

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 16 février 2026 à 18h, au Centre Lac-Brome, sis au 270, rue Victoria, à Lac-Brome.

Sont présents : madame [REDACTED], membre du district East-Hill ainsi que messieurs [REDACTED] [REDACTED], membre du district Fulford/Bondville, [REDACTED] [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside, [REDACTED] [REDACTED], membre de la communauté agricole, [REDACTED], membre de la communauté d'affaires et [REDACTED], membre du district Foster.

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.

Est absent : monsieur [REDACTED] [REDACTED], membre du district Knowlton/Victoria

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h05.

CCU-26-001

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte l'ordre du jour avec ajout au VARIA:

7.1 Composition des comités et mandat au CCU

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-26-002

3. ADOPTION DU PROCÈS-VERBAL

Il est **RÉSOLU QUE** le CCU adopte le procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2025.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

4. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS RÉGLEMENTAIRES (596-20)

La directrice, Camille Urli, présente le contenu du projet de règlement 596-20. Les membres en prennent connaissance et émettent certains

commentaires. Il a notamment été discuté s'il n'était pas préférable d'augmenter la hauteur d'un rez-de-jardin de 2,5 m ou 3 m pour permettre des rez-de-jardin de 8 à 9 pieds et ainsi s'assurer que les toits restent en pentes et ne deviennent pas des toits plats.

5. DEMANDES DE PIIA

CCU-26-003

5.1. 765, chemin Lakeside, lots #4 264 690 & #5 629 333, zones AFB-3-B15, UC-3-C15 & AF-18-B14

Nature de la demande: Construction d'un bâtiment commercial

ATTENDU QU' une demande de construction d'un bâtiment principal 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 la demande est évaluée en fonction des critères du PIIA-3:

Critère 1:

-Les membres considèrent que la volumétrie de la façade est massive et imposante en comparaison avec les autres bâtiments à proximité;

-L'apport de la végétation serait à retravailler et l'éloignement du bâtiment projeté par rapport à la route serait à considérer comme stratégie afin de réduire le caractère imposant de la volumétrie;

Critère 7:

-Les membres soulignent que d'obtenir un bande paysagère plus large et plus dense le long des accès et stationnements latéraux serait souhaitable;

Les autres critères du PIIA-3 sont jugés respectés ou non applicables.

ATTENDU QUE les membres apprécient le parti architectural du projet;

ATTENDU QUE le CCU recommande que des vues de type perspective à partir du chemin Lakeside et présentant le contexte adjacent au site soit produit afin d'aider à comprendre le projet;

ATTENDU QUE le CCU recommande que le plan paysager soit revu et bonifié;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de PIIA afin de réviser le projet en fonction des commentaires des critères 1 et 7 et afin d'obtenir plus d'informations sur l'impact visuel à partir de la rue.

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

REJETÉ

CCU-26-004 5.2. 78, chemin Lakeside, lot 4 266 336, zone UCV-4-K15

Nature de la demande: Installation d'une enseigne

ATTENDU QU' une demande de modification d'une enseigne sur poteau 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

6. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

7. VARIA

7.1. Composition des comités et mandat au CCU

-Le président, Claude Rajotte, explique que 10 candidats se sont montrés intéressés pour le poste vacant comme membre du CCU. Il est donc proposé que le règlement constituant le CCU pourrait prévoir 2 postes de suppléants. Il est également mentionné que des durées de mandat de deux ans, renouvelables à deux reprises, seraient évaluées;

-La directrice, Camille Ulri, fait un tour de table pour savoir combien de membres seront présents à la rencontre de réseautage de jeudi prochain;

-La directrice, Camille Ulri, questionne pour savoir si invitation par Outlook serait un meilleur moyen dorénavant pour obtenir confirmation de présence des membres aux réunions. Les membres sont tous en faveur de cette proposition;

-La directrice, Camille Urli, question les membres quant à savoir s'ils auraient de l'intérêt à participer au mandat sur la vision du noyau villageois de Knowlton. Des rencontres à ce sujet seraient proposées prochainement;

-Le président, Claude Rajotte, remercie les membres pour leur collaboration aux efforts d'amélioration des méthodes d'analyse des projets par rapport aux critères des PIIA

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 16 mars 2026.

CCU-26-005

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

L'assemblée est levée à 19h52.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire

