

VILLE DE LAC-BROME

**Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 26 février 2024 à 19h**, au Centre Lac-Brome, sis au 270, rue Victoria, à Lac-Brome.

Sont présents : madame [REDACTED], membre du district East-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. Justin Sultana.

Est absente : madame [REDACTED], membre du district West-Brome/Iron Hill

**1. OUVERTURE DE LA RÉUNION**

L'assemblée est ouverte à 19h00

**CCU-24-010**

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

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour avec ajout de l'item **7.1 formation** au varia.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

*ADOPTÉ*

**CCU-24-011**

**3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL**

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 22 janvier 2024

*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 l'ensemble des recommandations du CCU du mois dernier, notamment le refus de la demande de PPCMOI du 472, Knowlton.

**5. DEMANDES DE PIIA**

CCU-24-012

5.1. 279-281, ch. de Knowlton, lot #4 265 930, zone UCV-6-L15

**Nature de la demande: Modifications bâtiment commercial/résidentiel**

**ATTENDU QU'** une demande de remplacement de fenêtres et d'ajout d'une porte 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-24-013

5.2. 1109, ch. de Knowlton, lot #3 938 565 zone UC-1-M2

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

**ATTENDU QU'** une demande de remplacement de fenêtres et d'ajout d'une porte de garage 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;

**ATTENDU QUE** les modifications projetées ne seront pas entièrement visibles de la route;

**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-24-014 5.3. 1066, ch. de Knowlton, lot #6 192 466 zone UC-1-M2

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

**ATTENDU QU'** une demande d'installation d'une enseigne à plat rattachée à un usage de bureau d'entrepreneur en construction 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;

**ATTENDU QUE** l'enseigne est déjà installée ce que les membres du comité n'apprécient pas;

**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-24-015 6.1. 1066, ch. de Knowlton, lot #6 192 466 zone UC-1-M2

**Nature de la demande: Hauteur d'enseigne**

**ATTENDU QU'** une demande visant à permettre l'installation d'une enseigne à plat dérogatoire quant à sa hauteur a été déposée;

**ATTENDU QUE** la demande vise l'installation d'une enseigne à plat enlignée avec les fenêtres du premier étage;

**ATTENDU QUE** l'annexe IV du règlement de zonage 596 stipule que l'installation d'une enseigne à plat doit être localisée sous les fenêtres du premier étage;

**ATTENDU QUE** l'exigence réglementaire est à revoir quant à sa forme actuelle étant beaucoup restrictive;

**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-24-016 6.2. 81, rue Victoria, lot #4 968 569, zone UP-2-K15**

**Nature de la demande: Installation d'un conteneur**

**ATTENDU QU'** une demande visant à permettre l'installation d'un conteneur relié à un usage public a été déposée;

**ATTENDU QUE** l'article 30 du règlement de zonage no 596 stipule que les conteneurs de transport sont uniquement permis à des fins agricoles ou commercial et industriel selon les normes d'entreposage définies;

**ATTENDU QUE** le conteneur installé servira à entreposer de l'équipement de jeu divers pour les élèves;

**ATTENDU QUE** le conteneur sera localisé dans la cour avant sur un espace actuellement gazonné afin de faciliter son accès lors de période de jeu;

**ATTENDU QUE** le conteneur sera décoré, en façade, par l'ajout d'oeuvre d'art à définir;

**ATTENDU QUE** les membres considèrent que l'emplacement en cour avant est trop visible et qu'il devrait être reculé vers l'arrière et possiblement être réorienté;

**ATTENDU QUE** les membres jugent également que l'oeuvre d'art final sera à revoir en considérant que l'objectif devrait être qu'il demeure discret plutôt que de le mettre en évidence;

**ATTENDU QUE** de la plantation de végétaux pourrait également permettre de mieux dissimuler le conteneur;

**ATTENDU QUE** le CCU juge que la réglementation en vigueur ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

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

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et majorité par voix exprimées*

**REJETÉ**

**CCU-24-017 6.3. 103, chemin Papineau, lot #3 938 243, zone AF-16-E10**

**Nature de la demande: Hauteur d'un bâtiment accessoire**

- ATTENDU QU'** une demande visant à construire un garage plus haut que la résidence existante a été déposée;
- ATTENDU QUE** le garage visé aura une hauteur de 32,75 pieds tandis que la résidence existante a une hauteur de 22 pieds;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 7 de l'article 35 du règlement de zonage 596 stipule que la hauteur d'un bâtiment accessoire situé hors du périmètre urbain, ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal;
- ATTENDU QUE** la résidence existante sera, dans quelques mois, démolie dans le cadre d'un projet de reconstruction;
- ATTENDU QUE** la nouvelle résidence sera attachée au garage proposé donc la dérogation demandée deviendra nulle;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation en tenant compte de son caractère temporaire;
- 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-24-018**

**6.4. 178, chemin Foster, lot #4 265 128, zone AF-23-D17 & ID-25-D17**

**Nature de la demande: Hauteur d'un logement secondaire détaché**

- ATTENDU QU'** une demande visant à permettre un logement secondaire détaché de plus d'un étage a été déposée;
- ATTENDU QUE** le sixième alinéa du paragraphe 2 de l'article 128 du règlement de zonage 596 stipule que la hauteur d'un logement secondaire détaché ne peut comporter plus d'un étage;
- ATTENDU QUE** la résidence existante deviendra un logement secondaire détaché suite à la construction d'une nouvelle résidence principale en arrière- lot;
- ATTENDU QUE** le bâtiment principal existant qui deviendra logement secondaire ne sera uniquement modifié;
- ATTENDU QUE** le garage détaché en mauvais état, localisé à la droite du bâtiment principal, sera démolit;

**ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation et que la conservation de l'existant la rend favorable;

**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**

### **7.1. Formation**

Le président informe que l'Association québécoise d'urbanisme serait choisie pour offrir une formation aux membres.

Le déroulement pourra être offert en deux soirées ou une demi-journée.

La majorité des membres préfèrent recevoir la formation en deux soirées.

## **8. PROCHAINE RÉUNION**

La date de la prochaine assemblée sera le lundi 18 mars 2024

**CCU-24-019**

## **9. LEVÉE DE LA RÉUNION**

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

L'assemblée est levée à 19h43

**ADOPTÉ**

---

Lee Patterson  
Conseiller

---

Justin Sultana  
Secrétaire