

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 24 février 2025 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 du district Knowlton/Lakeside, [REDACTED], membre de la communauté agricole et [REDACTED], membre du district Foster.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Lee Patterson.

Sont aussi présents : la directrice - Service de l'urbanisme, Mme Camille Urii ainsi que le secrétaire, M. Justin Sultana.

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

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h13

Les membres souhaitent la bienvenue à Camille Urii.
Elle se présente en décrivant brièvement son parcours professionnel

CCU-25-005 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

ADOPTÉ

CCU-25-006 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 20 janvier 2025

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président informe que, tel que recommandé par le CCU, le Conseil a refusé la demande de dérogation mineure pour l'abri d'auto sans permis.

Le président informe aussi que deux des trois candidats ont été rencontrés pour le poste vacant à combler. Il est prévu que le membre choisi soit présent à la réunion de mars.

Un suivi est demandé quant à l'avancement de la refonte règlementaire. Camille Urli informe qu'un mandat sera donné pour le débiter en cours d'année. La priorité pour le moment est le guide architectural.

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-25-007 5.1. 4-6, rue Gagné, lot #6 630 682, zone UMV-2-D16

Nature de la demande: Construction d'une résidence bifamiliale

ATTENDU QU' une demande de construction d'une résidence bifamiliale a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-2 du règlement 601 sur les PIIA;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu de ce même règlement 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;

ATTENDU QUE l'ensemble des travaux sont dans un secteur boisé et éloigné faisant en sorte que les travaux ne seront 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-25-008 5.2. 4-6, rue Gagné, lot #6 630 682, zone UMV-2-D16

Nature de la demande: Construction de deux bâtiments accessoires résidentiels

ATTENDU QU' une demande de construction d'une remise ainsi que d'un bâtiment mécanique associé à une piscine a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-2 du règlement 601 sur les PIIA;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu de ce même règlement 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;

ATTENDU QUE l'ensemble des travaux sont dans un secteur boisé et éloigné faisant en sorte que les travaux ne seront 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-25-009

5.3. 17, chemin Lakeside, lot #4 266 260, zone UCV-5-K15

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne perpendiculaire pour un usage d'agence immobilière a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-5 du règlement 601 sur les PIIA;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu de ce même règlement 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 des enseignes 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-25-010

5.4. 218, chemin Iron Hill, lot #3 939 802, zone ID-18-G6

Nature de la demande: Rénovations

- ATTENDU QU'** une demande de remplacement de douze fenêtres et de porte d'entrée a été déposée;
- ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-1 du règlement 601 sur les PIIA;
- ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu de ce même règlement 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 porte d'entrée est proposée avec baies vitrées givrées sur les côtés latéraux et une arche vitrée givrée sur le dessus;
- ATTENDU QUE** le bâtiment concerné est patrimonial et une opinion du consultant en patrimoine a été obtenu;
- ATTENDU QUE** le consultant en patrimoine recommande que l'arche givrée sur le dessus soit de forme rectangulaire;
- ATTENDU QUE** les membres ne sont pas en faveur ni des baies latérales, ni de la baie en arche;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA, à la condition que la porte d'entrée ne comprenne aucune baie latérale. La porte peut toutefois avoir une baie rectangulaire, dans la partie supérieure, si elle conserve les mêmes dimensions que l'actuelle.

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

ADOPTÉ

CCU-25-011 5.5. 1109, chemin Knowlton, lot #3 938 565, zone UC-1-M2

Nature de la demande: Rénovation et agrandissement bâtiment commercial

- ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement ainsi que de rénovation du bâtiment commercial a été déposée;
- ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-3 du règlement 601 sur les PIIA;
- ATTENDU QUE** tous les plans, documents et informations exigibles en vertu de ce même règlement 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 QU' une demande de végétalisation supplémentaire a été obtenu en façade de l'immeuble;

ATTENDU QUE les travaux d'agrandissement sont à l'arrière faisant en sorte que 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

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-012 5.6. 110, chemin Lakeside, lot #4 266 335, zone UCV-4-K15

Nature de la demande: Rénovation bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de remplacement des fenêtres du rez-de-chaussée a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-3 du règlement 601 sur les PIIA;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu de ce même règlement 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 demanderesse s'est déjà engagée à avoir des carrelages de fenêtres blancs, contrairement à la couleur noire proposée initialement;

ATTENDU QUE les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

ATTENDU QUE le bâtiment concerné est patrimonial et une opinion du consultant en patrimoine a été obtenu;

ATTENDU QUE le consultant en patrimoine recommande que la fenêtre localisée sous la galerie soit réorientée à l'horizontal, mais que dans le cas contraire, cela ne nuirait pas à la valeur patrimoniale de l'immeuble;

ATTENDU QUE les membres sont en faveur de la proposition tel que déposé;

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-25-013

6.1. 5, ch. du Mont-Écho, lot #4 265 930, zone UCV-6-L15

Nature de la demande: Nombre d'espaces de stationnement pour commerce

ATTENDU QU' une demande de dérogation mineure visant à permettre une aire de stationnement comprenant 8 cases a été déposée;

ATTENDU QUE le propriétaire souhaite changer l'usage d'un local comprenant un logement par un restaurant, ce qui nécessiterait un total de 19 cases de stationnement;

ATTENDU QUE selon les calculs effectués, le nombre de cases de stationnement étaient suffisant avant cette demande de changement d'usage;

ATTENDU QUE le CCU est en faveur de la demande puisqu'il y a amplement la présence de stationnements disponibles à proximité;

ATTENDU QUE le CCU souligne également que l'ouverture d'un restaurant à cet endroit est très souhaitable;

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 cette demande de dérogation.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-014

6.2. 188, rue de Bondville, lot #3 938 672, zone UV-13-I13

Nature de la demande: Génératrice et bonbonnes de propane en marge avant

ATTENDU QU' une demande visant à permettre l'installation d'une génératrice et trois bonbonnes de propane en cour avant a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 31 du règlement de zonage no 596 autorise strictement les génératrices et bonbonnes de propane en cour latérale ou en cour arrière;

- ATTENDU QU'** une demande de même nature (sans bonbonnes de propane) avait été autorisée en 2022, mais ladite installation n'a jamais été effectuée;
- ATTENDU QUE** depuis, l'installation d'un cabanon a été effectuée par les propriétaires à la suite de l'émission d'un permis en 2023;
- ATTENDU QUE** la présente demande localiserait la génératrice à une distance de 15 m de la ligne avant du terrain, contrairement à la demande de 2022 qui l'autorisait à une distance de 21 mètres;
- ATTENDU QUE** le fait de localiser la génératrice à ce nouvel emplacement éloigne l'installation de la résidence voisine;
- ATTENDU QUE** le demandeur précise que trois bonbonnes sont requises par alimenter l'ensemble des effets personnels;
- ATTENDU QUE** le nouveau cabanon ainsi que la végétation en place créent un certain écran visuel;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la localisation ne cause pas de pertes de jouissances aux propriétés voisines;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de dérogation.

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 24 mars 2024.

CCU-25-015

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 20h13

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire