

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 22 janvier 2024 à 19h, à l'Hôtel de Ville, sis au 122, chemin Lakeside, 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/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 absent : monsieur [REDACTED] [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h09

CCU-24-001 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 CCU adopte l'ordre du jour tel que présenté.

ADOPTÉ

CCU-24-002 3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 19 décembre 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-24-003 5.1. 10, ch. Frank-Santerre, lot #6 071 321, zone UC-2-N3

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type garage détaché résidentiel a été déposé;

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 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

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-24-004

5.2. 135, rue Saint-Paul, lot #4 266 601, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment principal à la suite d'une démolition

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 le projet vise à démolir la maison vétuste existante et reconstruire une nouvelle résidence adaptée au style architectural du milieu;

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

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-24-005 6.1. 9, rue Korner, lots #5 221 058 & 5 221 059, zone AFB-5-D15

Nature de la demande: Superficie de lot

ATTENDU QUE le dépôt d'une demande de lotissement permettant au lot 5 221 059 de vendre une superficie de 376 mètres carrés au lot contigu 4 264 725.;

ATTENDU QUE suivant ce lotissement, le terrain du lot 5 221 059 aura une superficie de 3 897,3 mètres carrés;

ATTENDU QUE le règlement de lotissement 597 exige une superficie minimale de 5 000 mètres carrés dans la zone AFB-5-D15;

ATTENDU QUE cette dérogation a pour objet d'améliorer la situation dérogatoire de la propriété voisine au 7, rue Korner;

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-24-006 6.2. 57, rue Stone Haven, lot #3 939 525, zone RB-1-H12

Nature de la demande: Localisation entrée charretière

ATTENDU QU' une demande visant à régulariser une entrée charretière localisée à une distance de zéro (0) mètre de la ligne latérale délimitant le terrain a été déposée;

ATTENDU QUE le paragraphe 3 b) de l'article 47 du règlement de zonage 596, stipule qu'une entrée charretière doit être localisée à une distance de 1,5 mètre de la ligne latérale délimitant le terrain;

ATTENDU QUE l'objet de la demande vise à acquérir une bande de terrain de la propriété voisine afin de régulariser l'emplacement du garage et des aménagements sur le terrain;

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. PPCMOI

CCU-24-007 7.1. chemin Knowlton, lot #4 266 078, zone URB-2-L14

Nature de la demande : Construction immeuble multirésidentiel

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 le 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 multilogements;

ATTENDU QU' une première version du projet avait été présentée en mai 2023 et que le CCU avait émis certains commentaires et exigé des documents supplémentaires afin de permettre une analyse adéquate;

ATTENDU QUE des éléments architecturaux du projet ont été améliorés afin de respecter le style environnant;

ATTENDU QUE le projet s'intègre harmonieusement dans le voisinage, par une marge de recul alignée sur celle des voisins ainsi que par le nivellement du terrain afin d'atténuer l'effet de hauteur;

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

ATTENDU QUE les arbres existants seront conservés et que des plantations seront ajoutées selon le plan d'aménagement déposé;

ATTENDU QUE le projet répond aux critères d'évaluation du règlement de PPCMOI;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-24-008

7.2. 472, chemin Knowlton, lots #6 505 356 à 6 505 365, zone UC-5-L14

Nature de la demande : Projet de développement multifamilial

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'immeubles multifamiliaux de 12 logements et permettre un ratio de nombre de stationnement de 1 case par logement;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 596 autorise un maximum de 8 logements par bâtiment dans cette zone UC-5-L14, ainsi qu'un minimum de 1,5 cases de stationnement par logement;

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 projet initial prévoyait 10 bâtiments de 8 logements; soit un total de 80 logements. La présente demande prévoit 10 bâtiments de 12 logements; soit un total de 120 logements;

ATTENDU QUE le concept de projet intégré ne doit pas être utilisé afin de surdensifier un milieu; ce qui est le cas actuellement avec une augmentation de 50% de la densité initiale;

ATTENDU QUE le projet initial présente déjà une densité importante pour le secteur et ce, compte tenu des particularités et contraintes environnementales du site;

ATTENDU QUE la réduction des espaces de stationnement risque d'engendrer des problématiques de circulation et de convivialité sur le site du projet prévu être exploité au maximum;

ATTENDU QUE le projet prévoit déjà peu d'espace vert pour les résidents et ce ratio sera abaissé;

ATTENDU QUE la collecte des matières résiduelles sera complexifiée par l'ajout de logements et la réduction de stationnement;

ATTENDU QUE le projet ne répond pas favorablement aux critères d'évaluation du règlement de PPCMOI;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

8. VARIA

9. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine assemblée est possiblement le 26 février. Le tout à confirmer.

CCU-24-009

10. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 20h08

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Jean-François Joubert
Secrétaire