

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 22 septembre 2025 à 18h, 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 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 et [REDACTED], membre du district Foster

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h02

CCU-25-083 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-25-084 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 25 août 2025.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

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-25-085 5.1. 18, rue Davignon, lot #4 266 420, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Rénovations de la résidence

ATTENDU QU' une demande de rénovation pour l'ajout d'une fenêtre 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

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-086

5.2. 21 à 31, ch. Lakeside, lots #4 266 259 & #4 763 910, zone UCV-5-K15

Nature de la demande: Rénovations bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande 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 la demande consiste spécifiquement à remplacer le revêtement extérieur sur la façade principale, et à changer la couleur pour un bleu marine, en plus de rafraichir en peignant en noire les composantes suivantes : fenêtres, moulure, tôle de toiture et escalier latéral menant à l'étage;

ATTENDU QUE le demandeur propose comme revêtement extérieur sur la façade du Maibec, Canexel ou équivalent approuvé;

ATTENDU QUE les membres du CCU sont en faveur d'un revêtement extérieur d'une plus grande qualité et durabilité tel que le Maibec;

ATTENDU QUE les membres sont défavorables aux trois couleurs proposées qui sont trop contrastantes;

ATTENDU QUE les membres recommandent d'opter pour une palette unie (déclinaison de bleu) ou pour des couleurs moins vives qui contrasteront moins entre elles;

ATTENDU QU' une représentation des façades avec les couleurs proposées permettrait également, selon les membres, de mieux évaluer la proposition;

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-25-087

5.3. 56, rue Conférence, lot #4 266 515, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Agrandissement de la résidence

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement en hauteur de la résidence a été déposée;

ATTENDU QUE la demande consiste également en l'ajout d'un perron en façade, remplacement/ajout de fenêtres et remplacement de portes;

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

Nature de la demande: Construction bâtiment accessoire - garage

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type garage détaché résidentiel 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 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

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

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type garage détaché résidentiel a été déposée;

ATTENDU QUE le bâtiment visé est en remplacement d'une remise localisée au même endroit;

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 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-25-090 5.6. 727, ch. Lakeside, lots #4 264 712 & #5 820 588, zones UC-3-C15 & AFB-4-D15

Nature de la demande: Rénovations de la résidence

ATTENDU QU' une demande de remplacement de la toiture 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-25-091 5.7. 753, ch. Lakeside, lot #6 643 103, zones UC-3-C15 & AFB-4-D15

Nature de la demande: Construction bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment principal commercial, comportant des bureaux, 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, 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-25-092

5.8. 753, ch. Lakeside, lot #6 643 103, zones UC-3-C15 & AFB-4-D15

Nature de la demande: Construction bâtiment accessoire commercial

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type garages commerciaux a été déposées;

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 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-25-093

5.9. 60, ch. Foster, lot #4 266 358, zone UMV-2-D16

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** le terrain concerné avait fait objet d'une demande de rénovation/réparation, en mars dernier, pour apporter des modifications similaires, mais l'ancienne résidence avait été démolie;
- 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

6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-25-094 6.1. 60, ch. Foster, lot #4 266 358, zone UMV-2-D16

Nature de la demande : Construction en marge latérale

- ATTENDU QU'** une demande visant à implanter un bâtiment principal résidentiel à 4,8 mètres de la ligne latérale de lot a été déposée;
- ATTENDU QUE** la marge latérale minimale est de 5 mètres dans la zone concernée;
- ATTENDU QUE** le contexte de la demande est dans le cadre d'une démolition/reconstruction dont la fondation existante souhaite être conservée;
- ATTENDU QUE** l'ancienne résidence était à une distance de 4,82 m de la ligne latérale du terrain;
- 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;

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-25-095 6.2. 14, rue Rock Hill, lot #4 763 859, zone URA-10-L16

Nature de la demande: Hauteur bâtiment accessoire - garage

ATTENDU QU' une demande visant à construire un bâtiment accessoire de type garage a été déposée;

ATTENDU QUE ledit garage serait d'une hauteur de 7,23 mètres;

ATTENDU QUE la réglementation limite la hauteur de 6 mètres pour un bâtiment accessoire à cet endroit;

ATTENDU QUE le propriétaire justifie l'importance d'un espace sous-sol par le fait qu'il manque d'espace sur l'ensemble du terrain ailleurs pour autre bâtiment accessoire de type remise;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation et qu'elle 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-25-096 6.3. 61-75, rue des Bouleaux, lot #6 422 146, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Régulariser l'empiètement de balcons en marge avant

ATTENDU QU' une demande visant à régulariser l'empiètement de balcons dans la marge avant a été déposée;

ATTENDU QUE l'empiètement est de 2,55 mètres alors que règlement de zonage ne permet qu'un empiètement de 2 mètres pour les balcons dans la marge avant minimale concernée de 10,5 m;

ATTENDU QUE la dérogation porte sur deux emplacements aux distances respectives de 7,95 m et 8,19 m;

ATTENDU QUE les emplacements dérogatoires de balcons comprennent trois balcons (sous-sol, rez-de-chaussé et étage);

ATTENDU QUE le CCU considère qu'une bonification du plan paysagement par l'ajout d'arbre à proximité des balcons dérogatoires serait souhaitable afin de

compenser pour l'impact visuel des empiétements concernés;

EN CONSÉQUENCE, il est RÉSOLU QUE le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de dérogation mineure, à condition que des arbres de grand déploiement soit ajoutés à proximité des balcons pour diminuer l'impact visuel.

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 20 octobre 2025 (à valider le besoin).

CCU-25-097

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 18h52

ADOPTÉ

Lee Patterson
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire