

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 17 juin 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, [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria 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 : messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside, [REDACTED], membre de la communauté agricole et [REDACTED], membre de la communauté d'affaires

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h03

CCU-24-048 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 au Varia discussion sur le PIIA-11

ADOPTÉ

CCU-24-049 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 21 mai 2024

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-24-050 5.1. 60, rue Lansdowne, lot #4 266 439, zone URA-12-K15

Nature de la demande: Agrandissement de galerie et ajout de balcon

- ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement de la galerie existante ainsi qu'ajout d'un balcon à l'étage 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** la galerie existante concernée est en façade de la résidence et se poursuit en "L" sur le côté de la marina;
- ATTENDU QUE** les travaux visent à agrandir la galerie afin qu'elle puisse communiquer avec le reste de la résidence face à la marina;
- ATTENDU QUE** la galerie proposée sera recouverte d'un balcon à l'étage avec ajout d'une porte d'entrée;
- ATTENDU QUE** le balcon projeté à l'étage aurait un garde-corps vitré;
- ATTENDU QUE** le CCU juge que le garde-corps vitré ne devrait être accepté puisqu'il ne s'harmonise pas avec celui existant au niveau du rez-de-chaussée;
- ATTENDU QUE** les membres sont en faveur de la demande dans son ensemble;

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-24-051 5.2. 430, ch. Knowlton, lot #6 491 994, zone URB-2-L14

Nature de la demande: Agrandissement résidence

- ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement du bâtiment principal a été déposée;
- ATTENDU QUE** les travaux visent à démolir le garage attaché sur le côté droit de la résidence et de le remplacer par un nouveau garage de même largeur;
- 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-24-052 5.3. 430, ch. Knowlton, lot #6 491 994, zone URB-2-L14

Nature de la demande: Construction bâtiment accessoire

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type remise 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 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;

ATTENDU QUE les travaux visés ne seront pas visibles du chemin public étant localisés derrière la résidence;

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-24-053 5.4. 472, chemin Knowlton, lot #6 505 365, zone UC-5-L14

Nature de la demande: Modification du PIIA

ATTENDU QU' une demande de modification extérieur des immeubles résidentiels prévus dans un projet d'ensemble 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 la demande consiste précisément à ajouter de nouvelles portes et balcons par rapport à ce qui fut initialement autorisés;

ATTENDU QUE le propriétaire/promoteur, [REDACTED], est présent afin de fournir des précisions aux membres;

ATTENDU QUE les modifications souhaitées sont déjà effectuées, et ce sans permis;

ATTENDU QUE les membres ne voient pas d'inconvénient et sont en faveur des modifications concernées;

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-24-054 5.5. 76, chemin Foster, lot #6 556 141, zone UMV-2-D16

Nature de la demande: Construction résidentielle et bâtiment accessoire

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment principal résidentiel et bâtiment accessoire 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, les couleurs et le style ne s'harmonisent pas parfaitement avec les matériaux, les couleurs et les styles environnants;

ATTENDU QUE les constructions visées sont localisées dans un secteur boisé et à environ 200 pieds de la voie publique;

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-24-055 5.6. 2-10, rue des Bouleaux, lot #6 422 143, zone UC-4-L13 & URA-6-L13

Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements

ATTENDU QU' une demande de construction d'un immeuble résidentiel comportant cinq (5) logements ainsi qu'une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon détaché résidentiel;

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 terrain concerné est dans un projet de développement qui est présentement vacant;

ATTENDU QUE le terrain voisin vise une construction quasi identique en termes de cadre bâti, revêtement extérieur, fenestration, profil de toit et son recouvrement et l'ensemble des choix de couleur;

ATTENDU QUE les membres considèrent que le critère du PIIA-11 suivant n'est pas bien respecté:
*2° Architecture c)
L'architecture des bâtiments est réfléchi dans un ensemble cohérent, tout en évitant la répétition excessive d'un même bâtiment. Cela dit, le changement de volumes entre les constructions d'une même rue s'effectue graduellement et en douceur;*

Une attention serait donc recommandée niveau des couleurs utilisées afin d'obtenir un certain contraste avec le bâtiment voisin

ATTENDU QUE les membres considèrent que le critère du PIIA-11 suivant n'est pas bien respecté:
*2° Architecture a)
La forme du bâtiment principal, incluant sa superficie d'implantation, sa hauteur, sa largeur et sa toiture, les ouvertures, les saillies et les éléments d'ornementation s'intègrent harmonieusement au secteur en s'inspirant des styles architecturaux typiques des Cantons de l'Est, de la ville, et en considérant le cadre environnant ;*

Une attention serait donc recommandée avec utilisation d'éléments d'ornementation et revoir la fenestration.

Éléments discutés pour les fenêtres: Fenêtres carrelées et ajout de volets

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la demande dans son ensemble;

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-24-056 5.7. 2-10, rue des Bouleaux, lot #6 422 143, zone UC-4-L13 & URA-6-L13

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon détaché 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 a transmis la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

ATTENDU QUE le bâtiment principal est à revoir au niveau de la couleur de son revêtement extérieur donc le CCU aimerait que le bâtiment accessoire soit agencé;

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la demande dans son ensemble;

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-24-057 5.8. 16-26, rue des Bouleaux, lot #6 422 144, zone UC-4-L13 & URA-6-L13

Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements

ATTENDU QU' une demande de construction d'un immeuble résidentiel comportant cinq logements 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 terrain concerné est dans un projet de développement qui est présentement vacant;

ATTENDU QUE le terrain voisin vise une construction quasi identique en termes de cadre bâti, revêtement extérieur, fenestration, profil de toit et son recouvrement et l'ensemble des choix de couleur;

ATTENDU QUE les membres considèrent que le critère du PIIA-11 suivant n'est pas bien respecté:

2° Architecture c)

L'architecture des bâtiments est réfléchié dans un ensemble cohérent, tout en évitant la répétition excessive d'un même bâtiment. Cela dit, le changement de volumes entre les constructions d'une même rue s'effectue graduellement et en douceur;

Une attention serait donc recommandée niveau des couleur utilisées afin d'obtenir un certain contraste avec le bâtiment voisin

ATTENDU QUE les membres considèrent que le critère du PIIA-11 suivant n'est pas bien respecté:

2° Architecture a)

La forme du bâtiment principal, incluant sa superficie d'implantation, sa hauteur, sa largeur et sa toiture, les ouvertures, les saillies et les éléments d'ornementation s'intègrent harmonieusement au secteur en s'inspirant des styles architecturaux typiques des Cantons de l'Est, de la ville, et en considérant le cadre environnant ;

Une attention serait donc recommandée avec utilisation d'éléments d'ornementation et revoir la fenestration

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la demande dans son ensemble;

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-24-058 5.9. 16-26, rue des Bouleaux, lot #6 422 144, zone UC-4-L13 & URA-6-L13

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon détaché 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 a transmis la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

ATTENDU QUE le bâtiment principal est à revoir au niveau de la couleur de son revêtement extérieur donc le CCU aimerait que le bâtiment accessoire soit agencé;

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la demande dans son ensemble;

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-24-059 5.10. rue des Bouleaux, lot #6 422 146, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Construction d'un immeuble à logements

ATTENDU QU' une demande de construction d'un immeuble résidentiel comportant huit logements 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 terrain concerné est dans un projet de développement qui est vacant;

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la demande en considérant que les critères de PIIA applicables sont bien respectés;

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-24-060 5.11. 420, chemin Knowlton, lot #4 266 078, zone URB-2-L14

Nature de la demande: Modification du PIIA

ATTENDU QU' une demande de construction d'un immeuble résidentiel de quatre logements 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 ladite construction remplace une demande antérieure de PPCMOI pour un huit logements qui n'a pas vu le jour;

ATTENDU QUE le style et volumétrie de la construction proposée est identique au bâtiment approuvé antérieurement pour PPCMOI;

ATTENDU l'adoption récente du PIIA-11 dont le critère:
2° Architecture f)
Les bâtiments sont conçus de manière à favoriser une architecture durable et de qualité afin de s'harmoniser au caractère bucolique de Lac-Brome. Le projet propose, dans la mesure du possible, des techniques de construction durables pour les bâtiments (toits blancs, énergie solaire passive, rendement énergétique, matériaux écologiques et renouvelables, consommation d'eau potable, etc.). Les matériaux de qualité et durables sont favorisés;

ATTENDU QUE les membres considèrent que le revêtement extérieure de vinyle n'est pas souhaitable pour un tel projet localisé sur un rue principale, alors à prévoir un revêtement de bois;

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la demande dans son ensemble;

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-24-061 5.12. chemin Tibbits Hill, lot #3 938 841, zone UV-4-I12

Nature de la demande: Opération cadastrale pour lot desservi

ATTENDU QU' une demande de lotissement pour création de deux lots 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 la demande vise la création de deux lots desservis par aqueduc et égout afin d'y construire, sur chacun, une résidence unifamiliale;

ATTENDU QUE les membres considèrent que les lots respectent les critères du PIIA-8 applicables;

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-24-062 6.1. 159, chemin Tibbits Hill, lot #6 627 820, zone RB-3-I12

Nature de la demande : Marges latérales et pourcentage d'occupation du sol

ATTENDU QU' une demande visant à construire une résidence localisée à des distances respectives de 9,70 m et 5,30 m des lignes latérales du terrain, ainsi que le bâtiment occupera 10,1% d'occupation du sol après construction a été déposée;

ATTENDU QUE des marges latérales minimales de 10,5 m et un pourcentage d'occupation du sol de 10% sont exigibles pour la zone concernée;

ATTENDU QUE le lot visé, desservis par aqueduc et égout, est conforme au règlement de lotissement no 597 en vigueur;

ATTENDU QUE les normes d'implantation prévues au règlement de zonage no 596 ne concordent pas avec les dimensions de lot desservi pour permettre la construction d'une résidence conforme;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation applicable cause un préjudice sérieux au demandeur par rapport aux marges latérales;

ATTENDU QUE le demandeur ne justifie pas ce qui l'empêche de respecter le 10% d'occupation maximale et le CCU juge que ce volet de la demande ne devrait pas être accordé;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour les marges latérales, mais pas pour le pourcentage d'occupation.

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

ADOPTÉ

7. VARIA

Des discussions sont effectuées sur divers points du nouveau PIIA-11.

Certains points méritant des précisions sont mentionnés et des commentaires sur d'éventuels guides sont soulevés

8. PROCHAINE RÉUNION

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

CCU-24-063

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

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

L'assemblée est levée à 21h06

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire