

VILLE DE LAC-BROME

Procès-verbal de la séance ordinaire du Comité consultatif d'urbanisme - CCU de Ville de Lac-Brome tenue lundi, le 20 avril 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 du district Knowlton/Victoria, [REDACTED], membre du district Knowlton/Lakeside, [REDACTED], membre de la communauté agricole, [REDACTED], membre de la communauté d'affaires, [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 : la directrice - Service de l'urbanisme, Mme Camille Urli, le secrétaire, M. Justin Sultana ainsi que M. Patrick Ouvrard, Conseiller.

[REDACTED], architecte

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h02.

CCU-26-011

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-26-012

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 16 mars 2026.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

Le président informe que le Conseil a suivi l'ensemble des recommandations du CCU concernant les dossiers du mois dernier

5. DEMANDES DE PPCMOI

Nature de la demande: Construction d'une résidence et d'un garage comprenant plusieurs dérogations

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 et d'un garage;

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 le terrain visé par la demande est actuellement vacant;

ATTENDU QUE le projet comporte plusieurs dérogations aux dispositions réglementaires applicables, notamment:

- l'implantation d'une résidence et d'un garage à l'intérieur de la bande riveraine de 45 mètres du milieu humide Quilliams;
- une marge avant réduite, soit 3,5 m pour la résidence et 4,26 m pour le garage, au lieu de 6 m;
- une marge latérale réduite de 2,5 m pour le garage, au lieu de 3 m;
- une hauteur du bâtiment principal de 12,78 m au lieu de 9,75 m;
- une hauteur du bâtiment accessoire de 6,4 m au lieu de 6 m;
- la présence d'un muret d'une hauteur de 2,3 m, excédant la hauteur maximale autorisée de 1,2 m;

ATTENDU QUE les architectes responsables du projet, [REDACTED] et [REDACTED], étaient présents à la séance afin de présenter le projet et de répondre aux questions des membres;

ATTENDU QUE la demande a été analysée en fonction des critères applicables au PPCMOI et que les constats suivants ont été formulés:

Critères jugés rencontrés ou applicables

- **Respect des objectifs du plan d'urbanisme** : *rencontré*;
- **Compatibilité des occupations prévues** : *rencontré*;
- **Mise en valeur des espaces extérieurs** : *rencontré*;
- **Faisabilité du projet** : *rencontré*;

- **Qualité de l'intégration, de la démolition et de la mise en valeur du bâti existant** : *non applicable*;
- **Composantes culturelles ou sociales** : *non applicable*;

ATTENDU QUE que les membres du comité estiment que les critères suivants du PPCMOI ne sont pas adéquatement rencontrés par la proposition telle que déposée :

QUALITÉ DE L'INTÉGRATION DU PROJET

Le gabarit du projet, résultant de la combinaison de la résidence, du garage et du muret, génère un effet de masse important qui contraste trop avec le cadre bâti environnant. Bien que l'intégration d'un toit en pente soit appréciée, la hauteur supplémentaire demandée est jugée excessive et devrait être revue à la baisse afin d'assurer une meilleure harmonie avec les propriétés voisines.

INTÉGRATION DANS LES MILIEUX PATRIMONIAUX

La juxtaposition du bâtiment principal, du muret et du garage crée un front bâti continu le long de la rue. Cette configuration est jugée problématique par les membres du comité puisqu'elle a pour effet de bloquer les perspectives visuelles existantes entre la rue et le lac. Dans cette optique, les marges latérales de 3 m doivent également être libérées de toute barrière visuelle.

ATTENDU QUE sur le plan de l'organisation fonctionnelle, certaines préoccupations ont été exprimées quant à la sécurité et à la configuration de l'accès au site;

ATTENDU QUE toutefois que, compte tenu des contraintes physiques importantes du terrain, cet aspect est jugé acceptable par le comité;

ATTENDU QUE les membres du Comité consultatif d'urbanisme sont **favorable d'autoriser un PPCMOI** afin de permettre la construction d'une résidence, sous réserve de modifications au projet;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme **recommande que la proposition soit retravaillée** afin de mieux répondre aux critères d'analyse du PPCMOI, notamment en ce qui concerne l'intégration architecturale, le gabarit du projet, l'implantation des constructions et la prise en compte du milieu naturel, et **émet un avis défavorable afin de** recevoir une version révisée satisfaisante du projet.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement rejeté par voix exprimées

REJETÉ

6. DEMANDES DE PIIA

CCU-26-014 **6.1. 457-463, ch. de Bondville, lots #6 690 280 & 6 690 282, zone UMV-3-H12**

Nature de la demande: Modification à la fenestration, de l'entrée latérale et au revêtement extérieur à un projet intégré autorisé

ATTENDU QU' une demande de modification à la fenestration, à l'entrée latérale et au revêtement extérieur à un projet intégré autorisé a été déposée;

ATTENDU QUE ladite demande est soumise au PIIA-10-12 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-10-12;

ATTENDU QUE les membres constatent que les travaux envisagés sont majoritairement complétés;

ATTENDU QUE le règlement 601 sur les PIIA offre la possibilité d'exiger une garantie financière en tant que condition d'approbation à une demande;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'exiger qu'une garantie financière quant à la réalisation des travaux tel qu'autorisé soit demandée;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA à condition qu'une garantie financière soit demandée.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-26-015

6.2. 3, chemin McCurdy, lot #4 992 008, zone UMV-1-P3

Nature de la demande: Agrandissement – abri auto

Le membre Alexandre Sarrazin se retire des délibérations

ATTENDU QU' une demande d'agrandissement du bâtiment principal, par l'ajout d'un abri d'auto, 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 ont évalué la demande et celle-ci respecte les critères du PIIA-3;

ATTENDU QUE ledit immeuble a une valeur patrimoniale forte et les membres considèrent que les travaux projetés respectent le style existant;

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-26-016 6.3. 17, rue Capel, lot #4 266 549, zone URA-18-K16

Nature de la demande: Construction bâtiment accessoire - cabanon

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon pour piscine a été déposée;

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

ATTENDU QUE le bâtiment projeté remplace une remise existante sensiblement au même endroit;

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

CCU-26-017 6.4. 53, rue Victoria, lot #4 266 215, zone URA-20-K15

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

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon 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;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté ne sera pas entièrement visible 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-26-018 6.5. 277, chemin de Knowlton, lot #4 265 918, zone UCV-6-L15

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

ATTENDU une demande de construction d'un bâtiment accessoire de type cabanon 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 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-3;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté ne sera pas entièrement visible 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-26-019 6.6. 765, ch. 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 la proposition fait suite à une recommandation défavorable du CCU lors de la rencontre du mois de février dernier;

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-3 ainsi que les éléments considérés défavorables lors de la proposition initiale;

ATTENDU QUE le règlement 601 sur les PIIA offre la possibilité d'exiger une garantie financière en tant que condition d'approbation à une demande;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'exiger une garantie financière quant à la réalisation des travaux afin d'assurer que les aménagements paysagers soient bien réalisés tel qu'autorisé ;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil d'accepter cette demande de PIIA à condition qu'une garantie financière soit exigée.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

7. VARIA

8. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le mardi 19 mai 2026.

CCU-26-020

9. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 20h25

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Justin Sultana
Secrétaire

