #4 266 561, zone URA-18-K16**

**Nature de la demande: Remplacement de toiture de la résidence**

**ATTENDU QU'** une demande visant à modifier des éléments de toiture ainsi que le matériel de recouvrement de la toiture 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU 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.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-043 6.6. 223, chemin de Knowlton, lots #4 265 910 & 6 263 437, zone URA-25-K16**

**Nature de la demande: Rénovations de la résidence**

**ATTENDU QU'** une demande visant à remplacer la toiture, des fenêtres, le revêtement extérieur ainsi des portes 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU 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.

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-044**      **6.7.**      **1163, chemin de Knowlton, lots #3 940 050, zone UC-1-M2**

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

**ATTENDU QU'** une demande de remplacement d'enseignes sur poteaux, à plat ainsi que de marquise rattachées à une station de service 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement a transmis la demande aux membres du CCU dans les délais prévus;

**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.

*Il est  
Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-045**      **6.8.**      **1169, chemin de Knowlton, lots #3 939 811, zone UC-1-M2**

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

**ATTENDU QU'** une demande d'installation d'une enseigne sur poteaux rattachée à une animalerie 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement a transmis 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.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-046 6.9. rue Highland, lot #4 267 442, zone URC-1-L13**

**Nature de la demande: Projet intégré - immeubles à logements**

**ATTENDU QU'** une demande de projet intégré visant la construction de 10 bâtiments de chacun 8 logements 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 l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que le projet dans son ensemble représente une surdensification significative ce qui entraîne trop d'espaces de stationnement et pas assez de végétation;

**ATTENDU QUE** le CCU juge également que les constructions proposées ne s'intègrent et ne s'harmonisent pas architecturalement au milieu environnant;

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

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement rejeté par voix exprimées*

**REJETÉ**

**CCU-23-047 6.10. 74, chemin Foster, lot #6 556 140, zone UMV-2-D16**

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

**ATTENDU QU'** une demande de construction d'un bâtiment principal résidentiel 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 l'urbanisme et de

l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** la résidence proposée ne s'harmonise pas totalement avec le style environnant notamment concernant les couleurs ainsi que le nombre d'étage;

**ATTENDU QUE** la résidence sera localisée à 70 m du chemin public, et ce, sur un lot boisé ce qui viendra la rendre moins visible;

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

1 vote CONTRE

*Il est  
Proposé par [REDACTÉ]  
Appuyé par [REDACTÉ]  
Et majorité par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-048** 6.11. 324, chemin de Knowlton, lots #4 266 261 & 4 266 263, zone UCV-3-K15

**Nature de la demande: Modification à l'implantation du bâtiment principal**

**ATTENDU QU'** une demande de modification à l'implantation du bâtiment principal a été déposée;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** l'implantation proposée vient localiser la construction à une distance de 15,98 m de la ligne avant;

**ATTENDU QUE** l'implantation déjà acceptée localisait la construction à une distance de 19,75 m de la ligne avant;

**ATTENDU QU'** une modification de dimension du bâtiment a été apporté afin d'éviter des travaux en secteur de forte pente;

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

*Il est  
Proposé par [REDACTÉ]  
Appuyé par [REDACTÉ]  
Et unanimement résolu par voix exprimées*

*ADOPTÉ*

CCU-23-049 6.12. 70, chemin Lakeside, lot #4 266 3373, zone UCV-4-K15

**Nature de la demande : Construction d'un balcon/galerie**

**ATTENDU QU'** une demande de construction de balcons/galeries a été déposée;

**ATTENDU QU'** cette même demande vise également à remplacer le revêtement extérieur, les fenêtres à l'étage par des portes française ainsi que l'ajout d'une lucarne;

**ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au Service de l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

**ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

**ATTENDU QUE** la véranda avant sera démolie et remplacée par une galerie au niveau du rez-de-chaussée et un balcon à l'étage;

**ATTENDU QUE** cette galerie avant ainsi que le balcon à l'étage seront localisés à une distance identique que la véranda qui souhaite être démolie;

**ATTENDU QUE** cette galerie avant ainsi que le balcon à l'étage se prolongent également sur le côté droit "en forme de L";

**ATTENDU QU'** une deuxième phase visera un éventuel agrandissement vers l'arrière afin d'ajouter des logements;

**ATTENDU QUE** le CCU mentionne qu'il aimerait voir le projet dans son ensemble;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que le style des galeries/balcons proposé ne s'harmonise pas avec les bâtiments voisins;

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

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement rejeté par voix exprimées*

*REJETÉ*

**7. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE**

**8. VARIA**

**9. PROCHAINE RÉUNION**

La date de la prochaine assemblée sera le lundi 19 juin 2023.

**CCU-23-050 10. LEVÉE DE LA RÉUNION**

L'assemblée est levée à 20h55

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

---

Lee Patterson  
Conseiller

---

Justin Sultana  
Secrétaire