

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 juin 2026 à 8h. La séance est tenue par visioconférence.

Sont présents : madame [REDACTED], membre du district West-Brome/Iron 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 Urli, le secrétaire, M. Justin Sultana ainsi que M. Patrick Ouvrard, Conseiller.

Sont absents : madame [REDACTED], membre du district East-Hill ainsi que messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside, [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria et [REDACTED], membre du district Foster

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 8h02

CCU-26-034

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 avec le retrait de l'item 5.3.

Le procès-verbal de la dernière réunion sera adopté lors de la prochaine rencontre

ADOPTÉ

3. DEMANDES PPCMOI

CCU-26-035

3.1. 637, ch. Knowlton, lot #4 266 718, zone URA-8-L12

Nature de la demande: Accès pour développement résidentiel

ATTENDU QUE Ville de Lac-Brome a adopté le Règlement 406 relatif au projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) et que celui-ci est en vigueur;

ATTENDU QU' une demande de PPCMOI a été déposée afin de permettre la réalisation d'un projet de développement de quatre terrains résidentiels accessible par une entrée charretière;

ATTENDU QUE tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du Règlement 406 relatif au

projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) étaient remis au Service de l'urbanisme et de l'environnement en accompagnement de la demande;

ATTENDU QUE le paragraphe 3 b) de l'article 47 du règlement de zonage no 596 permet une entrée charretière à titre d'accès mitoyen;

ATTENDU QUE le site comprend un milieu humide qui a fait objet d'une caractérisation environnementale;

ATTENDU QUE ce milieu humide est un marais de faible valeur écologique;

ATTENDU QUE le marais serait traversé par une entrée charretière qui mènerait à quatre lots qui prévoit chacun une résidence unifamiliale;

ATTENDU QUE les détails du chemin d'accès qui traversera ce milieu ne sont pas fournis afin de démontrer que le lien entre les deux côtés du marais sera maintenu;

ATTENDU QUE le CCE prendra connaissance de la demande et émettre des recommandations;

ATTENDU QUE la largeur de l'accès de 6,5 m convient au Service de sécurité incendie en assurant enlèvement de branches afin de permettre accès adéquat aux camions avec équipement;

ATTENDU QUE les Services techniques souhaitent qu'un abri pour entreposage des bacs de collecte de matières résiduelles soit construit à proximité de la route;

ATTENDU QUE la zone URA-8-L12 dans laquelle le projet est localisé ne fait pas objet d'un PIIA résidentiel;

ATTENDU QUE le CCU est favorable au projet dans son ensemble;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PPCMOI et ce, aux conditions suivantes:

- imposer une garantie financière pour la réalisation du plan de paysagement soumis;
- prévoir un abri à proximité du chemin pour entreposer les bacs de collecte de matières résiduelles;
- obtenir détails du chemin d'accès qui traversera le milieu humide afin de démontrer que le lien entre les deux côtés du marais sera maintenu;
- assujettir chacune des quatre demandes de permis de construction au PIIA-2 bâtiment et terrains résidentiels

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

4. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-26-036 4.1. 39, chemin Sugar Hill, lot #6 452 667, zone ID-23-N14

Nature de la demande : Terrain de tennis et hauteur d'une clôture en cour avant

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser un terrain de tennis à une distance de 15,5 mètres de la ligne avant de la propriété a été déposée;

ATTENDU QUE cette même demande vise aussi l'installation d'une clôture ayant une hauteur de 10 pieds entourant ce même terrain de tennis;

ATTENDU QUE l'article 31 du règlement de zonage no 596 stipule qu'un terrain de tennis doit respecter une marge de recul de 60 mètres avec la limite avant de propriété dans cette zone;

ATTENDU QUE l'article 38 du même règlement stipule qu'une clôture située en cour avant doit respecter une hauteur de 1,2 mètres (4 pieds).

ATTENDU QUE qu'un des terrains voisins comprend également un terrain de tennis dans cette situation dérogatoire;

ATTENDU QUE du paysagement est prévu par le demandeur afin dissimuler l'impact du terrain de tennis à partir de la voie de circulation;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation cause un certain préjudice au demandeur;

ATTENDU QUE le CCU juge que l'éclairage peut être un enjeu sur la 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 de prévoir un plan d'aménagement paysager ainsi que l'éclairage soit limité à l'accès menant au site et aucunement sur le terrain de tennis.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-26-037 4.2. 29, rue des Peupliers, lot #6 567 427, zone UV-5-I12

Nature de la demande : Façade de bâtiment principal

ATTENDU QU' une demande visant la construction d'une résidence ayant une façade de 6,83 mètres a été déposée;

ATTENDU QUE la réglementation applicable stipule que la façade d'un bâtiment principal doit mesurer au moins 7,3 mètres;

ATTENDU QUE la façade visée par la demande correspond à celle d'un garage attaché qui est devancé vers la rue et dont l'accès se fait par le côté;

ATTENDU QUE la seconde façade ne peut être considérée, puisqu'elle est à une distance de plus de 5 mètres de la première;

ATTENDU QUE le demandeur souligne qu'une diminution de la profondeur du garage viendrait compromettre la fonctionnalité du garage;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation et 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-26-038 4.3. 16, chemin de la Baie-Cedar, lot #3 938 762, zones UV-2-G13 & UV-3-H12

Nature de la demande : Hauteur de la résidence

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser une résidence comportant une hauteur de 11,09 m a été déposée;

ATTENDU QUE la hauteur maximale est de 9,75 m dans la zone concernée;

ATTENDU QU' un permis de construction est déjà délivré afin d'autoriser une résidence ayant une hauteur de 9,75 m;

ATTENDU QUE le demandeur justifie la demande en expliquant que cette dérogation permettrait de minimiser le terrassement, présence de murs de soutènement et de proposer un concept architectural adapté à la topographie du terrain;

ATTENDU QUE le terrain comporte une grande superficie et est éloigné de la route faisant en sorte que la demande ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines;

ATTENDU QUE le CCU juge que la réglementation ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur puisqu'un projet conforme a déjà été autorisé;

ATTENDU QUE le CCU considère également que d'autres alternatives sembleraient possibles afin de ne pas déroger à la hauteur maximale;

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

CCU-26-039 4.4. 4, rue Lionel, lot #4 346 350, zones UV-4-I12

Nature de la demande : Pourcentage d'occupation

Kristen Gingera s'abstient de délibérations ayant une implication dans le dossier

ATTENDU QU' une demande visant l'agrandissement d'une résidence qui occuperait un pourcentage de 23,9% du terrain a été déposée;

ATTENDU QUE la réglementation applicable stipule que le pourcentage maximal d'occupation d'un bâtiment principal est de 20% dans cette zone UV-4-I12;

ATTENDU QUE la zone UV-4-I12 concernée a récemment fait objet de modification réglementaire afin d'exiger un pourcentage maximal de 20% en remplacement 30% antérieurement;

ATTENDU QUE la demanderesse précise qu'elle n'a pas été mise au courant de cette modification lors de ces vérifications auprès du Service de l'urbanisme;

ATTENDU QUE la demande consiste, dans un premier temps, à la démolition du garage attaché existant qui comprend des déficiences structurelles;

ATTENDU QUE ledit agrandissement serait localisé au même endroit que le garage existant, toutefois il respecterait la marge latérale minimale de 3 m, ce qui n'est présentement pas le cas pour le garage à démolir;

ATTENDU QUE la résidence existante avec le garage attaché existant dépasse déjà la limite de 20%;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation et que la demande ne cause pas de perte de jouissance aux propriétés voisines puisque plusieurs terrains voisins sont de superficie similaire;

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-26-040 4.5. 191, chemin Foster, lot #4 265 119, zone ID-25-D17

Nature de la demande : Pourcentage d'occupation de bâtiment accessoire

- ATTENDU QU'** une demande visant la construction d'un abri d'auto permanent rattaché au garage existant a été déposée;
- ATTENDU** la présence de quatre bâtiments accessoires existant sur le terrain (abri/gazébo, remise, garage et poulailler) représentant 5,4 % de l'occupation du terrain;
- ATTENDU QUE** l'ajout de l'abri d'auto visé propose un pourcentage d'occupation de l'ensemble des bâtiments accessoires de l'ordre de 7,5% de la superficie du terrain;
- ATTENDU QUE** la réglementation applicable stipule que l'ensemble des bâtiments accessoires ne doit pas dépasser 5% de la superficie du terrain dans cette zone.
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est incomplète n'ayant pas reçu de plan de construction et étant donc incapable d'évaluer adéquatement la demande;

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

4.6. 130, chemin Lakeside, lot #6 285 347, zone UP-4-K15

REPORTÉ

5. DEMANDES DE PIIA

5.1. 130, chemin Lakeside, lot #6 285 347, zone UP-4-K15

REPORTÉ

CCU-26-041

5.2. 34, rue Sinclair, lot #4 266 599, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Construction bâtiments accessoires - cabanon et abri à bois

- ATTENDU** une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon et abri a été déposée;
- ATTENDU QUE** ladite demande est soumise au PIIA-2 du règlement 601 sur les PIIA;
- ATTENDU QUE** le cabanon proposé sera peinturé de la même couleur que le bâtiment principale (revêtement et poteaux);
- 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-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

5.3. 567, chemin de Knowlton, lot #4 267 970, zone UC-4-L13

REPORTÉ

6. VARIA

7. PROCHAINE RÉUNION

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

CCU-26-042 8. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 9h30

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire

