

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 juin 2026 à 18h, au Centre Lac-Brome, sis au 270, rue Victoria, à Lac-Brome.

Sont présents : madame [REDACTED], membre du district West-Brome/Iron Hill ainsi que messieurs Lee Patterson, Maire, [REDACTED], [REDACTED], membre de la communauté agricole, [REDACTED], membre de la communauté d'affaires, [REDACTED], membre du district Foster et [REDACTED] [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 ainsi, le secrétaire, M. Justin Sultana ainsi que M. Patrick Ouvrard, Conseiller.

[REDACTED], Architecte

[REDACTED], Architecte

Sont absents : madame [REDACTED], membre du district East-Hill ainsi que monsieur [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h18.

La Directrice, Camille Urli, explique que dorénavant les délibérations seront enregistrées afin de faciliter la rédaction des procès-verbaux

CCU-26-043

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-26-044

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 19 mai 2026.

ADOPTÉ

4. DEMANDES DE PIIA

CCU-26-045

4.1. 276, chemin de Knowlton, lot #4 266 296, zone UCV-5-K15

Nature de la demande: Agrandissement de la bibliothèque

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement de la bibliothèque a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-1 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 [REDACTED] et [REDACTED], architectes au dossier, assistent à la rencontre afin de présenter le projet aux membres du comité;

ATTENDU QUE les membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-1;

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-26-046

4.2. 567, chemin de Knowlton, lot #4 267 970, zone UC-4-L13

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de construction d'un 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 les membres se questionnent si aire de stationnement ne pourrait pas être davantage en arrière ou en cour latérale;

ATTENDU QUE le lot visé est caractérisé d'un milieu humide avec bande de protection riveraine à l'arrière limitant l'espace disponible de construction;

ATTENDU QUE les membres se questionnent sur l'utilisation des matériaux quant à savoir s'ils sont assez variés;

ATTENDU QUE les membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-3;

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-26-047 4.3. 17, rue Davignon, lot #4 266 423, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Ajout d'une terrasse résidentielle

ATTENDU QU' une demande d'ajout de terrasse résidentielle a été déposée;

ATTENDU QUE ladite terrasse vient se rattacher à une galerie couverte en façade;

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-26-048 4.4. 50, rue Saint-Paul, lot #4 266 341, zone URA-23-K15

Nature de la demande: Galerie

- ATTENDU QU'** une demande de modification de galerie 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 membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-2;
- ATTENDU QUE** les modifications approuvées ne seront pas visibles de la rue;

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-26-049 4.5. 96, chemin Foster, lot #4 265 142, zone UMV-2-D16

Nature de la demande: Agrandissement résidence principale

- ATTENDU QU'** une demande d'agrandissement de la résidence principale 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 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-26-050 4.6. 153, chemin de Knowlton, lot #4 265 817, zone URA-25-K16

Nature de la demande: Rénovations résidence principale

ATTENDU QU' une demande de remplacement de fenêtres et d'une porte 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 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-26-051 4.7. 130, chemin Lakeside, lot #6 285 347, zone UP-4-K15

Nature de la demande: Agrandissement bâtiment institutionnel

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement du musée a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-1 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 membres ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-1;

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. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-26-052 5.1. 130, chemin Lakeside, lot #6 285 347, zone UP-4-K15

Nature de la demande : Cases de stationnement

ATTENDU QU' une demande visant à autoriser un total de 5 cases de stationnement, associé à une demande d'agrandissement, a été déposée;

ATTENDU QUE la réglementation applicable exige 5 cases de stationnement par personnes, ce qui correspond à 77 cases de stationnement pour autoriser le projet soumis;

ATTENDU QUE le projet d'agrandissement du bâtiment visé exige une vingtaine de cases de stationnement supplémentaire;

ATTENDU l'existence de trois cases supplémentaires qui n'ont pas été pris en considération par le demandeur;

ATTENDU QUE le demandeur souligne que ce manque de cases dérogatoire n'est pas un enjeu quant au contexte de ces visiteurs qui ne reflètent pas achalandage réel du musée;

ATTENDU QUE le trois quart des bâtiments sur le site du musée sont fermés l'hiver;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est mineure en termes de dérogation puisque la majorité des visiteurs du musée ne sont pas des usagers exclusifs;

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-26-053 5.2. 8, rue Rock Hill, lot #4 265 849, zone URA-10-L16

Nature de la demande: Construction d'un garage en marge avant minimale

(Kristen Gingera se retire des délibérations)

- ATTENDU QU'** une demande visant la construction d'un garage détaché à une distance de 9,5 mètres de la ligne de lot avant a été déposée;
- ATTENDU QUE** la réglementation applicable exige qu'un bâtiment accessoire doit être à l'extérieur de la marge avant minimale de 10,5 mètres;
- ATTENDU QUE** la résidence est localisée à plus d'une vingtaine de mètre de la limite de propriété avant;
- ATTENDU QUE** le terrain concerné est caractérisé de dénivelés importants comme obstacle au respect de la réglementation;
- ATTENDU QUE** le demandeur a fait amélioration à sa demande afin de tendre vers la conformité réglementaire alors que la proposition initiale implantait le bâtiment visé à une distance de 3 m de la ligne de lot avant;
- ATTENDU QUE** le bâtiment accessoire concerné comprend également un abri d'auto localisé à l'arrière;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la réglementation ne porte pas de préjudice sérieux dans la mesure où des alternatives conformes seraient envisageables;
- ATTENDU QUE** le CCU juge que la demande déposée est un moyen de répondre au requérant « à sa convenance »;

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 majorité par voix exprimées

REJETÉ

CCU-26-054 5.3. 346, rue de Bondville, lot #3 939 137, zone UV-6-I12

Nature de la demande: Bâtiment accessoire sur lot adjacent

- ATTENDU QU'** une demande visant à construire un garage détaché sur un lot contigu à celui du bâtiment principal a été déposée;
- ATTENDU QUE** la réglementation applicable stipule qu'un bâtiment accessoire peut être implanté sur un lot contigu à celui du bâtiment principal uniquement si le lot de l'assiette du bâtiment principal ne permet pas l'implantation conforme d'un bâtiment accessoire;
- ATTENDU QUE** cette demande vise également à autoriser la construction d'un garage double d'une superficie de 62 mètres carrés sur un lot contigu;
- ATTENDU QUE** la réglementation applicable stipule qu'un bâtiment accessoire ne peut dépasser une

- superficie de 60 mètres carrés pour un terrain d'une superficie inférieure à 3 000 mètres carrés;
- ATTENDU QUE** le demandeur précise qu'une telle superficie est requise afin de ne pas compromettre la fonctionnalité et sécurité du bâtiment souhaité;
- ATTENDU QUE** le lot faisant objet de l'assiette du bâtiment principal a fait objet d'un permis de construction en 2024;
- ATTENDU QUE** la cour avant du lot construit comprend une remise existante ainsi que du paysagement;
- ATTENDU QUE** la cour avant comprend également une aire de stationnement adjacente à la rue permettant plusieurs cases de stationnement;
- ATTENDU QUE** démonstration est effectuée que le lot du bâtiment principal aurait une superficie suffisante afin d'y implanter un bâtiment accessoire conforme (de superficie inférieure au bâtiment demandé);
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la réglementation ne porte pas de préjudice sérieux dans la mesure où des alternatives conformes seraient envisageables;
- ATTENDU QUE** le CCU juge que la demande déposée est un moyen de répondre au requérant « à se convenance»;

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-26-055 5.4. chemin Lakeside, lot #6 643 104, zone UC-3-C15

Nature de la demande: Largeur minimale pour un lotissement à vocation commercial

- ATTENDU QU'** une demande visant le lotissement d'un terrain à vocation commercial avec une largeur sur le chemin Lakeside de 55,65 mètres a été déposée;
- ATTENDU QUE** le règlement de lotissement stipule qu'un lot pour fin commerciale doit avoir une largeur minimale de 60 mètres dans la zone concernée;
- ATTENDU QUE** le projet de lotissement laisse place à une emprise de 15 mètres pour une éventuelle rue dédiée à un projet de développement résidentiel;
- ATTENDU QUE** les usages commerciaux visés par le lot projeté ne sont pas connus;
- ATTENDU QUE** les membres souhaiteraient connaître le projet dans son ensemble afin d'évaluer la compatibilité d'un lot commercial avec l'éventuel projet de développement résidentiel;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation ne porte pas de préjudice sérieux;

ATTENDU QUE le CCU juge que la demande déposée est un moyen de répondre au requérant « à sa convenance »;

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

6. DEMANDRES PPCMOI

CCU-26-056 **6.1. 635, ch. Lakeside, lots #4 265 232 et #4 772 801, zone RBE-2-E16**

Nature de la demande: Construction d'une résidence dans la rive de milieu humide ainsi que dans la marge avant minimale

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;

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 membres considèrent à cet égard que le bâtiment projeté devrait 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 les architectes responsables du projet, [REDACTED] et [REDACTED], ont pris connaissance de ces éléments et ont soumis une proposition bonifiée comprenant strictement les deux dérogations suivantes:

- marge avant minimale de 3 m (initialement 3,5 m);

- implantation de bâtiment principal à l'intérieur de la bande riveraine de 45 m du milieu humide;

ATTENDU QUE cette nouvelle proposition vient réduire le nombre de dérogations à deux (2) contrairement aux huit (8) initialement déposées;

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 apprécient l'effort quant au respect des recommandations précédentes, à la volumétrie et au concept architectural déposé;

ATTENDU QUE le CCU souhaiterait tout de même des améliorations au niveau de la matérialité afin de refléter une apparence similaire à la proposition initiale;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PPCMOI, et ce, à condition que la demande de permis de construction soit assujettie au PIIA-2 (résidentiel)

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-26-057 6.2. 710, ch. Lakeside, lot #6 259 478, zone RBE-1-E16

Nature de la demande: Modification au PPCMOI pour autoriser des diverses catégories d'usages

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 quatre usages principaux dans le bâtiment principal;

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 l'adoption d'un PPCMOI en 2018 a permis l'encadrement réglementaire permettant réalisation du projet de développement Art de vivre;

- ATTENDU QUE** ledit PPCMOI de 2018 autorisait dans l'ancien club house: commerces de proximités, soit un dépanneur, une garderie ou une épicerie fine;
- ATTENDU QUE** les usages spécifiquement souhaités dans le cadre de la présente demande de PPCMOI sont, au rez-de-chaussé:
- un bureau d'agent immobilier, un studio d'artiste et une salle de location haut de gamme associée à une salle de conférence.
- Au sous-sol, dans une seconde phase:
- des simulateurs de golf et un terrain de pickleball;
- ATTENDU QUE** le demandeur souhaite tout de même obtenir autorisation afin d'exercer les usages possibles dans les quatre catégories d'usages en entier et non seulement les usages spécifiquement demandés;
- ATTENDU QUE** les quatre catégories d'usages demandés dans le cadre de la présente demande de PPCMOI sont: C31, C33, C51 et C52;
- 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** le CCU juge que le PPCMOI de 2018 a tenu compte d'une réalité d'un voisinage adaptée au nouveau projet de développement demandé;
- ATTENDU QUE** le CCU émet plusieurs échanges concernant les usages souhaités et sont d'avis que ceux s'éloignent de la notion de commerces qui seraient propice dans le secteur de voisinage souhaité;
- ATTENDU QUE** plusieurs projets de nouveaux locaux de professionnels ont déjà été autorisés dans le périmètre urbain de Foster;
- ATTENDU QUE** ce même périmètre urbain pourrait accueillir de nouvelles résidences dans l'avenir, ce qui vient justifier l'importance d'avoir des commerces de proximité dans ce secteur;
- ATTENDU QUE** le voisinage immédiat a déjà fait parvenir son mécontentement en lien avec les usages possibles souhaités à la présente demande;

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

7. VARIA

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 20 juillet 2026.

CCU-26-058

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 21h33

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire

