

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 17 août 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 du district Fulford/Bondville et Lee Patterson, Maire.

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 et membre observateur

Sont absents : messieurs [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria, [REDACTED], membre de la communauté d'affaires et [REDACTED], membre du district Foster

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h02

CCU-26-066

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 avec ajout au VARIA:
- projet Spring Hill

ADOPTÉ

CCU-26-067

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 juillet 2026.

ADOPTÉ

4. SUIVI DE LA SÉANCE DU CONSEIL

Le président avise que la consultation publique pour la demande de PPCMOI du 635 Lakeside se déroulera mercredi le 19 août. Il informe aussi que la demande du 161, Knowlton a finalement été acceptée suite aux précisions fournies et que la demande de la nouvelle maison sur Mont-Écho a été reportée en attente de nouvelles données.

5. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

CCU-26-068

5.1. 63, rue Dumont, lot #4 267 363, zone URB-1-C16

Nature de la demande: Construction résidentielle en marge avant minimale

ATTENDU QU' une demande visant à permettre la construction d'une résidence, localisée en marge avant minimale, a été déposée;

ATTENDU QUE la résidence serait localisée à une distance de 1,6 m de la ligne avant du terrain;

ATTENDU QUE ladite construction comprendrait un perron avant projeté à une distance de 1,18 m de la ligne avant du terrain;

ATTENDU QUE le règlement de zonage no 596 stipule que la marge de recul minimale pour bâtiment principal est de 6 mètres et qu'un perron peut empiéter d'un maximum de 2 mètres dans cette même marge de recul de 6 mètres;

ATTENDU QUE la construction visée comprend également un garage sur le côté droit et un balcon couvert sur le côté gauche;

ATTENDU la présence d'un cours d'eau ainsi que milieu humide à l'arrière du terrain comme obstacle à la construction dont la bande de protection riveraine applicable est de 20 m;

ATTENDU QUE le promoteur souligne que cette troisième phase de développement comprendrait 3 lots mais basé sur l'évaluation environnementale et les contraintes, il propose une seule construction sur ceux-ci;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est majeure en termes de dérogation et que la réglementation ne cause pas un préjudice sérieux au demandeur;

ATTENDU QUE le CCU juge également que la demande pourrait porter une perte de jouissance aux propriétés voisines, plus précisément au voisin de droite;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser la demande de dérogation mineure, basé sur le fait que d'autres propositions de construction moins dérogatoire pourraient être envisageables.

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

CCU-26-069

5.2. 400, ch. Lakeside, lot #4 267 929, zone RB-8-G17

Nature de la demande: Construction 3 remises supplémentaires

- ATTENDU QU'** une demande visant la construction de trois bâtiments accessoires supplémentaires sans la présence d'un bâtiment principal sur le même lot a été déposée;
- ATTENDU QUE** cette même demande vise la construction de trois bâtiments accessoires à une distance de 0,76 mètres des autres bâtiments accessoires;
- ATTENDU QUE** la demande vise à permettre l'ajout de 3 bâtiments accessoires, pour un total de 19 bâtiments accessoires sur le lot en question qui correspond à 21,2% de pourcentage d'occupation;
- ATTENDU QUE** les trois bâtiments accessoires supplémentaires seront implantés à une distance de 6 mètres de la ligne avant du terrain;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 1 de l'article 35 du règlement de zonage no 596 stipule qu'il doit y avoir un bâtiment principal sur le terrain pour pouvoir implanter un bâtiment accessoire;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 2 de l'article 35 du même règlement stipule qu'un bâtiment accessoire doit être situé à une distance de 1,5 mètres de tout autre bâtiment;
- ATTENDU QUE** le paragraphe 8 de l'article 35 du même règlement stipule qu'il est permis un maximum de 3 bâtiments accessoires par bâtiment principal;
- ATTENDU QUE** l'Annexe VII du même règlement prévoit un pourcentage maximal d'occupation des bâtiments accessoires dans la zone RB-8-G17 de 4%;
- ATTENDU QUE** le tableau de l'article 31 du même règlement prévoit une marge avant minimale de 10,5 mètres pour un bâtiment accessoire dans cette zone;
- ATTENDU QUE** le règlement de régie interne du 400, Lakeside prohibe la construction de bâtiments accessoires sur les terrains qui comprennent les résidences;
- 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-26-070

5.3. 494, ch. Centre, lot #3 940 455, zone AF-3-K3

Nature de la demande: Bâtiment accessoire en marge avant

- ATTENDU QU'** une demande visant à agrandir un bâtiment accessoire dans la cour avant minimale du terrain été déposée;
- ATTENDU QUE** la note 28 du tableau de l'article 31 du règlement de zonage no 596 stipule que les bâtiments accessoires peuvent se trouver en cour avant minimale dans les zones ID-17-K9 et ID-23-N14 seulement, et sans jamais être implanté à une distance moindre de la ligne avant que celle du bâtiment principal (dont l'implantation est dérogatoire et protégé par droits acquis);
- ATTENDU QUE** le paragraphe 1 de l'article 26 du même règlement stipule qu'un bâtiment dont l'implantation est dérogatoire et qui est protégé par droits acquis peut être agrandi au sol à la condition que l'agrandissement projeté soit conforme aux dispositions des règlements d'urbanisme;
- ATTENDU QUE** l'emplacement concerné par les travaux d'agrandissement visés est derrière une grosse haie de cèdre qui vient dissimuler la visibilité;
- ATTENDU QUE** le terrain en question comprend des pentes fortes apparaissant comme obstacle en terme de construction;
- 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-26-071

5.4. 14, rue Davignon, lot #4 266 419, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Hauteur et superficie d'un bâtiment accessoire

Présent pour délibérations: M. Lee Patterson

Se retirant des délibérations: [REDACTED]

- ATTENDU QU'** une demande visant à permettre la construction d'un studio d'artiste ayant une superficie de 84,64 mètres carrés a été déposée;
- ATTENDU QUE** ce même bâtiment accessoire aurait une hauteur de 6,41 mètres;
- ATTENDU QUE** le règlement de zonage no 596 stipule que la superficie maximale pour un bâtiment accessoire de cette superficie de terrain est de 60 mètres carrés;

- ATTENDU QUE** ce même règlement stipule que la hauteur maximale pour un bâtiment accessoire localisé dans le périmètre urbain est de 6 mètres;
- ATTENDU QUE** le bâtiment accessoire visé remplace un garage existant qui sera démoli et qui sera localisé au même endroit;
- ATTENDU QUE** le bâtiment proposé serait à une distance de 3,05 mètres des limites de propriété;
- ATTENDU QUE** la hauteur dérogatoire est strictement au niveau d'un pignon qui serait à proximité de la porte d'entrée;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la demande est majeure en termes de dérogation de plus de 30% (pour la superficie) et qu'il n'est pas démontré que la réglementation applicable cause un préjudice sérieux au demandeur;
- ATTENDU QUE** le CCU juge qu'il y aurait une perte de jouissance au niveau des voisins immédiats en lien avec cette 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

CCU-26-072 5.5. 753, ch. Lakeside, lot #6 643 103, zone UC-3-C15

Nature de la demande: Hauteur d'enseigne

- ATTENDU QU'** une demande visant à permettre l'installation d'une enseigne à plat localisée au-dessus des fenêtres du première étage a été déposée;
- ATTENDU QUE** le règlement de zonage stipule qu'une enseigne à plat doit être localisée sous les fenêtres du premier étage;
- ATTENDU QUE** les exigences réglementaires associées à ce type d'installation doivent être modifiées afin de régulariser l'enjeu actuel lié à l'applicable;
- 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

6. DEMANDES DE PIIA

CCU-26-073 6.1. 753, ch. Lakeside, lot #6 643 103, zone UC-3-C15

Nature de la demande: Enseigne

ATTENDU QU' une demande d'installation d'une enseigne à plat 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-26-074 6.2. 14, rue Davignon, lot #4 266 419, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

Présent pour délibérations: M. Lee Patterson

Se retirant des délibérations: [REDACTED]

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type atelier d'artiste 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 la demande de permis est associée à une demande de dérogation mineure dont la recommandation n'est pas favorable;

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-26-075 6.3. 161, ch. Foster, lot #4 265 109, zone UMV-2-D16

Nature de la demande: Construction d'une résidence

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment principal 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 transmettait la demande aux membres du CCU dans les délais prévus après avoir constaté qu'elle était complète et conforme;

ATTENDU QUE le secteur concerné par la demande est un milieu d'intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE la résidence visée serait de 1 étage et comprendrait un garage double attaché sur le côté gauche qui se trouve plus avancé par rapport à la rue;

ATTENDU QUE le revêtement extérieur proposé serait de bardeau de vinyle qui ne s'harmonise pas avec celui des résidences voisines;

ATTENDU QUE les membres ont évalué la demande et celle-ci serait à retravailler au niveau des critères 1 et 2;

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

7. VARIA

7.1. Projet Développement Spring Hill

La directrice, Camille Urli, présente le document préparé par les architectes, lequel expose les différentes possibilités de construction à prioriser.

Des échanges ont lieu au sujet de la documentation présentée.

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 21 septembre 2026.

CCU-26-076

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 19h46

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire