

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROMONT**

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Bromont, tenue exceptionnellement par conférence téléphonique afin de respecter la consigne de distanciation sociale relative à la COVID-19, le mardi 21 avril 2020 à 8h à laquelle sont présents :

Catherine Girard
Denis Dubois
Karina Tremblay
Jacques Lapensée

Louise Tardif
Pierre Distilio
Véronique Sauvé

Sont également présents, Marc Béland, secrétaire du CCU, Maria A. Hernandez, coordonnatrice en urbanisme et en environnement et Alexandra Gatien, urbaniste-stagiaire.

L'avis de convocation a été dûment signifié à tous les membres du comité consultatif d'urbanisme conformément à la Loi.

ORDRE DU JOUR

- 2020-04-01** Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 21 avril 2020
- 2020-04-02** Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 24 mars 2020

PIIA

- 2020-04-03** **2020-30074** : Approbation de plans – Demande visant à modifier le plan directeur d'aménagement du projet Faubourg 1792 et du projet résidentiel intégré au 15, rue du Faubourg, pour la gestion des matières résiduelles
- 2020-04-04** **2020-30076** : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 793, rue Shefford – *Centre de santé dentaire de Bromont*
- 2020-04-05** **2020-30077** : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la non-conformité d'un bâtiment principal implanté à 1,69 m de la ligne latérale ou lieu de 5 m tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 11, rue Saint-Rémi, lot 2 929 929, zone P3M-05, district Lac-Bromont
- 2020-04-06** **2020-30079** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 106, rue de Stanstead (lot 2 930 890)
- 2020-04-07** **2020-30080** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 411, rue de la Couronne
- 2020-04-08** **2020-30081** : Approbation de plans – Modification d'une demande déjà approuvée visant la modification d'un garage détaché au 380, rue Dorchester
- 2020-04-09** **2020-30082** : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment principal mixte (3 logements et 1 commerce) et l'utilisation du vinyle (haute qualité) au 128, rue d'Adamsville
- 2020-04-10** **2020-30083** : Approbation de plans – Modification d'une demande déjà approuvée visant la modification de l'architecture et la zone de construction au 91, chemin de Granby (lot 2 930 022)

- 2020-04-11** **2020-30084** : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser le lotissement d'une rue se terminant en cul-de-sac d'une longueur maximale de 750 m au lieu de 300 m tel qu'stipulé à l'article 42 du règlement de lotissement numéro 1038-2017, rue Unifix, lots 2 929 002 et 5 916 090, zone PDA2-02, district Adamsville
- 2020-04-12** **2020-30085** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 500, rue de l'Émeraude
- 2020-04-13** **2020-30086** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 10, chemin de Gaspé - *Clinique podiatrie*
- 2020-04-14** **2020-30088** : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 9, rue de l'Horizon
- 2020-04-15** **2020-30068** : Suivi - Approbation de plans – Modification d'une partie du plan directeur d'aménagement du projet résidentiel intégré La Cité des Lacs, bâtiments B-1 à B-3, rue de l'Aigle, lot 6 302 005
- 2020-04-16** **2020-30087** : - Approbation de plans – Demande visant à modifier l'architecture pour deux résidences unifamiliales isolées dans le plan directeur d'aménagement du projet Faubourg 1792, carré des Loyalistes
- 2020-04-17** **2020-30089** : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'une habitation unimodulaire d'une dimension de 12,8 m x 3.66 m au lieu de 15 m x 4,2 m minimum, tel que stipulé à l'article 88 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 1617, rue Shefford, unité 117, zone P4P-16, district Pierre-Laporte

VARIA

- 2020-04-18** Levée de l'assemblée

2020-04-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 21 avril 2020

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 21 avril 2020.

ADOPTÉ

2020-04-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 24 mars 2020

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 24 mars 2020.

ADOPTÉ

2020-04-03

2020-30074 : Approbation de plans – Demande visant à modifier le plan directeur d'aménagement du projet Faubourg 1792 et du projet résidentiel intégré au 15, rue du Faubourg, pour la gestion des matières résiduelles

ATTENDU QUE le comité est favorable à la relocalisation des conteneurs pour les matières résiduelles à l'extérieur du projet résidentiel intégré au 15, rue du Faubourg ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'aménagement des conteneurs préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 13 mars 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant de modifier le plan directeur d'aménagement du projet Faubourg 1792 et du projet résidentiel intégré au 15, rue du Faubourg, pour la gestion des matières résiduelles.

D'exiger que le plan d'aménagement des conteneurs ainsi que leur localisation soient approuvés par le directeur des services techniques.

ADOPTÉ

2020-04-04

2020-30076 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 793, rue Shefford – *Centre de santé dentaire de Bromont*

ATTENDU QUE l'enseigne s'intègre harmonieusement au paysage et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment principal ;

ATTENDU QUE la structure ne sera pas modifiée ;

IL EST RÉSOLU L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'enseigne préparé par Innex Productions Visuelles, daté du 18 mars 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne au 793, rue Shefford – *Centre de santé dentaire de Bromont*.

ADOPTÉ

2020-04-05

2020-30077 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la non-conformité d'un bâtiment principal implanté à 1,69 m de la ligne latérale ou lieu de 5 m tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 11, rue Saint-Rémi, lot 2 929 929, zone P3M-05, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE l'application de cette norme cause un préjudice au requérant ;

ATTENDU QUE le comité considère que les travaux d'agrandissement réalisés en 1996 ont été effectués de bonne foi ;

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à régulariser la non-conformité d'un bâtiment principal implanté à 1,69 m de la ligne latérale ou lieu de 5 m tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 11, rue Saint-Rémi, lot 2 929 929, zone P3M-05, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2020-04-06

2020-30079 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 106, rue de Stanstead (lot 2 930 890)

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Geneviève-Ilou Boucher, daté du 24 mars 2020, le plan de construction préparé par la technicienne en architecture Marie-Josée Lafrance, daté du 30 mars 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 106, rue de Stanstead (lot 2 930 890).

ADOPTÉ

2020-04-07

2020-30080 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 411, rue de la Couronne

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, le projet devrait privilégier l'utilisation de matériaux naturels ;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, l'architecture du bâtiment devrait s'inspirer des types architecturaux dominants de l'aire de paysage (ouvertures, symétrie, matériaux, ornementation, saillies, couleur, etc.) tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat ;

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence projetée ne respecte pas ce critère en soulignant que la majorité des résidences sur la rue de la Couronne utilisent le bois comme revêtement extérieur ;

ATTENDU QUE le comité considère que pour répondre à cet objectif, le revêtement extérieur de la résidence projetée devrait être principalement composé de bois comme les résidences dans le voisinage ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Gilbert Grondin, daté du 10 août 2017, le plan de construction préparé le technologue professionnel Bruno Desruisseaux, daté du 25 septembre 2019, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 411, rue de la Couronne, conditionnellement au respect du point suivant :

Le promoteur du projet immobilier, Le Royal Bromont, devra autoriser par écrit l'utilisation de l'acier comme revêtement extérieur au lieu du bois. L'autorisation devra être soumise au Service de l'urbanisme avant l'émission du permis de construction.

ADOPTÉ

2020-04-08

2020-30081 : Approbation de plans – Modification d'une demande déjà approuvée visant la modification d'un garage détaché au 380, rue Dorchester

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire s'harmonise à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et volumes ainsi que des couleurs ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Daniel Touchette, daté du 31 mars 2020, le plan de construction préparé par l'urbanisme-conseil Dany Tremblay, daté du 31 mars 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'une demande déjà approuvée visant la modification d'un garage détaché au 380, rue Dorchester.

ADOPTÉ

2020-04-09

2020-30082 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment principal mixte (3 logements et 1 commerce) et l'utilisation du vinyle (haute qualité) au 128, rue d'Adamsville

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant la construction d'un bâtiment principal mixte (3 logements et 1 commerce) et l'utilisation du vinyle (haute qualité) au 128, rue d'Adamsville.

Le comité considère que le style architectural et l'implantation du bâtiment sont acceptables. Toutefois, le comité suggère au demandeur d'étudier la possibilité d'utiliser des matériaux de revêtement extérieur conformes à la réglementation municipale. Le comité a soulevé que selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les projets dans cette aire de paysage devraient privilégier l'utilisation de matériaux naturels.

Le comité souhaite aviser le requérant qu'il serait préférable d'utiliser un ton plus pâle pour le revêtement extérieur.

Cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2020-04-10

2020-30083 : Approbation de plans – Modification d'une demande déjà approuvée visant la modification de l'architecture et la zone de construction au 91, chemin de Granby (lot 2 930 022)

ATTENDU QUE l'implantation proposée vise principalement à s'éloigner des zones sensibles ;

21 avril 2020

ATTENDU QUE le comité considère que le nouveau style architectural de la résidence s'intègre au voisinage et au milieu d'insertion ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 10 septembre 2019, le plan de construction préparé par l'architecte Alan Bellavance, daté du 2 avril 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'une demande déjà approuvée visant la modification de l'architecture et la zone de construction au 91, chemin de Granby (lot 2 930 022).

ADOPTÉ

2020-04-11

2020-30084 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser le lotissement d'une rue se terminant en cul-de-sac d'une longueur maximale de 750 m au lieu de 300 m tel que stipulé à l'article 42 du règlement de lotissement numéro 1038-2017, rue Unifix, lots 2 929 002 et 5 916 090, zone PDA2-02, district Adamsville

ATTENDU QUE l'application de cette norme cause un préjudice à la ville de Bromont ;

ATTENDU QUE le prolongement de cette rue, qui est déjà dérogatoire, permettra la subdivision d'un nouveau terrain industriel ;

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à autoriser le lotissement d'une rue se terminant en cul-de-sac d'une longueur maximale de 750 m au lieu de 300 m tel que stipulé à l'article 42 du règlement de lotissement numéro 1038-2017, rue Unifix, lots 2 929 002 et 5 916 090, zone PDA2-02, district Adamsville.

ADOPTÉ

Étant en conflit d'intérêts dans le dossier suivant, Louise Tardif et Karine Tremblay quittent la rencontre avant que soit traitée la prochaine demande.

2020-04-12

2020-30085 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 500, rue de l'Émeraude

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation, réparé par l'arpenteur-géomètre André Scott, daté du 6 avril 2020, le plan de construction préparé par l'architecte Julie Jacques, daté du 8 mars 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 500, rue de l'Émeraude.

ADOPTÉ

Louise Tardif et Karine Tremblay réintègrent la rencontre.

2020-04-13

2020-30086 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment commercial au 10, chemin de Gaspé - *Clinique podiatrie*

ATTENDU QUE l’implantation du bâtiment a été réfléchi en fonction de la protection des paysages, des vues existantes des voisins et du maintien de la topographie naturelle des lieux ;

ATTENDU le style contemporain du bâtiment ;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les éléments d’ornementation doivent être sobres et s’inscrire dans le respect des caractéristiques architecturales de l’aire de paysage.

ATTENDU QUE le comité considère que pour mieux répondre à ce critère les poutres décoratives dans les pignons devraient être retirées du projet ;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation, préparé par l’arpenteur-géomètre Daniel Touchette, daté du 15 avril 2020, le plan de construction préparé par l’architecte Alan Bellavance, daté du 28 février 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un bâtiment commercial au 10, chemin de Gaspé - Clinique podiatrie

Le comité suggère au conseil de demander au requérant d’étudier la possibilité d’enlever les poutres décoratives dans les pignons.

ADOPTÉ

2020-04-14

2020-30088 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 9, rue de l’Horizon

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, le terrain devrait prévoir des aménagements extérieurs qui s’intègrent harmonieusement au caractère naturel de l’aire de paysage ;

ATTENDU QUE le comité considère que pour répondre à cet objectif, l’aménagement de l’aire de stationnement devrait être revu ;

ATTENDU QUE le comité considère que les bandes riveraines des cours d’eau sont des milieux qu’il faut s’efforcer de protéger afin d’assurer à long terme la sécurité des personnes et des biens, en plus de protéger l’intégrité des écosystèmes ;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan de construction préparé par D’Aoust architecture et paysage, daté du 15 avril 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 9, rue de l’Horizon conditionnellement au respect du point suivant :

Un plan d'implantation modifié (aucun empiètement dans la bande de protection riveraine / aire de stationnement) devra être déposé au Service de l'urbanisme avant l'émission du permis de construction.

ADOPTÉ

2020-04-15

2020-30068 : Suivi - Approbation de plans – Modification d'une partie du plan directeur d'aménagement du projet résidentiel intégré La Cité des Lacs, bâtiments B-1 à B-3, rue de l'Aigle, lot 6 302 005

ATTENDU QUE le comité est favorable au changement de typologie des bâtiments dans ce projet résidentiel intégré ;

ATTENDU QUE l'implantation des bâtiments a été revue depuis la présentation du projet au mois de mars et que le comité est satisfait des modifications et explications contenues dans les documents de présentation ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan concept de développement préparé par Apur créatif, daté du 9 avril 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'une partie du plan directeur d'aménagement du projet résidentiel intégré La Cité des Lacs, bâtiments B-1 à B-3, rue de l'Aigle, lot 6 302 005.

ADOPTÉ

2020-04-16

2020-30087 : - Approbation de plans – Demande visant à modifier l'architecture pour deux résidences unifamiliales isolées dans le plan directeur d'aménagement du projet Faubourg 1792, carré des Loyalistes

ATTENDU QUE cette demande vise la modification du plan directeur du projet Faubourg 1792 afin de permettre la construction de deux résidences unifamiliales isolées de deux étages au lieu de deux des résidences unifamiliales isolées d'un étage ;

ATTENDU QUE le comité considère que le modèle choisi, plus profond que les autres dans cette phase du projet, laisse peu de place pour la cour arrière (seulement 24 pi) ;

ATTENDU QUE le comité considère que l'implantation de ces bâtiments ne s'harmonise pas au secteur environnant en termes de longueur ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 14 avril 2020, le plan concept de développement préparé par l'architecte Alexandre Blouin, daté de mars 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification de l'architecture pour deux résidences unifamiliales isolées dans le plan directeur d'aménagement du projet Faubourg 1792, carré des Loyalistes.

ADOPTÉ

2020-04-17

2020-30089 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'une habitation unimodulaire d'une dimension de 12,8 m x 3.66 m au lieu de 15 m x 4,2 m minimum, tel que stipulé à l'article 88 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 1617, rue Shefford, unité 117, zone P4P-16, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE cette maison unimodulaire est présentement installée dans le camping Parc Bromont et sera déménagée dans le Parc Carrousel ;

ATTENDU QUE le comité considère que l'application de cette norme cause un préjudice au requérant ;

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'installation d'une habitation unimodulaire d'une dimension de 12,8 m x 3.66 m au lieu de 15 m x 4,2 m minimum, tel que stipulé à l'article 88 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 1617, rue Shefford, unité 117, zone P4P-16, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

VARIA

2020-04-18

Levée de l'assemblée

Catherine Girard
Présidente d'Assemblée

Marc Béland
Secrétaire du CCU