

VILLE DE LAC-BROME

**Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue mardi, le 17 juin 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 et [REDACTED], membre de la communauté d'affaires.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Lee Patterson.

Sont aussi présents : la secrétaire, Mme Camille Urli ainsi que le secrétaire, M. Justin Sultana.

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

**1. OUVERTURE DE LA RÉUNION**

L'assemblée est ouverte à 19h05

**CCU-25-051 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-25-052 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 mai 2025.

*ADOPTÉ*

**4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS**

La directrice, Camille Urli, fournit des précisions sur les deux mandats (guide architectural ainsi qu'aménagement du centre-ville) qui avaient été mentionnés le mois dernier

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

**5. DEMANDES DE PIIA**

CCU-25-053 5.1. 42-56, rue des Bouleaux, lot #6 422 147, zone UC-4-L13

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

**ATTENDU QU'** une demande de construction d'un immeuble de 8 logements a été déposée;

**ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-11 & PIIA-12 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** les membres sont d'avis que le paysagement en façade du lot devrait être bonifié en proposant davantage de surfaces arborescentes et arbustives;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA, à la condition que la proposition de paysagement soit bonifiée en façade du lot.

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

CCU-25-054 5.2. 272, rue de Bondville, lot #4 266 744, zone UC-4-L13

**Nature de la demande: Création d'un lot desservi**

**ATTENDU QU'** une demande de lotissement visant la création d'un lot desservi par le réseau d'aqueduc et d'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** l'argumentaire élaboré par une architecte a été transmis aux membres du CCU ;

- ATTENDU QUE** le conseil avait antérieurement accepté une proposition de lotissement sous certaines conditions, mais que le propriétaire a décidé de ne pas procéder avec le lotissement alors autorisé;
- ATTENDU QUE** la proposition actuelle n'a pas considéré l'une des conditions demandées, soit la création d'une entrée charretière commune aux deux lots afin de limiter le déboisement;
- ATTENDU QUE** le lot actuellement proposé ne respecte pas le critère 1 du PIIA- 8, à savoir une configuration et des caractéristiques semblables à celles des lots voisins, lesquels sont majoritairement des lots traversants entre la rue Bondville et le lac;
- ATTENDU QUE** le lot proposé favoriserait l'aménagement d'une résidence plus près de la rue contrairement aux autres propriétés avoisinantes où les bâtiments principaux sont généralement implantés avec une marge de recul importante;
- ATTENDU QUE** les membres du CCU considère que la proposition n'est pas adaptée au milieu environnant puisque principalement le lot n'est pas adjacent au Lac;

**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-25-055 5.3. 687, ch. Lakeside, lot #4 265 050, zone UV-7-E15**

**Nature de la demande: Agrandissement de la résidence**

- ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement 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;
- ATTENDU QUE** les travaux ne seront pas entièrement visibles du chemin public;

**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-25-056**

**6.1. 19, rue Gerald-Wright, lot #4 265 571, zone UV-11-H16**

**Nature de la demande: Régulariser l'ensemble des dérogations à la suite de nouvelle construction**

**ATTENDU QU'** une demande visant à implanter et à régulariser l'ensemble des dérogations suivantes a été déposée;

### ITEM #1

**ATTENDU QUE** la présence de 4 appareils mécaniques (3 thermopompes et une génératrice) et 3 réservoirs de propane, tous localisés dans la cour avant minimale;

**ATTENDU QUE** l'article 31 du règlement de zonage no 596 stipule que les appareils mécaniques ainsi que les réservoirs ne peuvent être localisés dans la cour avant minimale de 6,0 mètres pour cette zone;

**ATTENDU QUE** l'une des thermopompes était prévue au plan de construction déposé à la demande de permis de construction, mais les six autres éléments n'étaient pas proposés;

**ATTENDU QUE** la propriétaire propose un écran végétal sur le côté droit, enligné avec la piscine, ainsi qu'une haie de cèdres parallèle à la rue Robert afin d'atténuer la visibilité des installations en place;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour l'item #1, à la condition que les éléments végétaux proposés soient mis en place.

### ITEM #2

**ATTENDU QUE** la présence d'une entrée charretière d'une largeur de 11,7 mètres;

**ATTENDU QUE** l'article 47 du règlement de zonage no 596 stipule que la largeur maximale d'une entrée charretière est de 6,0 mètres;

**ATTENDU QUE** la présence d'une entrée charretière localisée à une distance de 2,2 mètres de l'intersection de deux lignes de rues;

**ATTENDU QUE** l'article 47 du règlement de zonage no 596 stipule qu'une entrée charretière doit être localisée à une

distance minimale de 7,5 mètres de l'intersection de deux lignes de rues;

**ATTENDU QU'** une entrée charretière conforme à la réglementation était proposée à la demande de permis de construction de la résidence, mais n'a pas été respectée;

**ATTENDU QUE** plusieurs véhicules sont constamment présents chez la propriétaire, justifiant son besoin d'espace supplémentaire;

**ATTENDU QUE** les membres soulignent que le terrain est en retrait et dans un secteur peu achalandé;

**ATTENDU QU'** les membres considèrent que l'accès au terrain devrait être rétréci afin de respecter le 6 m;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour l'item #2, à la condition que l'accès au terrain soit réduit afin de respecter le 6 mètres;

### ITEM #3

**ATTENDU QUE** la présence d'un bâtiment accessoire localisé à une distance minimale de 5,19 mètres de la ligne avant;

**ATTENDU QUE** l'article 31 du règlement de zonage no 596 stipule que les bâtiments accessoires ne sont pas autorisés dans la cour avant minimale de 6,0 mètres;

**ATTENDU QUE** la présence d'un bâtiment accessoire localisé à une distance de 2,3 mètres du bâtiment principal;

**ATTENDU QUE** l'article 35 du règlement de zonage no 596 stipule qu'un bâtiment accessoire doit être localisé à une distance minimale de 3,0 mètres du bâtiment principal;

**ATTENDU QU'** un permis de construction a été émis afin d'ériger ledit bâtiment accessoire conforme à la réglementation applicable;

**ATTENDU QU'** il est précisé que la norme de 3 m vise une protection contre incendie;

**ATTENDU QUE** le CCU recommande d'obtenir l'opinion du Service incendie concernant cette dérogation;

**EN CONSÉQUENCE**, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure pour l'item #3, à la condition que l'opinion du Service incendie soit favorable;

*Il est*

*Proposé par* [REDACTED]

*Appuyé par* [REDACTED]

*Et unanimement résolu par voix exprimées*

**ADOPTÉ**

**Nature de la demande : Bâtiment principal en marge latérale**

- ATTENDU QU'** une demande visant à implanter un bâtiment principal résidentiel à une distance de 1,78 mètre de la ligne latérale de lot a été déposée;
- ATTENDU QUE** le règlement de zonage no 596 stipule que la marge latérale exigée est de 4 mètres;
- ATTENDU QUE** la demande consiste spécifiquement à reconstruire une résidence, suite à un incendie, sur les fondations existantes puisque les droits acquis ont été perdus;
- ATTENDU QU'** une porte pour une entrée donnant accès au sous-sol a déjà été installée sur ce même côté et que cet accès semble situé très près de la ligne de lot latérale;
- ATTENDU QUE** les dimensions des escaliers menant à la porte du sous-sol ne figurent pas sur le certificat d'implantation;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que l'accès à la porte au sous-sol soit aménagé de façon parallèle et contiguë à la résidence;
- ATTENDU QUE** le dépôt d'une lettre du voisin contigu qui affirme ne pas s'opposer à ladite dérogation mineure;
- 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, à la condition que l'accès à l'entrée du sous-sol se fasse le long de la fondation existante.

*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 28 juillet 2025.

**CCU-25-058 9. LEVÉE DE LA RÉUNION**

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

L'assemblée est levée à 20h25

*ADOPTÉ*

---

Lee Patterson  
Conseiller

---

Justin Sultana  
Secrétaire