

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 19 août 2024 à 19h, à l'Hôtel de Ville, sis au 122, chemin Lakeside, à Lac-Brome.

Sont présents : madame [REDACTED], membre du district West-Brome/Iron Hill ainsi que messieurs [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.

Sont aussi présents : le secrétaire, Mme Andréanne Ouellette, le secrétaire, M. Jean-François Joubert ainsi que le secrétaire, M. Justin Sultana.

Sont absents : madame [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 Knowlton/Lakeside

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h00

CCU-24-074 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 - Dépanneur Bondville au Varia.

ADOPTÉ

CCU-24-075 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 22 juillet 2024.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

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

5. DEMANDES DE PIIA

Nature de la demande: Rénovation du bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de remplacement de fenêtres ainsi que de revêtement extérieur 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 apportées 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

Nature de la demande: Opération cadastrale pour lot desservi

ATTENDU QU' une demande de lotissement pour création d'un lot, desservis par aqueduc et égout, 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 d'un lot supplémentaire à partir du lot déjà bâti afin d'y construire une résidence unifamiliale desservie;

ATTENDU QUE l'éventuelle demande de permis de construction sera assujettie au PIIA-2 résidentiel;

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

CCU-24-078 5.3. 499, chemin de Bondville, lot #3 939 556, zone UV-3-H12

Nature de la demande: Opération cadastrale pour lot desservi

ATTENDU QU' une demande de lotissement pour création d'un lot, desservis par aqueduc et égout, 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 d'un lot supplémentaire à partir du lot déjà bâti afin d'y construire une résidence unifamiliale desservie;

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-24-079 6.1. 499, chemin de Bondville, lot #3 939 556, zone UV-3-H12

Nature de la demande: bâtiment accessoire sans présence d'un bâtiment principal

ATTENDU QU' une demande visant à permettre un bâtiment accessoire sans la présence d'un bâtiment principal a été déposée;

ATTENDU QUE le paragraphe 1 de l'article 35 du règlement de zonage no 596, stipule que dans tous les cas, il doit y avoir un bâtiment principal sur le terrain afin de pouvoir implanter un bâtiment accessoire;

- ATTENDU QUE** la dérogation est engendrée par la création d'un nouveau lot à construction sur lequel il y a déjà un bâtiment accessoire;
- ATTENDU QUE** le nouveau lot sera créé serait afin d'être vendu avec ledit bâtiment accessoire qui souhaite être conservé;
- ATTENDU QUE** l'acheteur de l'éventuel lot est déjà connu et il vise déposer une demande de permis de construction d'ici trois à cinq ans;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la dérogation est mineure puisqu'elle serait temporaire et également au niveau visuel puisque le bâtiment accessoire est déjà en place;
- 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-24-080

6.2. 619, chemin Lakeside, lots #4 265 218 & 4 265 245, zone RBE-2-E16

Nature de la demande: Hauteur de clôture

- ATTENDU QU'** une demande visant à régulariser la présence d'une clôture, d'une hauteur de deux mètres, localisée dans la cour avant d'un terrain, a été déposée;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 3 du 1^{er} alinéa de l'article 38 du règlement de zonage numéro 596 permet une hauteur maximale de 1,2 m pour un clôture localisée dans la cour avant;
- ATTENDU QUE** les nouveaux propriétaires du terrain s'étaient préalablement informés afin d'obtenir les informations requises pour l'installation d'une nouvelle clôture;
- ATTENDU QUE** les normes de la réglementation avaient été acheminées par courriel;
- ATTENDU QUE** suivant une inspection permettant de constater des poteaux de clôture semblant trop hauts, un avis postal avait été envoyé, le 23 mai 2024, aux propriétaires afin de les aviser de la réglementation applicable;
- ATTENDU QUE** suivant une seconde inspection permettant de constater l'installation d'une clôture semblant trop haute, un autre avis postal avait été envoyé, le 9 juillet 2024, aux propriétaires afin de les aviser, encore une fois, de la réglementation applicable;

ATTENDU QUE ladite clôture nouvellement installée déroge également à l'ajourage minimale requis de 15%, dont les propriétaires ont mentionné leur volonté de corriger;

ATTENDU QUE le plan de localisation qui a été soumis ne semble pas refléter le réel emplacement de la clôture installée, et par le fait même, ne permet pas de confirmer que celle-ci respecte la distance exigée de 0,5 m de la ligne avant;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'argument soulevé concernant la sécurité n'est pas valable;

ATTENDU QUE le CCU juge que la réglementation applicable ne cause pas de préjudice sérieux aux demandeurs;

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

Les éléments suivants devront être respectés:

- Les clôtures de bois et de métal doivent être ajourées (jour minimal de 38mm pour un minimum de 15 % par m²);
- Plan d'arpenteur démontrant l'emplacement de la clôture.

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

7. VARIA

7.1 Varia - Dépanneur Bondville

Le local commercial situé à la gauche de la bâtisse souhaite ouvrir un salon de coiffure. Le Service de l'urbanisme et de l'environnement a avisé que l'usage n'est pas permis dans la zone concernée.

Catégorie 32

Établissement affecté à l'exercice des services personnels de type: barbiers, coiffeurs, esthéticiens, modistes, lavoir, nettoyeur à sec sans solvant, port d'attache taxi, tailleurs, cordonniers, photographes et autres pourvoyeurs de services similaires. C32

Le propriétaire a été avisé qu'une solution était de déposer une demande de modification de zonage.

Aucune demande n'a été déposée, mais le CCU serait favorable à autoriser la catégorie d'usage C32 dans la zone UMV-3-H12

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 23 septembre 2024.

CCU-24-081

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

L'assemblée est levée à 19h50

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire