

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 juillet 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], membre du district Knowlton/Victoria, [REDACTED], membre de la communauté agricole et [REDACTED], membre du district Foster.

Tous formant quorum sous la présidence du conseiller Claude Rajotte.

Sont aussi présentes : la secrétaire, Mme Camille Urli, l'Inspecteur municipal, M. Marc-Olivier Lapointe ainsi que M. Patrick Ouvrard, Conseiller.

Sont absents : madame [REDACTED], membre du district West-Brome/Iron Hill ainsi que messieurs [REDACTED], membre de la communauté d'affaires et [REDACTED], membre du district Fulford/Bondville

1. OUVERTURE DE LA RÉUNION

L'assemblée est ouverte à 18h06

CCU-26-059

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 modifie l'ordre du jour tel que présenté et ajoute avant la présentation des dossiers un suivi des dossiers présentés au conseil du mois de juillet 2026 par Claude Rajotte.

ADOPTÉ

CCU-26-060

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 15 juin 2026 et du 22 juin 2026.

ADOPTÉ

4. SUIVI DES DERNIÈRES RÉUNIONS

5. DEMANDES DE DÉROGATION MINEURE

Nature de la demande : Régularisation de la marge avant

ATTENDU QU' une demande visant régulariser la marge avant d'une résidence à 5,91 mètres de la limite de propriété avec la rue du Panorama a été déposée;

ATTENDU QUE l'annexe VII du règlement de zonage no 596 stipule que la distance à respecter avec la limite de propriété du chemin public, dans cette zone, est de 10,5 mètres.

ATTENDU QUE une première dérogation (DM 643) avait été accordée en 2024 pour permettre une implantation à 6,3 m au lieu des 10,5 m réglementaires (zone RBE-1-E16) et que l'erreur supplémentaire est due à une mauvaise pose des piquets par l'arpenteur;

ATTENDU QUE le demandeur a fait preuve de bonne foi, puisqu'une dérogation avait été demandée à l'époque avant la demande de permis;

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

6. DEMANDES DE PIIA

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

ATTENDU 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 plans et documents déposés à l'appui de la demande comportent des incohérences, notamment quant aux dimensions du bâtiment, à la configuration des portes de garage ainsi qu'à l'absence d'une élévation depuis la rue;

ATTENDU QUE la matérialité proposée est jugée bien intégrée au milieu, notamment par la façade avant en bois récupéré de l'ancien garage, les côtés et l'arrière en bardeaux de cèdre couleur chocolat, la toiture en tôle brune ainsi que les portes blanches identiques à celles de la résidence;

ATTENDU QUE les membres jugent nécessaire que le demandeur complète et harmonise les documents déposés, notamment par la production d'une élévation montrant la résidence et le garage dans une même présentation;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de PIIA afin que le demandeur la complète et la corrige pour permettre de réévaluer le dossier dans son ensemble.

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

CCU-26-063 6.2. chemin du Mont-Écho, lot #6 608 908, zone URB-5-L15

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 les membres trouvent le dossier incomplet, notamment, en l'absence d'un plan de végétalisation (existant et projeté) et d'une vue du bâtiment depuis le chemin du Mont-Écho;

ATTENDU QUE le comité a pris acte du concept architectural proposé et qu'il le trouve singulier ;

ATTENDU QUE le comité souhaite obtenir des précisions quant aux aménagements paysagers et aux arbres à

conserver ou à planter, de même qu'une vue du projet depuis le chemin afin de juger du respect des critères du PIIA 2 ;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le CCU recommande au Conseil de refuser cette demande de PIIA afin que le demandeur complète les informations requises pour permettre l'analyse complète du dossier.

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

7. DEMANDES PPCMOI

CCU-26-064

7.1. 635, ch. Lakeside, lot #6 491 995, zone URB-2-L14

Nature de la demande: Construction d'une résidence en rive du milieu humide le Quilliams

ATTENDU QU' une demande révisée 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 dans la bande riveraine du milieu humide le Quilliams;

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 des dérogations aux dispositions réglementaires applicables, notamment :

- l'implantation d'une résidence à l'intérieur de la bande riveraine de 45 mètres du milieu humide Quilliams;
- une marge avant réduite à 3 mètres pour la résidence, plutôt que 6 mètres;
- une superficie d'implantation de 21,3 %, plutôt que 20 %;
- plus de 60 cm de remblai dans la zone située hors bande riveraine du lac, plutôt qu'une hauteur maximale de remblai de 60 cm par rapport au niveau moyen du sol.

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 : rencontrée;
- Mise en valeur des espaces extérieurs : rencontrée;
- Qualité de l'intégration du projet : rencontrée, puisqu'il a été relevé qu'une faible homogénéité du cadre bâti est présente dans ce secteur et que la proposition, avec un revêtement en bois noir et un toit en pente à double versant, demeure sobre et discrète malgré son caractère contemporain;
- Intégration dans le milieu patrimonial : des vues sont maintenant dégagées vers le lac;
- Faisabilité du projet : rencontrée;
- 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 des modifications ont été apportées depuis la version précédente, notamment l'ajout de bois sur les façades latérales et arrière, l'ajout de précision pour les lucarnes, la réduction de l'allée d'accès à un garage simple;

ATTENDU QUE le comité a discuté de la composition architecturale du projet, notamment du traitement du revêtement de toiture métallique qui se prolonge sur les murs, lequel soulève certaines réserves quant à son intégration au caractère des constructions voisines;

ATTENDU QUE le comité a pris en compte le contexte bâti du secteur, lequel comprend des constructions de styles variés et une diversité de matériaux de revêtement;

ATTENDU QUE les membres du comité ont relevé qu'un consensus se dégage en faveur de la version proposée avec revêtement en bois noir;

EN CONSÉQUENCE, il est **RÉSOLU QUE** le Comité consultatif d'urbanisme recommande au Conseil d'approuver la demande telle que présentée.

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

Il est

Proposé par [REDACTED]

Appuyé par [REDACTED]

Et unanimement résolu par voix exprimées

ADOPTÉ

8. VARIA

9. PROCHAINE RÉUNION

La date de la prochaine rencontre est le 17 août 2026.

CCU-26-065

10. LEVÉE DE LA RÉUNION

Il est

Proposé par

Appuyé par

Et unanimement résolu par voix exprimées

L'assemblée est levée à 19h24.

ADOPTÉ

Claude Rajotte
Conseiller

Camille Urli
Secrétaire