

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 23 septembre 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 Knowlton/Lakeside, [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.

Sont absents : messieurs [REDACTED], membre du district Fulford/Bondville, [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria et [REDACTED], membre de la communauté agricole

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h05

CCU-24-082

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 à 5.2: 2-16, rue des Bouleaux: Construction d'un bâtiment accessoire

ADOPTÉ

CCU-24-083

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 19 août 2024

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président informe que le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations du CCU du mois dernier, à l'exception de:

-la demande de dérogation mineure pour la hauteur de la clôture au 619, chemin Lakeside a été reportée par le Conseil afin de permettre au demandeur de proposer une autre demande;

-concernant la demande de lotissement pour le 182, chemin Lakeside, le Conseil a souhaité attendre la demande de construction sur le terrain concerné, puisqu'il y avait eu une pétition dans le voisinage ne désirant pas que la Ville autorise un projet sur ce terrain.

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-24-084 5.1. 2-16, rue des Bouleaux, lot #6 422 149, zone UC-4-L13

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

ATTENDU QU' une demande de construction d'un immeuble à 8 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 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-24-085 5.2. 2-16, rue des Bouleaux, lot #6 422 149, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Construction d'un 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;

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-24-086 5.3. 41-55, rue des Bouleaux, lot #6 422 145, zone UC-4-L13

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

ATTENDU QU' une demande de construction d'un immeuble à 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 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-24-087 5.4. 8, rue Stockwell, lot #4 266 569, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire - cabanon

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

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-24-088

5.5. 37, chemin Lakeside, lot #4 266 248, zone UCV-5-K15

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne à plat 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 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-24-089

5.6. 1148, ch. Knowlton, lot #3 940 077, zone UC-1-M2

Nature de la demande: Rénovations bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de rénovation d'un bâtiment commercial a été déposée;

ATTENDU QUE la demande consiste à enlever un pignon, reconstruire un nouveau toit, reconstruire galeries de face, ajouter une pergola et modifier la couleur du revêtement extérieur;

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-24-090 5.7. 243, ch. Frizzle, lot #5 252 362, zone UV-5-I12

Nature de la demande: Lotissement

ATTENDU QU' une demande de lotissement pour création d'un lot desservi 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 QU' une demande portant sur le même terrain avait été déposé en 2022, mais n'avait pas été finalisée;

ATTENDU QUE la nouvelle demande vise la création d'un lot plus profond, et par le fait même, de superficie supérieure;

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-24-091 6.1. 336, chemin Iron Hill, lot #3 163 633, zone AF-9-F6

Nature de la demande: génératrice et réservoir en cour avant

ATTENDU QU' une demande visant à permettre l'installation d'une génératrice ainsi qu'un réservoir dans la cour avant du terrain a été déposée;

ATTENDU QUE le tableau de l'article 31 du règlement de zonage no 596 stipule qu'une génératrice ainsi qu'un réservoir sont strictement autorisés dans une cour latérale ou dans une cour arrière d'un terrain;

ATTENDU QUE le réservoir servirait à alimenter la génératrice en carburant;

ATTENDU QUE lesdites installations sont localisées sur le côté du garage nouvellement relocalisé en cour avant;

ATTENDU QUE l'emplacement visé est localisé derrière une clôture longeant le chemin public et il y a une proposition d'un écran végétal pour dissimuler les installations projetées;

ATTENDU QUE les membres soulèvent un enjeu potentiel au niveau bruit concernant la proximité du voisin de droite étant localisé à une trentaine de mètres de cet emplacement;

ATTENDU QU' il est également souligné que le préjudice sérieux que la réglementation cause au demandeur n'est pas démontré;

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

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

REJETÉ

CCU-24-092 6.2. 376, chemin Knowlton, lot #4 266 269, zone UP-6-K14

Nature de la demande: Ajout d'un conteneur

ATTENDU QU' une demande visant à permettre l'installation d'un conteneur de transport à des fins d'entreposage pour un usage public a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 31 du règlement de zonage no 596 stipule que les conteneurs de transport sont permis uniquement dans les zones agricoles à des fins agricoles, ainsi qu'à l'intérieur d'une aire d'entreposage conforme à l'article 69;

ATTENDU QUE le conteneur installé servira à entreposer de l'équipement sportif utilisable durant les heures de récréation et d'éducation physique;

ATTENDU QU' il serait localisé dans la cour arrière de l'école, donc ne serait pas visible du chemin public;

ATTENDU QUE les membres considèrent que l'emplacement est favorable puisque serait uniquement vu par les utilisateurs du sentier;

ATTENDU QUE le CCU juge que la demande ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines;

ATTENDU QUE les membres aimeraient que la couleur du conteneur s'agence avec celle du revêtement extérieur du bâtiment à cet endroit;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure, à la condition que la couleur du conteneur s'agence avec celle du revêtement extérieur.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-24-093

6.3. 1073, chemin Knowlton, lot #6 379 534, zone UC-2-N3

Nature de la demande: Nombre de bâtiment principal

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser trois bâtiments principaux, de type entrepôt, a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 129 du règlement de zonage no. 596 stipule qu'uniquement les zones débutant par l'appellation A, UI, RF ou UP peut être occupé par plus d'un bâtiment principal;

ATTENDU QUE le terrain visé est localisé dans une zone débutant par l'appellation UC;

ATTENDU QU' un premier bâtiment en construction a été autorisé à la suite de l'émission d'un permis plus tôt en 2024;

ATTENDU QUE la réception de deux nouvelles demandes de permis afin de permettre la construction des deux derniers bâtiments de deux étages;

ATTENDU QUE le fait de considérer ceux-ci comme des bâtiments accessoires engendrerait une dérogation au niveau de la hauteur;

ATTENDU QU' il n'y a pas un bâtiment qui devrait être plus considéré comme bâtiment principal, puisque l'usage principal d'entreposage est exercé dans chacun des bâtiments de manière identique;

ATTENDU QUE les membres considèrent que ce type de désignation 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 octobre 2024

CCU-24-094

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

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

L'assemblée est levée à 19h52

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire