

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 mars 2025 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 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 Urli ainsi que le secrétaire, M. Justin Sultana.

Sont absents : 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 19h06

Les membres souhaitent la bienvenue au nouveau membre Alexandre Sarrazin. Celui-ci se décrit brièvement.

CCU-25-016

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 le retrait de l'item 5.5 à la demande de la propriétaire qui reviendra avec une proposition conforme

ADOPTÉ

CCU-25-017

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 24 février 2025.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

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

DISCUSSIONS

-Accueil nouveau membre

Les membres souhaitent la bienvenue au nouveau membre [REDACTED].

Celui-ci se décrit brièvement. Il y a également un tour de table concernant les autres membres.

-Formation obligatoire

Le président informe que deux des membres doivent suivre la formation. Il regardera pour la possibilité que celle-ci se fasse à distance.

-Suivi plan d'urbanisme

Il est expliqué que deux guides seront prochainement élaborés: Guide architectural et Guide pour les multi-logements. Des ateliers de travail seront organisés, permettant ainsi aux membres du CCU de s'impliquer.

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-25-018

5.1. 8, rue Birch, lot #4 266 481, zone URA-12-K15

Nature de la demande: Agrandissement de résidence - garage

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement de la résidence par l'ajout d'un ajout d'un garage attaché a été déposée;

ATTENDU QUE la demande consiste précisément à reconstruire un nouveau garage attaché suite à la démolition de l'existant et ajouter un vestibule;

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 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-25-019

5.2. 22-36, rue des Bouleaux, lot #6 422 148, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Construction immeuble à logements

- ATTENDU QU'** une demande de construction d'un immeuble à 8 logements a été déposée;
- ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-11 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** des commentaires sur la proposition d'avoir des carrelages et des pignons sur les toits des galeries sont abordés;
- ATTENDU QUE** le lot est entièrement déboisé et qu'il est prioritaire de planifier sa végétalisation;
- ATTENDU QUE** la stratégie de végétalisation doit être bonifiée afin d'atténuer la visibilité du stationnement et des bâtiments accessoires par l'aménagement de haies denses;
- ATTENDU QUE** la construction projetée est adjacente à un lot comprenant un bâtiment déjà approuvé appartenant au même propriétaire;
- ATTENDU QUE** les membres jugent pertinent que les deux constructions contiguës de même style s'harmonisent au niveau de leurs composantes;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA à la condition qu'un plan de végétalisation approuvé, conforme et préparé par un professionnel, soit déposé.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-020

5.3. 22-36, rue des Bouleaux, lot #6 422 148, zone UC-4-L13

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

- ATTENDU QU'** une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type remise résidentiel, en accompagnement d'une construction de huit logements, a été déposée;

- ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-11 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;
- ATTENDU QUE** ledit bâtiment accessoire est localisé à une distance inférieure à trois mètres du bâtiment principal;
- ATTENDU QUE** l'inspecteur responsable de cette demande a avisé le propriétaire de cette non-conformité;
- 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, à la condition que l'implantation du bâtiment accessoire soit conforme à la réglementation applicable.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-021

5.4. 2-16, rue des Bouleaux, lot #6 422 149, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Modifier l'implantation d'un nouveau bâtiment

- ATTENDU QU'** une demande de modifier l'implantation du bâtiment et du stationnement pour que sa façade principale donne un stationnement partagé avec le bâtiment situé au 22-36 rue des Bouleaux 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 sont similaires aux plans et aux documents précédemment approuvés;

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

5.5. 27, rue Lansdowne, lot #4 266 458, zone URA-12-K15

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

Item retiré

CCU-25-022 5.6. 34, chemin Draper, lot #4 601 750, zone RF-9-P12

Nature de la demande: Construction en pente forte

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment principal résidentiel en pente forte a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-9 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 membres sont d'avis que la superficie comprise dans le secteur pente forte est minime;

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-25-023 5.7. 39, rue Victoria, lot #4 266 209, zone UCV-1-K15

Nature de la demande: Rénovations bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de remplacement de fenêtres et de portes 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 l'immeuble concerné est inventorié comme ayant une valeur patrimoniale forte;

ATTENDU QUE plusieurs informations contradictoires sont présentées rendant la lecture et l'analyse du projet difficile;

ATTENDU QUE les membres considèrent que le contraste noir-blanc n'est souhaitable pour un tel bâtiment patrimonial de style;

ATTENDU QUE la grandeur et le positionnement des fenêtres visibles à partir de la rue ne respectent pas les dimensions des fenêtres existantes, la symétrie de la façade et les alignements avec les fenêtres conservées;

ATTENDU QUE l'acier galvanisé proposé pour le remplacement des garde-corps à l'étage est trop contemporain eu égard de la valeur patrimoniale de ce bâtiment;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-25-024

5.8. 60, rue Conférence, lot #4 266 516, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Agrandissement de la résidence

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement en hauteur du bâtiment principal 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 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-25-025 5.9. 160, ch. de Knowlton, lot #4 266 306, zone URA-25-K16

Nature de la demande: construction d'un balcon

ATTENDU QU' une demande de reconstruction de balcon arrière existant 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 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-25-026 5.10. 307, ch. de Knowlton, lot #3 939 122, zone UV-6-I12

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne perpendiculaire pour un usage d'un commerce de vente de vêtements 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 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 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-25-027 5.11. 1169, ch. de Knowlton, lot #3 939 811, zone UC-1-M2

Nature de la demande: Agrandissement du bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement 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 deux bâtiments existants sont non conformes quant à leur implantation ce qui empêche un alignement conforme des façades;

ATTENDU QUE les membres jugent qu'un alignement des façades serait à privilégier (par demande de dérogation mineure);

ATTENDU QUE les pentes de toit ainsi que la hauteur des trois sections du projet sont à revoir afin de proposer un meilleur agencement;

ATTENDU QUE la proposition, dans son ensemble, devrait revoir sa volumétrie, les couleurs proposées et son intégration;

ATTENDU QUE les membres ne considèrent pas que les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs de l'existant;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

Nature de la demande: Projet intégré

- ATTENDU QU'** une demande pour un projet intégré comprenant 4 bâtiments de quatre logements a été déposée;
- ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-10 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** le projet avait initialement été déposé sous forme de PPCMOI afin de permettre 5 logements par bâtiments;
- ATTENDU QUE** l'actuelle proposition conserve la même densité d'occupation au sol que la demande précédente;
- ATTENDU QUE** les membres sont en faveur de la proposition dans son ensemble;
- ATTENDU QU'** il est considéré qu'une représentation 3D serait adéquate afin de démontrer l'utilisation des couleurs et la matérialité;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de PIIA, en attente de soumettre une représentation 3D.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

Nature de la demande : Nombre de bâtiments par lot

- ATTENDU QU'** une demande visant à implanter, sur un même lot, quatre bâtiments comprenant chacun quatre logements, dans le cadre d'un projet intégré, a été déposée;
- ATTENDU QUE** l'article 78 du règlement de zonage no 596 exige que chaque bâtiment dans un projet intégré soit situé sur un lot distinct;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est mineure en terme 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

CCU-25-030 **6.2. 381, ch. de Knowlton, lots #6 484 810, zone URB-4-K15 & UP-6-K14**

Nature de la demande : Superficie de lot

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser la construction d'un immeuble comprenant six logements, sur un lot existant ayant une superficie de 1 077 mètres carrés, a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 44 du règlement de lotissement no 597 exige un lot d'une superficie minimale de 1 104 mètres carrés afin de permettre un immeuble comprenant six logements ce qui représente une dérogation de 2,5%;

ATTENDU QUE la demande de construction du bâtiment résidentiel n'est pas déposée donc le traitement du PIIA est à prévoir prochainement;

ATTENDU QUE le lot visé ainsi que le lot voisin devraient faire objet de proposition de construction identique;

ATTENDU QUE les lots visés ont déjà fait objet de deux projets de construction approuvés qui n'ont jamais été réalisés;

ATTENDU QUE bien que la dérogation semble mineure vu la faible différence de superficie, ses effets sont majeurs puisqu'elle change la nature du bâtiment autorisé, permettant la construction d'un bâtiment de 6 logements au lieu de 5 logements autorisés de plein droit;

ATTENDU QUE l'ajout d'un logement amène une intensification de l'usage au sol dans un secteur de faible densité;

ATTENDU QUE l'ajout d'un logement amène au moins l'ajout d'un ou de 2 véhicules supplémentaires, ce qui augmenterait le taux de surface non végétalisée et pourrait aggraver les problèmes de stationnement hors rue si un nombre insuffisant de cases de stationnement est proposé à même le site;

ATTENDU QUE le demandeur n'a pas démontré que sa demande de dérogation est sans impact pour le voisinage immédiat et est mineur;

ATTENDU QUE le lot comprend un important dénivelé en arrière-lot ce qui engendrera des enjeux au niveau de la hauteur à respecter;

ATTENDU QUE le CCU juge que sans avoir la demande de permis complète, il est difficile de savoir ce qui sera autorisé;

ATTENDU QU' avec la présence du milieu humide en arrière-lot, dont l'autorisation de détruire n'a pas été accordée, il y a un volet d'incertitude à la possibilité de construire;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de dérogation mineure puisqu'elle est considérée trop importante.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-25-031 **6.3. 383, ch. de Knowlton, lots #6 484 809, zone URB-4-K15 & UP-6-K14**

Nature de la demande : Superficie de lot

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser la construction d'un immeuble comprenant six logements, sur un lot existant ayant une superficie de 1 077 mètres carrés, a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 44 du règlement de lotissement no 597 exige un lot d'une superficie minimale de 1 104 mètres carrés afin de permettre un immeuble comprenant six logements;

ATTENDU QUE la demande de construction du bâtiment résidentiel n'est pas déposée donc le traitement du PIIA est à prévoir prochainement;

ATTENDU QUE le lot visé ainsi que le voisin devraient faire objet de proposition de construction identique;

ATTENDU QUE les lots visés ont déjà fait objet de deux projets de construction qui n'ont jamais été réalisés;

ATTENDU QUE bien que la dérogation semble mineure vu la faible différence de superficie, ses effets sont majeurs puisqu'elle change la nature du bâtiment autorisé, permettant la construction d'un bâtiment de 6 logements au lieu de 5 logements autorisés de plein droit;

ATTENDU QUE l'ajout d'un logement amène une intensification de l'usage au sol dans un secteur de faible densité;

ATTENDU QUE l'ajout d'un logement amène au moins l'ajout d'un ou de 2 véhicules supplémentaires, ce qui augmenterait le taux de surface non végétalisée et pourrait aggraver les problèmes de stationnement hors rue si un nombre insuffisant

de cases de stationnement est proposé à même le site;

ATTENDU QUE le demandeur n'a pas démontré que sa demande de dérogation est sans impact pour le voisinage immédiat et est mineur;

ATTENDU QUE le lot comprend un important dénivelé en arrière-lot ce qui engendrera des enjeux au niveau de la hauteur à respecter;

ATTENDU QUE le CCU juge que sans avoir la demande de permis complète, il est difficile de savoir ce qui sera autorisé;

ATTENDU QU' avec la présence du milieu humide en arrière-lot, dont l'autorisation de détruire n'a pas été accordée, il y a un volet d'incertitude à la possibilité de construire;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de dérogation mineure puisqu'elle est considérée trop importante.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

7. VARIA

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le mardi 22 avril 2025.

CCU-25-032

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 21h18

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire