

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue mardi, le 19 mai 2026 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 de la communauté agricole, [REDACTED], membre de la communauté d'affaires et [REDACTED], membre du district Fulford/Bondville.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Claude Rajotte.

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

Sont absents : messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria, [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside et [REDACTED], membre du district Foster

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h00

CCU-26-021

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-26-022

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 avril 2026

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. Pour la demande de PPCMOI, le requérant a demandé son retrait à la suite de réception des commentaires du CCU.

5. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

Nature de la demande: Agrandissement en marge latérale

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement de la résidence existante à 5.56 mètres de propriété latérale du 31 Spring Hill et à une distance de 4.87 mètres avec la limite de propriété latérale du 35, Spring Hill a été déposée;

ATTENDU QUE l'annexe VII du règlement de zonage no. 596 stipule qu'un bâtiment principal doit être localisée à une distance d'au moins 10,5 mètres d'une limite de propriété;

ATTENDU QUE la résidence en question est actuellement dérogatoire concernant les marges latérales et que les travaux projetés viendraient empirer la situation;

ATTENDU QUE le contexte avoisinant a été analysé et que le terrain du demandeur est particulièrement étroit, contrairement aux lots voisins;

ATTENDU QUE les marges de 10,5 m exigées sont usuelles dans les zones blanches, où la densité est moindre que dans les périmètres urbains;

ATTENDU QUE les marges exigées au règlement de zonage permettent aux voisins de conserver une certaine intimité;

ATTENDU QUE le demandeur mentionne la présence d'un talus derrière la résidence, ce qui limiterait la possibilité d'un agrandissement dans cette direction;

ATTENDU QUE les membres sont d'avis que le requérant n'a pas démontré que d'autres solutions ont été évaluées et que, ce faisant, l'application de la réglementation ne lui cause pas un préjudice sérieux, puisque d'autres alternatives conformes peuvent être envisagées;

ATTENDU QUE les membres sont d'avis que l'acceptation de la dérogation entraînerait une perte d'intimité pour les propriétés voisines et, par conséquent, une atteinte à leur jouissance;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de dérogation mineure pour l'agrandissement dans les marges latérales.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

Nature de la demande : Hauteur clôture

- ATTENDU QU'** une demande visant à ériger une clôture ayant une hauteur de 1,32 mètres a été déposée;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 3 de l'article 38 du règlement de zonage no 596 stipule que la hauteur maximale d'une clôture en cour avant ne doit pas excéder 1,2 mètres;
- ATTENDU QUE** le terrain visé par la demande comporte trois cours avant, de sorte que la majorité de la clôture déroge à cette norme;
- ATTENDU QUE** le demandeur justifie cette hauteur par le besoin de garder ses chiens sur le terrain ainsi que par des considérations de sécurité;
- ATTENDU QUE** les travaux d'installation de ladite clôture sont déjà amorcés, ce qui permet de visualiser la proposition;
- ATTENDU QUE** le CCU juge que la demande ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines et que la dérogation est mineure;

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-26-025 5.3. chemin Moffat, lot #4 266 031, zones URA-8-L12

Nature de la demande : Lotissement - profondeur de lot

- ATTENDU QU'** une demande visant à permettre la subdivision d'un lot en deux lots, dont la profondeur serait de 27,98 mètres a été déposée;
- ATTENDU QUE** l'annexe II du Règlement de lotissement no 597, laquelle prévoit, pour les lots desservis situés dans la zone URA-8-L12, une profondeur de 30 mètres;
- ATTENDU QUE** le terrain actuel permettrait la construction d'une résidence alors que l'opération cadastrale visée pourrait permettre construction de deux résidences;
- ATTENDU QUE** le terrain est localisé sur une rue privée, mais pourra être raccordé à l'aqueduc et égout de manière privée;
- ATTENDU QUE** le lotissement visé vient créer deux lots de superficie inférieure à ce qui est présent dans le voisinage, mais demeure conforme à la superficie minimale requise;
- ATTENDU QUE** les largeurs et superficies respectives des lots projetés respectent la largeur et superficie

minimales prévue au règlement de lotissement en vigueur;

ATTENDU QUE cette dérogation respecte les orientations de la Politique d'habitation de la Ville de Lac-Brome qui privilégie une densification douce;

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-26-026 **5.4. 291, chemin Knowlton, lot #4 471 096, zones UCV-6-L15**

Nature de la demande : Hauteur et localisation d'enseigne perpendiculaire

ATTENDU QU' une demande visant à permettre l'installation d'une enseigne de type perpendiculaire au-dessus des fenêtres du 1er étage a été déposée;

ATTENDU QUE cette même enseigne serait à une distance de 0 m du trottoir;

ATTENDU QUE l'annexe IV du règlement de zonage 596 fixe stipule qu'une enseigne de type perpendiculaire doit être localisée sous les fenêtres du 1er étage et à une distance minimale de 0,3 m du trottoir;

ATTENDU QUE les membres considèrent que l'application stricte de la réglementation cause un préjudice sérieux aux propriétaires;

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-26-027 **5.5. 1, rue Ball, lot #4 266 563, zone URA-18-K16**

Nature de la demande: Agrandissement résidentiel en marge latérale

- ATTENDU QU'** une demande visant à autoriser un agrandissement jusqu'à une distance de 1,57 m de la ligne latérale du terrain a été déposée;
- ATTENDU QUE** l'annexe VII du règlement de zonage no. 596 stipule que la marge latérale minimale est de 3 mètres;
- ATTENDU QUE** l'agrandissement projeté suit le prolongement du mur existant et vise à rejoindre la section arrière de la résidence afin d'assurer un meilleur alignement;
- ATTENDU QUE** les nouvelles fenêtres donnant sur l'agrandissement sur du côté latéral ont été réduites afin de préserver l'intimité du voisin;
- ATTENDU QUE** les membres du CCU jugent que l'agrandissement projeté 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 pour l'agrandissement en marge latérale.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

6. DEMANDES DE PIIA

CCU-26-028 6.1. 1, rue Ball, lot #4 266 563, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Agrandissement résidentiel

- ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement du bâtiment principal a été déposée;
- ATTENDU QUE** les travaux visent la démolition d'une véranda arrière, ajout de perron d'entrée, de galerie arrière, de remplacement de revêtement extérieur ainsi que de remplacement de fenêtres;
- 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;
- ATTENDU QUE** les membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-2;

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-26-029 6.2. 291, chemin Knowlton, lot #4 471 096, zones UCV-6-L15

Nature de la demande: Enseigne perpendiculaire

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne perpendiculaire 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 les membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-5;

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-26-030 6.3. 3, chemin McCurdy, lot #4 992 008, zone UMV-1-P3

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne sur poteaux 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 l'installation de ladite enseigne sera fera sur une structure existante;

ATTENDU QUE les membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-5;

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-26-031 6.4. 753, chemin Lakeside, lot #6 643 103, zone UC-3-C15

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne sur poteaux 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 membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-5;

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. DEMANDES PPCMOI

CCU-26-032 7.1. 635, ch. Lakeside, lots #4 265 232 et #4 772 801, zone RBE-2-E16

Nature de la demande: Construction d'une résidence et d'un garage en rive, en marge avant, dérogeant à la hauteur maximale, etc.

- ATTENDU QU'** une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) a été déposée afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale et d'un garage;
- ATTENDU QUE** la Ville de Lac-Brome a adopté le Règlement no 406 relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI), lequel est en vigueur;
- ATTENDU QUE** tous les plans, documents et renseignements requis en vertu du Règlement no 406 ont été déposés auprès du Service de l'urbanisme et de l'environnement à l'appui de la demande;
- ATTENDU QUE** ladite demande a fait objet d'une analyse lors de la dernière rencontre du CCU et n'a pas été recommandé favorablement;
- ATTENDU QUE** les architectes responsables du projet, [REDACTED] et [REDACTED], ont pris connaissance de ces éléments et ont soumis une proposition bonifiée comprenant les ajustements suivants :
- le respect des marges latérales de 3 m;
 - une hauteur réduite à 12,103 m au lieu de 12,78 m;
 - la diminution en hauteur du muret en façade afin qu'il soit conforme à la réglementation, soit d'une hauteur de 1,2 m;
- ATTENDU QUE** le Comité consultatif d'urbanisme a analysé la demande en fonction des objectifs du plan d'urbanisme, des critères applicables au règlement sur les PPCMOI ainsi que des caractéristiques particulières du site;
- ATTENDU QUE** les membres du Comité consultatif d'urbanisme estiment que les critères suivants sont satisfaits ou, selon le cas, non applicables à la présente demande;

Critères jugés rencontrés ou applicables

- **Respect des objectifs du plan d'urbanisme:** *rencontré*;
- **Compatibilité des occupations prévues :** *rencontré*;
- **Mise en valeur des espaces extérieurs :** *rencontré*;
- **Faisabilité du projet :** *rencontré*;
- **Qualité de l'intégration, de la démolition et de la mise en valeur du bâti existant :** *non applicable*;
- **Composantes culturelles ou sociales :** *non applicable*;

- ATTENDU QUE** que les membres du comité estiment que les critères suivants du PPCMOI ne sont pas adéquatement rencontrés par la proposition telle que déposée :

QUALITÉ DE L'INTÉGRATION DU PROJET

Le gabarit du projet génère, en raison de son implantation près de la rue et de sa hauteur, un effet de masse qui contraste trop avec le cadre bâti environnant. Bien que l'intégration d'un toit en pente soit demandée, la hauteur supplémentaire projetée est jugée excessive et devrait être revue à la baisse afin de respecter la définition de «hauteur» et d'assurer une meilleure insertion à proximité des plus petites maisons voisines situées en bande riveraine.

INTÉGRATION DANS LES MILIEUX PATRIMONIAUX

Même si le muret a été diminué, la juxtaposition du bâtiment principal et du garage crée un front bâti continu le long de la rue. Cette configuration est jugée problématique par les membres du comité puisqu'elle a pour effet de bloquer les perspectives visuelles existantes entre la rue et le lac. Par ailleurs, la présence d'un garage détaché est jugée négativement puisqu'elle crée une barrière visuelle supplémentaire dans le paysage.

ATTENDU QUE certains membres du Comité consultatif d'urbanisme sont d'avis que certaines composantes du projet doivent être maintenues conformes à la réglementation applicable afin d'assurer une insertion respectueuse et harmonieuse dans le milieu d'accueil;

ATTENDU QUE les membres considèrent à cet égard que le bâtiment projeté doit respecter la hauteur maximale autorisée dans la zone, être muni d'une toiture en pente et ne pas comprendre de garage détaché, afin de limiter l'effet de front bâti et de favoriser une meilleure intégration au secteur;

ATTENDU QUE **5 membres sur 6** se déclarent favorables au projet, sous réserve du respect de ces conditions et de l'assujettissement de la demande de permis de construction à un PIIA, lequel permettra de valider la qualité de l'intégration architecturale et paysagère du projet final.

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter la demande de PPCMOI visant la construction d'un bâtiment principal résidentiel en bande riveraine de 45 mètres du milieu humide Quilliams, aux considtions suivantes:

- que la hauteur du bâtiment principal n'excède pas 9,75 mètres;
- que la marge avant soit réduite à 3,5 m
- que le bâtiment soit conçu avec des toitures en pente;
- que la demande de permis de construction soit assujettie au PIIA-2 (résidentiel).

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

ADOPTÉ

8. DEMANDES CHANGEMENT ZONAGE

8.1. 69-71, chemin Davis, lot #3 938 924, zone UMV-4-C11

Nature de la demande : Ajout d'un usage commercial

- ATTENDU QU'** une demande de modification règlementaire pour la zone UMV-4-C11 a été déposée;
- ATTENDU QUE** la demande vise l'ajout de l'usage C71 à la zone UMV-4-C1;
- ATTENDU QUE** les membres jugent que l'ajout de cet usage contribuerait à la consolidation du pôle mixte villageois en renforçant l'offre de services de proximité;
- ATTENDU QUE** le Comité consultatif d'urbanisme considère qu'un café constitue un usage compatible avec la vocation du secteur et susceptible de favoriser l'animation du milieu ainsi que la création d'un espace de rassemblement pour la communauté;
- ATTENDU QUE** le Comité consultatif d'urbanisme recommande favorablement la demande, et mentionne qu'une attention particulière devra être portée au stationnement.

8.2. Modification Annexe IV – grille des normes diverses pour les enseignes par zone

Nature de la demande : Ajustement règlementaire concernant la grille des enseignes

- ATTENDU QUE** l'Annexe IV - la grille des normes diverses pour les enseignes par zone du règlement de zonage no 596 comporte des enjeux d'application méritant d'être amendés;
- ATTENDU QUE** la note 1 qui stipule que les enseignes de type à plat, perpendiculaire ainsi sur auvent en toile sont permises strictement sous les fenêtres du 1er étage, rend l'installation de ces types d'enseignes difficile, voir impossible;
- ATTENDU QUE** le Service de l'urbanisme et de l'environnement propose donc de modifier la note 1 afin que les enseignes de type à plat, perpendiculaire ainsi sur auvent en toile puissent être installées à une hauteur de 6 m;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la proposition règlementaire proposée est favorable

9. VARIA

10. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 22 juin 2026.

CCU-26-033

11. LEVÉE DE LA RÉUNION

L'assemblée est levée à 20h50

Il est

Proposé par [REDACTED]

*Appuyé par [REDACTED]
Et unanimement résolu par voix exprimées*

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire

