

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 avril 2024 à 19h, au Centre Lac-Brome, sis au 270, rue Victoria, à Lac-Brome.

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

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Lee Patterson.

Est aussi présent : le secrétaire, M. Justin Sultana.

Sont absents : madame [REDACTED], membre du district East-Hill ainsi que messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria, [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside et [REDACTED], membre de la communauté d'affaires

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h01

CCU-24-027

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 avec ajout de l'item:

PIIA 5.2: 12, ch. West Brome - agrandissement bâtiment accessoire

ADOPTÉ

CCU-24-028

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 18 mars 2024.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président informe que le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations du CCU du mois dernier notamment pour le PPCMOI d'Excelsoin.

Les membres sont également informés qu'un suivi sera fourni prochainement concernant la tenue de la formation obligatoire pour les membres du CCU.

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-24-029 5.1. 95, ch. Foster, lot #4 267 390, zone UMV-2-D16

Nature de la demande: Agrandissement/rénovations du bâtiment résidentiel

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement/rénovations du bâtiment principal a été déposée;

ATTENDU QUE la demande comprend le retrait de la structurelle de tourelle en façade, remplacement de fenêtres, refaire la galerie avant ainsi que l'ajout d'une section de volume à l'étage;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du règlement 601 sur les PIIA étaient remis au service de la gestion du territoire 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-24-030 5.2. 12, ch. West Brome, lots #5 644 953 & 6 483 078 zone UC-2-N3

Nature de la demande: Agrandissement d'un bâtiment accessoire

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement en hauteur d'un bâtiment accessoire de type garage détaché résidentiel a été déposée;

ATTENDU QUE les travaux consistent précisément à recouvrir, le balcon situé sur le toit du garage existant, par l'ajout d'une nouvelle toiture;

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 les matériaux utilisés seront les mêmes que pour l'existant;

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

ATTENDU QUE les travaux ne seront pas entièrement visibles du chemin public;

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-24-031 6.1. 12, ch. West Brome, lots #5 644 953 & 6 483 078 zone UC-2-N3

Nature de la demande: Hauteur pour agrandissement bâtiment accessoire

ATTENDU QU' une demande visant l'agrandissement en hauteur d'un bâtiment accessoire de type garage a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 35 du règlement de zonage stipule que la hauteur d'un bâtiment accessoire ne doit pas dépasser 6 m;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté portera la hauteur du garage concerné à 7,1 m;

ATTENDU QUE les travaux consistent précisément à recouvrir, le balcon situé sur toit du garage existant, par l'ajout d'une nouvelle toiture causant ainsi la dérogation au niveau de la hauteur;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté 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 pour l'agrandissement en hauteur du bâtiment accessoire.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-24-032 6.2. 34, ch. Kuss, lots #3 938 421, 3 939 784 & 3 940 114 zone RF-4-O5 & ID-09-O7

Nature de la demande: Construction d'un quatrième bâtiment accessoire résidentiel

- ATTENDU QU'** une demande visant à autoriser la construction d'un quatrième bâtiment accessoire résidentiel a été déposée
- ATTENDU QUE** l'article 35 du règlement de zonage no 596 autorise un maximum de trois bâtiments accessoires par bâtiment principal résidentiel;
- ATTENDU QU'** un garage existait à l'endroit visé par la demande, mais suite à un incendie en début d'année il a dû être retiré;
- ATTENDU QU'** avant l'incendie en question, le terrain comprenait quatre bâtiments accessoires tel que défini à la réglementation;
- ATTENDU QUE** la demande vise donc à avoir le même nombre de bâtiments accessoires qu'avant l'incendie.
- ATTENDU QUE** le CCU juge que la demande de dérogation est mineure et 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-24-033

6.3. 43, rue Dumont, lot #4 267 350 zone URB-1-C16

Nature de la demande: Superficie du logement secondaire détaché

- ATTENDU QU'** une demande visant à autoriser un logement secondaire détaché d'une superficie représentant 70% de la superficie au sol du logement principal a été déposée;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 6 de l'article 128 du règlement de zonage no 596 prévoit que la superficie habitable du logement secondaire détaché ne peut être supérieure à 50% de la superficie au sol du logement principal;
- ATTENDU QUE** les travaux pour le logement secondaire demandé ont déjà été effectués, et ce sans l'émission d'un permis de construction;
- ATTENDU QU'** une installation septique pour le logement secondaire en question n'a pas fait l'objet d'une demande de permis et le fait de rejeter les eaux usées en provenance de celui-ci vers l'installation septique du bâtiment principal n'est pas autorisé par la réglementation applicable;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande n'est pas mineure en termes de dérogation et que la réglementation ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-24-034 6.4. 168, Baie-Robinson, lot #4 264 856 zone UV-2-G13 & UV-10-G14

Nature de la demande : Construction en marge latérale et hauteur de résidence

ATTENDU QU' une demande visant à implanter un bâtiment principal résidentiel à 1,5 mètres de la ligne latérale du lot ainsi que le bâtiment aura une hauteur moyenne au sol de 12 mètres a été déposée;

ATTENDU QUE l'annexe VII du règlement de zonage no 596, établi la marge de recul minimal pour cette zone à 3 mètres. Cela signifie une dérogation de 1.5 mètres;

ATTENDU QUE l'annexe VII du règlement de zonage no 596, établi la hauteur maximale pour cette zone à 9.75 mètres. Cela signifie une dérogation de 2.25 mètres;

ATTENDU QUE la construction résidentielle projetée fait suite à la démolition de la résidence existante localisée dans la bande de protection riveraine du lac;

ATTENDU QUE le terrain est étroit et comprend certains dénivelés;

ATTENDU QUE le projet de reconstruction serait localisé dans la portion moins étroite du terrain et comprend également une piscine sur le côté droit;

ATTENDU QUE le CCU juge que le retrait de la piscine pourrait permettre de ne pas déroger à la marge latérale;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation applicable ne cause pas de préjudice sérieux dans le cadre d'un projet de reconstruction;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-24-035 6.5. 776, ch. Knowlton, lot #3 940 498 zone AF-11-K8

Nature de la demande: Régulariser l'emplacement d'un bâtiment accessoire

ATTENDU QU' une demande visant à régulariser l'emplacement d'un bâtiment accessoire a été déposée;

ATTENDU QUE le garage concerné, d'une superficie de 45 mètres carrés, est localisé à une distance de 2,86 mètres de la ligne latérale de lot;

ATTENDU QUE le paragraphe 4 de l'article 35 du règlement de zonage no 596 exige une distance minimale de 3 mètres entre un bâtiment accessoire de plus de 40 mètres carrés et une ligne de 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. VARIA

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 21 mai 2024.

CCU-24-036 9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 19h47

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire