

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 15 décembre 2025 à 18h. La séance est tenue par visioconférence.

Sont présents : madame Karine Try, membre du district East-Hill ainsi que messieurs Alexandre Sarrazin, membre du district Fulford/Bondville, Jan Franssen, membre du district Knowlton/Victoria, Daniel Aucoin, membre du district Knowlton/Lakeside, Steven Beerwort, conseiller, Kevin Barnes, membre de la communauté d'affaires et Matthew Greer, membre du district Foster.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Claude Rajotte.

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

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h02

CCU-25-109

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour tel que présenté.

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-110

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 18 novembre 2025

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président informe que la demande de PIIA relative à l'immeuble situé au 122, rue Victoria a été retirée par le demandeur à la suite du refus du CCU, lors de la séance du mois dernier. Ladite demande est de nouveau soumise pour étude lors de la présente séance.

5. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-25-111

5.1. 41-55, rue des Bouleaux, lot 6 422 145, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Implantation du bâtiment principal en marge latérale

ATTENDU QU' une demande visant à relocaliser un bâtiment résidentiel de 8 logements à 3 mètres de la ligne latérale de terrain a été déposée;

ATTENDU QUE la grille des normes d'implantation du règlement de zonage 596 fixe, pour la zone concernée, la marge latérale minimale à 5 mètres;

ATTENDU QUE ladite demande porte sur un permis qui a déjà été délivré en conformité avec la réglementation applicable;

ATTENDU QUE l'objet de relocaliser la construction vise à éviter de faire abattre un pin majestueux;

ATTENDU QUE les membres du CCU ont vérifié les usages attenants au terrain et ont constaté que le terrain adjacent appartient à la FONDATION DES TERRES DU LAC BROME INC et ne sera jamais construit;

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

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-25-112

5.2. 356, rue de Bondville, lot 3 938 876, zone UV-6-I12

Nature de la demande: Pourcentage d'aire de stationnement en cour avant

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser une aire de stationnement correspondant à 42% de la cour avant a été déposée;

ATTENDU QUE l'article 47 du règlement de zonage no 596 limite le pourcentage maximal d'une aire de stationnement en cour avant à 30%;

ATTENDU QUE cette demande s'inscrit dans un projet d'agrandissement en cour avant de la résidence principale, notamment pour construction d'un garage attaché;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement actuel, présentement en pavage, occupe une superficie de 223 mètres carrés ce qui correspond à 43% de la cour avant;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement actuel semble pouvoir permettre de stationner quatre (4) véhicules;

ATTENDU QU' à la suite du projet d'agrandissement visé, les accès au terrain seraient reconfigurés afin de prévoir une superficie de 118 mètres carrés d'aire de stationnement;

ATTENDU QUE l'aire de stationnement reconfigurée serait pavée et permettrait l'aménagement de six (6) cases de stationnement, soit quatre (4) extérieures et deux (2) intérieures;

ATTENDU QU' il est soulevé comme motif que le stationnement sur rue n'est pas possible en raison de la présence d'une piste cyclable et des enjeux de sécurité associés à la circulation;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le terrain, étant une propriété riveraine, doit limiter les superficies imperméables afin de minimiser les impacts environnementaux sur le lac;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation ne cause pas de préjudice sérieux aux propriétaires;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

REJETÉ

6. DEMANDES DE PIIA

CCU-25-113 **6.1. 9, chemin Frank-Santerre, lot #6 129 412, zone UC-2-N3**

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type remise résidentielle 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 en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE le Service de l'urbanisme 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 et du bâtiment principal;

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-25-114 6.2. 122, rue Victoria, lot 266 455, zone URA-20-K15

Nature de la demande : Agrandissement résidentiel

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement résidentiel, pour donner suite à une démolition partielle, a été déposée;

ATTENDU QUE la demande, soumise au PIIA-2, a été étudiée par le CCU lors de la dernière réunion, lequel a recommandé au Conseil de la refuser, les membres craignant que le pavillon d'entrée secondaire soit visible de la rue et soulevant des interrogations quant au choix des mains courantes proposées pour l'entrée principale;

ATTENDU QUE cette même demande est déposée à nouveau à la suite de bonification des éléments visuels associés au projet, spécifiquement en lien avec la visibilité sur le côté gauche;

ATTENDU QUE l'administration a contacté la Société d'histoire de la Ville de Lac-Brome et obtenu une photo historique du bâtiment montrant les garde-corps d'origine;

ATTENDU QUE la main courante courbe, actuellement présente sur le bâtiment, n'est pas une composante d'origine et ne doit pas être remise en état;

ATTENDU QUE l'architecte, Patrick Turner, est présent afin de soumettre des précisions sur le dossier;

ATTENDU QUE des rendus, en provenance de la rue, sont soumis afin de démontrer que le nouveau portique du côté gauche ne sera pas visible;

ATTENDU QUE les membres sont d'avis que les démonstrations par les différents rendus permettent que la proposition s'intègre bien au cadre bâti;

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-25-115 6.3. 156, chemin Lakeside, lot 4 266 474, zone URA-17-K15

Nature de la demande: Modifications extérieures diverses

- ATTENDU QU'** une demande de remplacement de portes et de fenêtres a été déposée;
- ATTENDU QUE** les neuf (9) fenêtres de la véranda à remplacer seront du même style que les fenêtres existantes, soit à auvent, à l'exception de six (6) fenêtres qui seront fixes;
- ATTENDU QUE** la proposition prévoit également que les fenêtres de remplacement auront un intercalaire central pour refléter l'apparence actuelle;
- 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 en accompagnement de la demande;
- ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme 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-25-116

6.4. 500, chemin de Knowlton, lot 4 571 337, zone UC-5-L14

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

- ATTENDU** une demande de construction d'un bâtiment accessoire résidentiel de type remise 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 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 créent un contraste avec le bâtiment principal, mais sont néanmoins harmonieux;

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-25-117 6.5. 500, chemin de Knowlton, lot 4 571 337, zone UC-5-L14

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire résidentiel 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 en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE le Service de l'urbanisme 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 créent un contraste avec le bâtiment principal, mais sont néanmoins harmonieux;

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

7. VARIA

Des discussions ont eu lieu concernant d'éventuelles modifications réglementaires relatives aux logements secondaires détachés, actuellement autorisés par le règlement de zonage. Il a été précisé que ces constructions ne sont permises que sur des terrains d'une superficie minimale de 5 000 mètres carrés. Un consensus s'est dégagé en faveur d'une révision de la réglementation afin de permettre leur implantation de manière plus cohérente sur l'ensemble du territoire, y compris sur des terrains de plus petite superficie, à la condition que la location de courte durée soit interdite dans ce type de bâtiment.

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre sera le 19 janvier 2026

CCU-25-118 9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 19h22

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire