

VILLE DE LAC-BROME

**Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 18 mars 2024 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 et [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Lee Patterson.

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

M. [REDACTED], Représentant du propriétaire du 401, ch. Knowlton

Sont absents : messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria, [REDACTED], membre de la communauté agricole, [REDACTED], membre de la communauté d'affaires et [REDACTED], membre du district Foster

**1. OUVERTURE DE LA RÉUNION**

L'assemblée est ouverte à 19h00.

**CCU-24-020**

**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 avec l'ajout de deux points au varia:

- Logements abordables;
- Projet Jardins Lac-Brome.

*ADOPTÉ*

**CCU-24-021**

**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 26 février 2024.

*ADOPTÉ*

**4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS**

Le président informe que le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations du CCU du mois dernier.

Concernant le dossier du conteneur d'entreposage sur le terrain de l'école Knowlton Academy au 81 Victoria:

La demanderesse a amendé sa demande après la réunion du CCU afin de proposer des mesures pour limiter l'impact visuel du conteneur, incluant un nouvel emplacement, un parement en bois et la plantation d'arbustes;

Ces changements proposés répondent aux préoccupations exprimées dans la résolution du CCU. Le Conseil a donc approuvé la demande en ce sens.

## 5. DEMANDES DE PIIA

**CCU-24-022**      **5.1.      487, ch. de Knowlton, lot #4 266 009, zone UC-5-L14**

**Nature de la demande: Construction bâtiment résidentiel 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 bâtiment proposé est un multifamilial de trois logements et qu'il sera peu visible du chemin Knowlton;

**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-24-023**      **5.2.      1085, ch. de Knowlton, lot #3 940 147, zone UC-1-M2**

**Nature de la demande: Construction bâtiment résidentiel**

**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 bâtiment proposé est une maison unifamiliale et qu'elle sera peu visible du chemin Knowlton;

**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**

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

**CCU-24-024** 6.1. 801, ch. Lakeside, lot #6 367 233, zone AFB-3-B15

**Nature de la demande:** Hauteur de deux (2) bâtiments accessoires

**ATTENDU QU'** une demande pour permettre deux (2) bâtiments accessoires existants dépassant la hauteur du bâtiment principal a été déposée;

**ATTENDU QUE** le paragraphe 7) du 2<sup>e</sup> alinéa de l'article 35 du règlement de zonage no 596, exige que, pour une propriété de 5000 mètres carrés ou plus, la hauteur maximale d'un bâtiment accessoire ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal;

**ATTENDU QUE** la maison a une hauteur de 6,4 m, la grange a une hauteur de 7,6 m et le garage a une hauteur de 7,3 mètres. Cela signifie une dérogation de 19% pour la grange et de 14,1% pour le garage

**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**

**Nature de la demande : Modification du bâtiment existant en multi-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 permettre la modification du bâtiment existant en multi-logements;

**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** le projet propose deux (2) éléments qui sont dérogatoires aux règlements d'urbanisme;

**DÉROGATION NUMÉRO 1**

**ATTENDU QUE** le projet propose la conversion de l'ancienne résidence pour personnes âgées en un bâtiment multifamilial comprenant entre 42 et 55 logements;

**ATTENDU QUE** la grille des spécifications des usage du règlement de zonage no 596 autorise un maximum de 8 logements par bâtiment pour la zone concernée;

**DÉROGATION NUMÉRO 2**

**ATTENDU QUE** le projet propose le maintien du stationnement actuel sans réaménagement et comprenant 53 cases de stationnement;

**ATTENDU QUE** le règlement de zonage no. 596 exige un ratio de 1.5 cases de stationnement par logement pour un usage multifamilial;

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

**ATTENDU QUE** le projet est essentiellement une reconversion de l'intérieur du bâtiment et ne comporte aucune modification extérieure;

**ATTENDU QUE** l'espace ne semble pas adéquat afin d'aménager un maximum de 55 logements compte tenu de la configuration des lieux;

**ATTENDU QUE** le projet devrait offrir un minimum d'une case de stationnement par logement et quelques cases pour les visiteurs;

**ATTENDU QU'** il serait intéressant que le projet comporte un minimum de logement abordable;

**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 la demande de PPCMOI, à la condition qu'un maximum de 42 logements soit aménagé dans le bâtiment.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

## **8. VARIA**

### Formation des membres du CCU

La formation se déroulera sur deux soirées et portera sur la stratégie d'habitation de la Ville et sur le rôle du CCU (formation obligatoire selon la loi). Un sondage sera transmis aux membres pour les dates de rencontres.

### Logement abordable

Les membres sont d'avis qu'il faudrait définir ce qu'est réellement du logement abordable. Cela permettra de mieux guider les promoteurs par la suite.

### Projet Jardins Lac-Brome

Le plan d'intention de développement du promoteur du projet est présenté aux membres. Le comité est d'avis que ce projet ne s'intègre pas harmonieusement au secteur de Knowlton. Le projet est trop dense et la répétition du même bâtiment apporte une monotonie au secteur. Par ailleurs, il n'y aurait pas lieu de donner un aval à un projet d'une telle envergure alors que la Ville est à définir la vision de développement par sa stratégie d'habitation.

## **9. PROCHAINE RÉUNION**

La date de la prochaine rencontre est le 22 avril 2024.

**CCU-24-026**

## **10. LEVÉE DE LA RÉUNION**

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

L'assemblée est levée à 20h32

**ADOPTÉ**

---

Lee Patterson  
Conseiller

---

Jean-François Joubert  
Secrétaire