

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 21 septembre 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 Foster et [REDACTED], membre du district Fulford/Bondville.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Claude Rajotte.

Sont aussi présents : le secrétaire, M. Marc-Olivier Lapointe, la directrice - Service de l'urbanisme, Mme Camille Urli ainsi que M. Patrick Ouvrard, conseiller et membre observateur.

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

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h02

CCU-26-077 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-26-078 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 17 août 2026 ainsi que les procès-verbaux abrogés des réunions tenues les 18 novembre 2025, 15 décembre 2025, 16 février 2026, 16 mars 2026, 20 avril 2026, 19 mai 2026, 15 & 22 juin 2026.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président avise les membres du comité des résolutions adoptées par le conseil municipal concernant les demandes présentées lors du conseil municipal du 8 septembre 2026.

5. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

Nature de la demande : Construction en marges & pourcentage d'occupation

Se retirant des délibérations:



- ATTENDU QU'** une demande visant à permettre la construction d'une résidence, comportant quatre (4) éléments dérogatoires, a été déposée;
- ATTENDU QUE** la superficie au sol du bâtiment principal représenterait 19,5% de la superficie du terrain;
- ATTENDU QUE** la résidence serait localisée à une distance de 5 mètres de la ligne latérale droite et de la ligne arrière;
- ATTENDU QUE** la résidence serait localisée à une distance de 12.23 mètres de la ligne latérale gauche;
- ATTENDU QUE** la grille des normes d'implantation par zone de l'annexe VII du règlement de zonage no 596 stipule que le pourcentage maximal d'occupation du bâtiment principal est de 10% dans cette zone;
- ATTENDU QUE** la grille des normes d'implantation par zone de l'annexe VII du règlement de zonage no 596 stipule que les marges de recul latérales et arrière minimales pour un bâtiment principal sont de 15 mètres dans cette zone;
- ATTENDU QUE** la résidence existante et le hangar sur la propriété seront détruits;
- ATTENDU QUE** les propriétaires du lot sont également propriétaires des lots voisins, de sorte que les impacts du projet sur le voisinage actuel seraient jugés faibles par les membres;
- ATTENDU QUE** le CCU considère que la somme des éléments dérogatoires constitue une dérogation majeure;
- ATTENDU QUE** le CCU considère comme étant majeur un dépassement de 9,5 % du pourcentage maximal d'occupation du bâtiment principal alors que ce pourcentage est limité à 10% dans cette zone;
- ATTENDU QUE** le CCU considère comme étant majeur un dépassement de 10 mètres pour une marge latérale minimale et arrière minimale alors que celles-ci sont édictées à 5 mètres dans cette zone;
- ATTENDU QUE** les membres du CCU reconnaissent que l'application des marges de recul minimales prévues à la grille des normes d'implantation du Règlement de zonage no 596 limite les possibilités de construction sur le lot 4 267 303, lequel est de superficie inférieure à celle des lots habituellement observés dans cette zone;

- ATTENDU QUE** les membres constatent toutefois que le requérant n'a pas démontré de façon suffisante

que le projet ne pouvait être davantage rapproché des normes prescrites par le Règlement de zonage no 596;

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-26-080

5.2. 14, rue Davignon, lot #4 266 419, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Superficie bâtiment accessoire

Se retirant des délibérations: [REDACTED]

ATTENDU QU' une demande révisée visant la construction d'un bâtiment accessoire de type atelier d'artiste a été déposée d'une superficie supérieure à celle permise;

ATTENDU QUE le lot 4 266 419 a une superficie de 1058 mètres carrés;

ATTENDU QUE la demande vise la construction d'un bâtiment accessoire de 79,6 mètres carrés;

ATTENDU QUE le paragraphe 6 de l'article 35 du règlement de zonage no 596 stipule que la superficie maximale pour un bâtiment accessoire sur un terrain de moins de 3 000 mètres carrés est de 60 mètres carrés;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire vise le remplacement d'un garage existant par un nouveau bâtiment situé au même endroit;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire existant est situé à 1,48 mètre de la limite arrière du terrain et à 1,4 mètre de la limite latérale de gauche;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire projeté serait situé à 3,5 mètres de la limite arrière du terrain et à 3 mètres de la limite latérale de gauche;

ATTENDU QU' il y a un écart de 19,6 mètres carrés entre la demande et la norme édictée au paragraphe 6 de l'article 35 du règlement de zonage 596;

ATTENDU QUE le CCU considère comme étant majeur un écart de 19,5 mètres carrés alors que la norme limite la superficie d'un bâtiment accessoire à 60 mètres carrés;

ATTENDU QUE les membres du CCU estiment que le requérant n'a pas démontré le préjudice sérieux que lui causerait l'application stricte du règlement;

ATTENDU QUE bien que le voisin latéral est en accord avec le projet, les membres considèrent que l'augmentation de la volumétrie pourrait porter

atteinte à la jouissance du droit de propriété des voisins arrière en matière d'ensoleillement puisque le lot est situé dans un secteur dense;

ATTENDU QU' il est possible de modifier le projet pour diminuer l'écart entre l'élément dérogatoire et les normes du règlement de zonage 596;

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. DEMANDES DE PIIA

CCU-26-081 6.1. 14, rue Davignon, lot #4 266 419, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire

Se retirant des délibérations: [REDACTED]

ATTENDU QU' 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-26-082 6.2. 22, rue Davignon, lot #4 266 418, zone URA-15-K15

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire - remise

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire 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 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

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-26-083 6.3. 122, rue Victoria, lot #4 266 455, zone URA-20-K15

Nature de la demande: Agrandissement du bâtiment principal - modifications

ATTENDU QU' une demande de modifications d'agrandissement du bâtiment résidentiel a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-2 du règlement 601 sur les PIIA;

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement a été soumise et autorisée par la résolution du conseil municipal 2026-01-014;

ATTENDU QUE la présente demande vise la modification du perron qui a été autorisé par la résolution 2026-01-014;

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 puisqu'elle favorise un retour aux composantes d'origine du bâtiment;

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-26-084 6.4. 122, rue Victoria, lot #4 266 455, zone URA-20-K15

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment accessoire - garage

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type garage 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 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

7. VARIA

La directrice, Camille Urli, invite les membres présents du comité à la soirée hommage au bénévole organisée par la Ville de Lac-Brome.

La directrice informe les membres que le service d'urbanisme travaille présentement sur l'élaboration de deux nouveaux PIIA, ceux-ci seront présentés au comité dans les prochains mois.

La directrice invite les membres à communiquer avec elle s'ils souhaitent suivre des formations en lien avec leur rôle sur le comité.

Le président, Claude Rajotte, demande aux membres de devancer la rencontre du mois de novembre. Ce dernier, propose le 16 novembre, ce qui est accepté par l'ensemble des membres.

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 19 octobre 2026.

CCU-26-085 9. LEVÉE DE LA RÉUNION

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

L'assemblée est levée à 19h17.

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Marc-Olivier Lapointe
Secrétaire