

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue mardi, le 22 avril 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 du district Knowlton/Lakeside, [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.

Est aussi présent : le secrétaire, M. Justin Sultana.

Est absent : monsieur [REDACTED] [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 19h05

CCU-25-033

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour avec ajout de l'item suivant:

- VARIA - formation obligatoire pour les membres

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-034

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 24 mars 2025

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 mars 2025.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président informe que le Conseil a accepté la proposition des multilogements sur Bondville suivant la réception de la représentation 3D.

Également, les travaux de modifications sur le bâtiment commercial situé au 39, rue Victoria ont été acceptés suivant des correctifs de la part de l'architecte.

Le président informe que le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations du CCU concernant les autres dossiers.

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-25-035 5.1. 9, rue Frank-Santerre, lot #6 129 412, zone UC-2-N3

Nature de la demande: Construction d'une résidence

ATTENDU QU' une demande de construction d'une résidence 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;

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-25-036 5.2. 27, chemin Lakeside, lots #4 266 259 & #4 763 910, zone UCV-5-K15

Nature de la demande: Rénovations bâtiment commercial

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

ATTENDU QUE la demande consiste spécifiquement à ajouter un escalier, garde-corps ainsi que porte pour accès à un logement, par extérieur;

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 QUE les travaux visés ne seront pas entièrement visibles 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-25-037

5.3. 42, rue Saint-Paul, lot #4 266 340, zone URA-23-K15

Nature de la demande: Agrandissement résidentiel

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement résidentiel a été déposée;

ATTENDU QUE la demande consiste spécifiquement à démolir le garage détaché sur le côté gauche et reconstruire un garage attaché à la résidence existante;

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;

ATTENDU QUE les travaux visés ne seront pas entièrement visibles 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-25-038 5.4. 51, chemin Lakeside, lot #4 266 243, zone UCV-5-K15

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation de deux enseignes perpendiculaires identiques pour un nouvel usage commercial de café 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 environnantes;

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-25-039 5.5. 315, chemin de Knowlton, lot #4 471 081, zone UI-3-L15

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne à plat ainsi qu'une enseigne sur poteaux rattachée à un usage industriel 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;

ATTENDU QUE la présente demande fait suite à un avis émis par l'Office québécois de la langue française (OQLF),

enjoignant l'entreprise à réduire la présence de contenu en anglais sur l'affichage de l'immeuble ;

ATTENDU QUE la proposition de lettrage de couleur blanche, qui sera apposée directement sur le revêtement extérieur, est considérée comme ayant un contraste visuel trop significatif;

ATTENDU QUE pour ce qui est de la modification de l'enseigne existante sur poteaux, les matériaux et les couleurs s'harmonisent avec les matériaux et les couleurs environnantes;

ATTENDU QUE les deux propositions soumises ont déjà été approuvées par l'OQLF;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA pour la modification de l'enseigne existante sur poteaux, mais de refuser la proposition pour le lettrage sur le revêtement extérieur.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-25-040

5.6. 8, rue Gagné, lot #6 630 681, zone UMV-2-D16 & URB-1-C16

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

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

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 entièrement visibles 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

6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-25-041 6.1. 8, rue Gagné, lot #6 630 681, zone UMV-2-D16 & URB-1-C16

Nature de la demande: Hauteur bâtiment accessoire - pavillon

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser la construction d'un bâtiment accessoire, de type pavillon, d'une hauteur de 28.75 pieds en accompagnement d'un bâtiment principal d'une hauteur de 23 pieds a été déposée;

ATTENDU QUE la réglementation applicable stipule que la hauteur d'un bâtiment accessoire ne peut dépasser celle d'un bâtiment principal, pour un terrain d'une superficie supérieure à 5 000 mètres carrés;

ATTENDU QUE le demandeur précise qu'une nouvelle résidence d'une hauteur approximative de 32 pieds sera demandée en 2026 environ;

ATTENDU QUE le demandeur justifie la hauteur demandée par le fait qu'il souhaite entreposer de l'équipement, notamment une excavatrice, au rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation;

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

ATTENDU QUE les travaux visés ne seront pas visibles de la voie publique;

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-25-042 6.2. 315, chemin de Knowlton, lot #4 471 081, zone UI-3-L15

Nature de la demande: nombre d'enseignes

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser l'installation d'une huitième enseigne sur l'immeuble concerné, de type enseigne à plat, a été déposée;

ATTENDU QUE l'enseigne en question correspond également à la troisième enseigne à plat et prévoit une superficie de 2,08 mètres carrés;

ATTENDU QUE la réglementation limite le nombre d'enseignes par établissement à deux (2) tout en autorisant une enseigne à plat d'une superficie maximale de 4 mètres carrés et une seconde enseigne à plat d'une superficie maximale de 2 mètres carrés;

ATTENDU QUE la présente demande fait suite à un avis émis par l'Office québécois de la langue française (OQLF), enjoignant l'entreprise à réduire la présence de contenu en anglais sur l'affichage de l'immeuble;

ATTENDU QUE la proposition de lettrage de couleur blanche, qui sera apposée directement sur le revêtement extérieur, est considérée comme ayant un contraste visuel trop significatif;

ATTENDU QUE les membres considèrent également que le message *beauté et soins personnels* est contradictoire par rapport à la vocation de l'entreprise;

ATTENDU QUE le CCU juge qu'une huitième enseigne sur l'immeuble en question est majeure en termes de dérogation;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

7. VARIA

Formation obligatoire pour les membres

Le président informe qu'il y a possibilité d'effectuer la formation à distance, à la date suivante:

5 juin 2025 à 8h30

Les deux membres n'ayant pas suivi la formation sont: [REDACTED]
et [REDACTED]

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le mardi 20 mai 2025.

CCU-25-043

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 19h42

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire