

VILLE DE LAC-BROME

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

Les demandeurs sont présents pour le point 5.5 (projet intégré rue Highland) afin de présenter leur projet et répondre aux questions des membres.

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

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Lee Patterson.

Est aussi présent : le secrétaire, M. Jean-François Joubert.

Est absente : madame [REDACTED], membre du district East-Hill

**1. OUVERTURE DE LA RÉUNION**

L'assemblée est ouverte à 19h00

CCU-23-077

**2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR**

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

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

*ADOPTÉ*

CCU-23-078

**3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL**

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

Il est **RÉSOLU QUE** le CCE adopte le procès-verbal de la réunion du 18 septembre 2023.

*ADOPTÉ*

**4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS**

Le président informe que les recommandations du comité ont été entérinées par le conseil municipal.

**5. DEMANDES DE PIIA**

CCU-23-079

5.1. 26-28, ch. Taylor, lot #4 265 112, zone UMV-2-D16

**Nature de la demande: Rénovations extérieures bâtiment principal**

**ATTENDU QU'** une demande de rénovation de la toiture, des fenêtres, du revêtement et 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-23-080

5.2. 28, ch. du Mont-Écho, lot #4 471 098, zone URC-6-L15

**Nature de la demande: Rénovations balcons**

**ATTENDU QU'** une demande de rénovations des balcons 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-23-081

5.3. 213, chemin Knowlton, lot #6 263 438, zone URA-25-K16

**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 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-23-082

5.4. 569, chemin Knowlton, lot #4 267 972, zone UC-4-L13

**Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire commercial**

**ATTENDU QU'** une demande de construction d'un bâtiment accessoire commercial 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-23-083**      **5.5.      rue Highland, lots #4 267 442 & 6 241 739, zone URC-1-L13**

**Nature de la demande: Projet intégré multi-logement**

**ATTENDU QU'**      une demande de construction d'un projet intégré multi-logement 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 QU'**      une première version du projet a été présentée au CCU le 23 mai 2023 et que les membres ont recommandé de refuser la demande car le projet représente une surdensification entraînant trop d'espaces de stationnement et pas assez de végétation;

**ATTENDU QUE**      les demandeurs proposent maintenant une nouvelle version du projet; passant de 80 à 76 logement total;

**ATTENDU QUE**      le concept de projet intégré ne doit pas être utilisé afin de surdensifier un milieu; ce qui est le cas actuellement puisque le retrait de quatre unités n'est pas significatif;

**ATTENDU QUE**      la création de lots en deuxième rang provoque une densité qui détonne avec le cadre bâti actuel;

**ATTENDU QUE**      le projet ne s'intègre pas harmonieusement avec le milieu existant; les bâtiments principaux ne sont pas implantés de façon à respecter les constructions voisines; le changement de volume est trop brusque et les bâtiments projetés faisant face aux maisons existantes nuiront à la quiétude et l'intimité des occupants actuels;

**ATTENDU QUE**      le projet entraînera une augmentation de la circulation considérable dans le secteur et les maisons existantes subiront les désagréments de la circulation des nouveaux voisins puisque le stationnement bordera leurs terrains;

**ATTENDU QUE**      l'architecture des bâtiments proposé ne s'intègre pas harmonieusement au secteur en s'inspirant des styles architecturaux typiques des Canton de l'Est;

**ATTENDU QUE**      les objectifs et critères du PIIA ne sont toujours pas respectés;

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

*// est*

Proposé par [REDACTED]  
Appuyé par [REDACTED]  
Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-23-084 5.6. 37, ch. Lakeside, lot #4 266 248, zone UCV-5-K15

**Nature de la demande: Renovations bâtiment commercial**

**ATTENDU QU'** une demande de rénovation des fenêtres, du revêtement, 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 membre sont d'avis que la couleur proposée ne s'harmonise pas avec les couleurs des bâtiments environnants mais que cela représente néanmoins une amélioration esthétique du bâtiment;

**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-23-085 5.7. 485, ch. Knowlton, lot #4 266 021, zone UC-5-L14

**Nature de la demande: Agrandissement du bâtiment commercial**

**ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement du bâtiment commercial 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** l'agrandissement est situé à l'arrière du bâtiment et ne sera pas visible de la rue;

**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**

## **6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE**

**CCU-23-086 6.1. 30, rue du Parcours, lot #6 259 490, zone RBE-1-E16**

**Nature de la demande: Autoriser le lotissement de 2 lots selon forme différente**

**ATTENDU QUE** le dépôt d'une demande visant à autoriser le lotissement de 2 lots selon une forme différente de la forme adoptée par PPCMOI par la résolution 2018-04-144;

**ATTENDU QUE** les lots sont pour les adresses suivantes:  
28, ch. du Parcours, lot 6 259 489, zone RBE-1-E16, district de Foster;  
30, ch. du Parcours, lot 6 259 490, zone RBE-1-E16, district de Foster.

**ATTENDU QUE** cette dérogation vise à régulariser l'emplacement de l'entrée charretière et du stationnement de la propriété du 30, chemin du Parcours;

**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;

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-087 6.2. 78, chemin Lakeside, lot #4 266 336, zone UCV-4-K15**

**Nature de la demande : Usage de restauration**

**ATTENDU QU'** une demande visant à permettre un usage de restauration avec 54 sièges et un espace de 20 mètres carrés ou moins avec 3 stationnements a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 46 du règlement de zonage 596 indique qu'il faudrait 8 stationnements pour accommoder ces usages, c'est une dérogation de 62,5%;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation;

**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 mineure.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-088 6.3. 121, chemin Fairmount, lot #3 939 948, zone ID-15-I7**

**Nature de la demande: Hauteur bâtiment accessoire**

**ATTENDU QU'** une demande visant à construire un bâtiment accessoire de type garage détaché ayant une hauteur de 260 pouces et dont le bâtiment principal a une hauteur de 213 pouces a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 35, paragraphe 7 du règlement de zonage 596 stipule que la hauteur d'un bâtiment accessoire hors périmètre urbain ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation;

**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 mineure.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**CCU-23-089 6.4. 602, chemin Knowlton, lot #4 817 850, zone UC-4-L13**

**Nature de la demande : Régulariser bâtiment commercial en marge latérale**

**ATTENDU QU'** une demande visant à régulariser l'emplacement du bâtiment principal localisé à une distance de 4,75 mètres de la ligne latérale du terrain a été déposée;

**ATTENDU QUE** la grille des normes d'implantation du règlement de zonage 596 fixe, pour la zone UC-4-13, la marge latérale minimale à 5 mètres;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation;

**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 mineure.

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

**ADOPTÉ**

**7. VARIA**

Une discussion a lieu concernant les nouveaux pouvoirs en urbanisme à la suite du PL 16 du gouvernement du Québec. Il est également mentionné que les membres de CCU auront désormais une formation obligatoire dans le cadre de leurs fonctions.

**8. PROCHAINE RÉUNION**

La date de la prochaine assemblée sera le lundi 20 novembre 2023.

**CCU-23-090**

**9. LEVÉE DE LA RÉUNION**

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

L'assemblée est levée à 20h48

**ADOPTÉ**

---

Lee Patterson  
Conseiller

---

Jean-François Joubert  
Secrétaire