

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE BROMONT**

Procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Bromont, tenue le mardi 25 août 2020 à 7h30 à laquelle sont présents :

Catherine Girard	Louise Tardif
Denis Dubois	Pierre Distilio
Jacques Lapensée	Véronique Sauvé
Karina Tremblay	

Sont également présents, Marc Béland, secrétaire du CCU et Maria A. Hernandez, coordonnatrice en urbanisme et en environnement.

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

ORDRE DU JOUR	
2020-08-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 25 août 2020
2020-08-02	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 21 juillet 2020
PIIA	
2020-08-03	2020-30195: Demande de dérogation mineure visant à permettre l'aménagement d'une allée d'accès d'une longueur d'environ 260 m au lieu de 100 m maximum, ayant une pente supérieure à 20 % sur une longueur d'environ 50 m et dont la pente est supérieure à 5 % les premiers 5 m à partir de la voie publique, malgré les normes prévues aux articles 121, 127 et 128 du règlement de zonage 1037-2017, lot 2 929 973, rue du Mont-Aki, zone P3M-07, district Lac-Bromont
2020-08-04	2020-30145: Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne communautaire, boulevard du Carrefour (quartier Bromont, anciennement carrefour Champêtre)
2020-08-05	2020-30149: Approbation des plans - Demande visant la construction d'un bâtiment communautaire et l'aménagement d'un stationnement (pavillon d'accueil du Parc des Sommets) au 44, chemin des Carrières
2020-08-06	2020-30151 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à 3,5 m de la ligne avant de lot au lieu de 7,6 m minimum tel que prévu à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 et dans un secteur de pente forte de 50% et plus, malgré l'interdiction prévue à l'article 67 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 138, rue de Drummond lots 2 930 298 et 2 930 295, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2020-08-07	2020-30193: Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée ayant une hauteur en mètres supérieure à la hauteur du corps du bâtiment principal existant, malgré l'interdiction

	prévue à l'article 77 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 1403, rue Shefford, lot 2 929 489, zone P4P-15, district Pierre-Laporte
2020-08-08	2020-30162: Approbation des plans - Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1403, rue Shefford
2020-08-09	2020-30165: Approbation des plans - Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 32, rue George-Adams
2020-08-10	2020-30166: Avis préliminaire - Demande visant la construction d'un bâtiment principal (jumelé) au 32, rue Choinière
2020-08-11	2020-30167: Approbation des plans - Demande afin de permettre la subdivision de 4 lots résidentiels, lot 4 090 005, chemin Miltimore
2020-08-12	2020-30169: Avis préliminaire - Demande visant l'aménagement de la phase 6 du PRI « Cercle-des-Cantons », rue Cercle-des Cantons, lot 6 260 420
2020-08-13	2020-30170 : Approbation des plans - Demande visant la rénovation d'une grange à caractère patrimonial au 1119, chemin Miltimore
2020-08-14	2020-30171 : Approbation de plans – modification d'un projet déjà approuvé visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 395, chemin de Magog
2020-08-15	2020-30172 : Approbation des plans - Demande visant la modification des enseignes (rattachées et détachées) au 201, rue Champlain
2020-08-16	2020-30173: Avis préliminaire - Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue de Stanstead
2020-08-17	2020-30174 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 5.5 m de la ligne arrière de lot au lieu de 7.6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 128, rue de l'Islet, lot 2 930 355, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2020-08-18	2020-30175: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 351, rue de la Couronne
2020-08-19	2020-30176 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la modification d'un abri d'auto en garage, le bâtiment sera situé à 1,40 m de la ligne latérale de lot au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 140, rue de Chateauguay, lot 3 163 403, zone P4P-31, district Lac-Bromont
2020-08-20	2020-30177: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 87, rue George-Adams
2020-08-21	2020-30178: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue George-Adams

2020-08-22	2020-30179: Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn
2020-08-23	2020-30180: Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 336, chemin Huntington
2020-08-24	<p>2020-30181 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l’aménagement d’une allée d’accès ayant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une pente de 6,2 % sur une distance de 5 m au lieu de 5 % maximum ; • Possédant deux sections dont la pente est de 20,7% et de 20,3 % au lieu de 20 % maximum ; • Ayant une longueur de 181 m au lieu de 100 m maximum ; <p>Le tout tel que prévu aux articles 121, 127 et 128 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 30, rue du Centaure, lot 3 346 607, zone P3M-04, district Lac-Bromont</p>
2020-08-25	2020-30182 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée à une distance de 5.85 m de la ligne avant de lot au lieu de 15 m minimum et a une distance de 4.40 de la ligne arrière de lot au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l’annexe C, du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 399, chemin de Brome, lot 2 929 107, zone P1F-10, district Mont-Soleil
2020-08-26	2020-30183: Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 445, chemin de Lotbinière
2020-08-27	2020-30184: Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 550, rue de l’Émeraude
2020-08-28	2020-30185: Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment accessoire au 550, rue de l’Émeraude
2020-08-29	2020-30186: Approbation de plans – Demande visant la construction de résidences unifamiliales jumelées, lot 2 930 213, rue des Cerisiers
2020-08-30	2020-30187: Approbation de plans – Demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 16, rue du Rocher
2020-08-31	2020-30188: Approbation de plans – Demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 1069, rue Shefford
2020-08-32	2020-30189: Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 570, rue de l’Émeraude
2020-08-33	2020-30190: Avis préliminaire – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 520, rue de l’Émeraude
2020-08-34	2020-30191 : Approbation de plans – Demande visant la modification d’un bâtiment accessoire au 20, rue Cooley

2020-08-35	2020-30192 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Rouville
2020-08-36	2020-30196 : Demande d’usage conditionnel visant la construction d’une résidence multifamiliale de 28 logements et d’une résidence multifamiliale de 6 logements, lot 6 291 838, rue de l’Hôtel-de-Ville, <i>Parc-sur-Rivière</i>
2020-08-37	2020-30158 : Suivi sur la demande d’avis préliminaire visant la rénovation d’un bâtiment commercial au 100, rue du Rubis
2020-08-38	2020-30194 : Demande de dérogation mineure afin de se soustraire de l’obligation d’aménager des baies paysagères aux extrémités d’une rangée de cases de stationnement au 65, rue du Pacifique-Est, lot 3 890 980, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte.
QUESTIONS DIVERSES	
2020-08-39	Levée de l’assemblée

2020-08-01

Adoption de l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 25 août 2020

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 25 août 2020.

ADOPTÉ

2020-08-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 21 juillet 2020

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 21 juillet 2020.

ADOPTÉ

2020-08-03

2020-30195 : Demande de dérogation mineure visant à permettre l’aménagement d’une allée d’accès d’une longueur d’environ 260 m au lieu de 100 m maximum, ayant une pente supérieure à 20 % sur une longueur d’environ 50 m et dont la pente est supérieure à 5 % les premiers 5 m à partir de la voie publique, malgré les normes prévues aux articles 121, 127 et 128 du règlement de zonage 1037-2017, lot 2 929 973, rue du Mont-Aki, zone P3M-07, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le site de construction qui a le moins d’impact pour l’environnement et le voisinage sur le terrain, est situé à environ 260 de la voie publique ;

ATTENDU QUE le site de construction est un jeune boisé et qu'il n'y avait pas d'arbre sur le site d'après l'orthophoto de 1950 ;

ATTENDU QUE l'allée d'accès sera principalement construite sur la même emprise d'un chemin forestier existant ;

ATTENDU QUE d'après le relevé d'arpentage de l'arpenteur-géomètre et le plan de construction de l'allée d'accès de l'ingénieur, la construction de l'allée d'accès requiert l'abattage de seulement 3 arbres ;

ATTENDU QUE pour satisfaire les exigences du service de sécurité incendie, un « T » de virage sera aménagé au bout de l'allée d'accès ;

ATTENDU QUE le plan de construction de l'allée d'accès prévoit des mesures de protection des arbres à proximité du site de construction, des mesures de contrôle de l'érosion et des fosses de dissipation à la sortie des ponceaux ;

ATTENDU QUE le permis de construction de la résidence projetée et de l'allée d'accès sera assujetti au règlement relatif au PIIA et que des conditions particulières tel que la surveillance des travaux et un dépôt de garantie pourront être exigées ;

ATTENDU QUE cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'aménagement d'une allée d'accès d'une longueur d'environ 260 m au lieu de 100 m maximum, ayant une pente supérieure à 20 % sur une longueur d'environ 50 m et dont la pente est supérieure à 5 % les premiers 5 m à partir de la voie publique, malgré les normes prévues aux articles 121, 127 et 128 du règlement de zonage 1037-2017, lot 2 929 973, rue du Mont-Aki, zone P3M-07, district Lac-Bromont

ADOPTÉ

2020-08-04

2020-30145: Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne communautaire, boulevard du Carrefour (quartier Bromont, anciennement carrefour Champêtre)

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 de l'enseigne daté du 4 juillet 2019 (ajout simulation page 3 daté du 11 août 2020), et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne communautaire, boulevard du Carrefour (*Quartier Bromont, anciennement carrefour Champêtre*).

ADOPTÉ

2020-08-05

2020-30149: Approbation des plans - Demande visant la construction d'un bâtiment communautaire et l'aménagement d'un stationnement (pavillon d'accueil du Parc des Sommets) au 44, chemin des Carrières

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), les plans pour soumission préparés par l'architecte Sylvain Pomerleau, datés du 16 juillet 2020 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment communautaire et l'aménagement d'un stationnement au 44, chemin des Carrières.

ADOPTÉ

2020-08-06

2020-30151 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à 3,5 m de la ligne avant de lot au lieu de 7,6 m minimum tel que prévu à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 et dans un secteur de pente forte de 50% et plus, malgré l'interdiction prévue à l'article 67 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 138, rue de Drummond lots 2 930 298 et 2 930 295, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE la pente forte de 50 % sur le site de construction est de nature anthropique et que la pente moyenne du terrain naturel dans le secteur est d'environ 30 % ;

ATTENDU QUE la construction à proximité de la voie publique permet de limiter les remblais sur le site de construction ;

ATTENDU QUE l'emprise de la rue Drummond est assez large devant le site de construction et que visuellement, la résidence projetée aura l'impression d'être à environ 10 m de la rue ;

ATTENDU QUE la résidence voisine au 140 rue Drummond est aussi construite à une distance d'environ 3 m de la ligne avant ;

ATTENDU QUE cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à 3,5 m de la ligne avant de lot au lieu de 7,6 m minimum tel que prévu à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 et dans un secteur de pente forte de 50% et plus, malgré l'interdiction prévue à l'article 67 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 138, rue de Drummond lots 2 930 298 et 2 930 295, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

Étant en conflit d'intérêts dans le dossier suivant, Karina Tremblay quitte la rencontre avant que soit traitée la prochaine demande.

2020-08-07

2020-30193 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée ayant une hauteur en mètres supérieure à la hauteur du corps du bâtiment principal existant, malgré l'interdiction prévue à l'article 77 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 1403, rue Shefford, lot 2 929 489, zone P4P-15, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée ayant une hauteur en mètres supérieure à la hauteur du corps du bâtiment principal existant, malgré l'interdiction prévue à l'article 77 du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 1403, rue Shefford, lot 2 929 489, zone P4P-15, district Pierre-Laporte

ADOPTÉ

2020-08-08

2020-30162: Approbation des plans - Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1403, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité se questionne sur l'impact visuel de l'agrandissement projetée (forme de la toiture et fenestration) et son insertion dans le voisinage ;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet pourrait être amélioré pour mieux s'intégrer sur cette portion de la rue Shefford ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser la demande permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1403, rue Shefford.

ADOPTÉ

Karina Tremblay réintègre la rencontre.

2020-08-09

2020-30165: Approbation des plans - Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 32, rue George-Adams

ATTENDU QUE la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

25 août 2020

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation, le plan de construction et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 32, rue George-Adams.

ADOPTÉ

2020-08-10

2020-30166 : Avis préliminaire - Demande visant la construction (implantation) d'un bâtiment principal (jumelé) au 32, rue Choinière

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant l'implantation d'un bâtiment principal (résidence jumelée) au 32, rue Choinière.

Le comité est d'avis que le terrain faisant l'objet de cette demande est grandement affecté par des contraintes naturelles (bande riveraine d'un cours d'eau). Une bande de protection riveraine de 10 m est applicable. Une demande de dérogation mineure serait nécessaire afin de permettre un empiètement de 5 m dans la bande de protection riveraine.

Le comité considère qu'un bâtiment du type jumelé pourrait s'intégrer harmonieusement à ceux du voisinage immédiat et l'aménagement d'une bande de protection riveraine de 5 mètres avec les trois strates de végétation indigène serait très souhaitable.

Aucun plan de construction n'a été soumis avec cette demande. À ce sujet, le comité rappelle au requérant que 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.

Le comité considère que le projet tel que présenté est acceptable. Toutefois, cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2020-08-11

2020-30167: Approbation des plans - Demande afin de permettre la subdivision de 4 lots résidentiels, lot 4 090 005, chemin Miltimore

ATTENDU QUE la forme et la limite des lots sont adaptées à la topographie et aux caractéristiques naturelles du terrain et contiennent une superficie suffisante pour permettent la construction de résidences unifamiliales isolées ;

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 de lotissement, préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 12 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la subdivision de 4 lots résidentiels, lot 4 090 005, chemin Miltimore

ADOPTÉ

2020-08-12

2020-30169 : Avis préliminaire - Demande visant l'aménagement de la phase 6 du PRI « Cercle-des-Cantons », rue Cercle-des Cantons, lot 6 260 420

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant l'aménagement de la phase 6 du PRI « Cercle-des-Cantons », rue Cercle-des Cantons, lot 6 260 420. Le département des services techniques n'a pas donné son aval à l'implantation tel que proposé. La gestion des eaux pluviales et la construction des réseaux d'aqueduc et d'égout pour desservir les 4 bâtiments doivent faire l'objet d'une entente relative aux travaux municipaux.

Au niveau de l'architecture des résidences multifamiliales de 6 logements, le comité considère que pour mieux s'intégrer au reste du projet, les poteaux en bois des galeries et les poutres des structures en bois des entrées devraient être plus massives.

Le comité s'interroge également sur la localisation des espaces de stationnement pour les visiteurs.

2020-08-13

2020-30170 : Approbation des plans - Demande visant la rénovation d'une grange à caractère patrimonial au 1119, chemin Miltimore

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer une partie de la grange en redressant et en stabilisant le pont et la structure du toit de l'abri du pont qui s'affaissent ;

ATTENDU QUE cette grange, construite depuis plus de 100 ans, est inscrite à la liste de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont et est admissible à la subvention du programme « *Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont* » ;

ATTENDU QUE Martin Dubois, de la firme Patri-Arch, juge que les travaux projetés sont acceptable ;

ATTENDU QUE les travaux prévus permettront de consolider la grange et de la mettre en valeur, ce qui augmentera sa durée de vie ;

ATTENDU QUE l'estimé du coût des travaux s'élève à plus de 20 000.00 \$ et que le requérant est admissible à une subvention maximale de 10 000.00 \$;

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), les documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation de la grange au 1119, chemin Miltimore.

De recommander au conseil d'accorder la subvention maximale de 10 000.00 \$ en vertu de l'article 10 du règlement numéro 1086-2020 établissant le *programme « Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont »*.

ADOPTÉ

2020-08-14

2020-30171 : Approbation de plans – modification d'un projet déjà approuvé visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 395, chemin de Magog

ATTENDU QUE l'implantation de la résidence a été revue afin de réduire la superficie de déboisement ;

ATTENDU QUE l'aménagement du terrain aurait dû prévoir une allée d'accès commune pour lot voisin (6 266 469) pour limiter les interventions dans les secteurs de pentes fortes, tel que montré aux documents présentés lors de la demande de PIIA pour le lotissement en 2017 ;

ATTENDU QUE le demandeur est propriétaire du lot voisin (6 266 469) ;

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 modifié préparé par le technologue en architecture Sébastien Dion, daté du 7 août 2020, le plan de construction préparé par le technologue en architecture Sébastien Dion, daté du 31 mai 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'un projet déjà approuvé, visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 395, chemin de Magog.

De recommander au conseil d'informer le requérant qu'une servitude de passage sur sa propre allée d'accès serait nécessaire pour rejoindre le lot voisin 6 266 469 si jamais ce lot est vendu.

ADOPTÉ

2020-08-15

2020-30172 : Approbation des plans - Demande visant la modification des enseignes (rattachées et détachées) au 201, rue Champlain

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les enseignes devraient s'intégrer harmonieusement au paysage et s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal ;

ATTENDU QUE le comité considère que les enseignes devraient attirer facilement l'attention des usagers sans être trop chargée ;

ATTENDU QUE le comité considère que les informations affichées devraient être en proportion avec la superficie disponible d'affichage ;

ATTENDU QUE le comité considère que le deuxième panneau (enseigne détachée) devrait être revu au niveau de la conception (lettrage) afin de s'harmoniser avec les autres enseignes projetées ;

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 André Scott, daté du 22 août 2019, les plans d'enseignes préparés par Agence Créative Chic Choc, datés du 16 juillet 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification des enseignes (rattachées et détachées) au 201, rue Champlain à l'exception de la deuxième enseigne détachée (*Service de livraison / Prêt à manger/ Service de traiteur*).

ADOPTÉ

2020-08-16

2020-30173 : Avis préliminaire - Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue de Stanstead

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue de Stanstead.

Le comité considère que la toiture à un versant proposée par le requérant ne s'intègre pas aux modèles de toitures que nous retrouvons dans le secteur concerné par le projet de construction. Le comité considère qu'une toiture à deux versants est préférable.

La demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2020-08-17

2020-30174 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 5.5 m de la ligne arrière de lot au lieu de 7.6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 128, rue de l'Islet, lot 2 930 355, zone P4M-08, district Mont-Soleil

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 ;

ATTENDU QUE la toiture de la résidence empiète déjà dans la marge arrière et les propriétaires souhaitent faire un petit agrandissement, sous cette toiture ;

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté se fait à l'endroit où est la galerie existante ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à autoriser l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 5.5 m de la ligne arrière de lot au lieu de 7.6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage numéro 1037-2017 au 128, rue de l'Islet, lot 2 930 355, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ADOPTÉ

2020-08-18

2020-30175 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 351, rue de la Couronne

ATTENDU QUE le comité a pris connaissance des modifications apportées au projet ;

ATTENDU QUE l'un des objectifs du règlement relatif au PIIA est d'assurer un meilleur contrôle de l'architecture des nouvelles insertions résidentielles, des rénovations et des agrandissements majeurs ;

ATTENDU QUE le comité considère que le modèle choisi ne s'intègre pas au milieu d'insertion et au terrain ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'un modèle de résidence moins profond pourrait permettre l'aménagement d'une petite cour arrière à l'extérieur de la bande riveraine ;

ATTENDU QUE le demandeur n'a pas présenté un plan d'aménagement paysager de la cour arrière et de la bande de protection riveraine préparé par un professionnel compétent en la matière, tel que demandé par le conseil municipal (résolution 2020-08-426) ;

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 d'implantation modifié daté du 11 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 351, rue de la Couronne.

ADOPTÉ

2020-08-19

2020-30176 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la modification d'un abri d'auto en garage, le bâtiment sera situé à 1,40 m de la ligne latérale de lot au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 140, rue de Chateauguay, lot 3 163 403, zone P4P-31, district Lac-Bromont

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 ;

ATTENDU QUE le garage projeté se fait à l'endroit où est situé l'abri d'auto ;

ATTENDU QUE le voisin immédiat est en accord avec l'agrandissement projeté ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à autoriser la modification d'un abri d'auto en garage, le bâtiment sera situé à 1,40 m de la ligne latérale de lot au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 140, rue de Chateauguay, lot 3 163 403, zone P4P-31, district Lac-Bromont conditionnellement à ce que le garage ne soit pas éventuellement transformé en pièce habitable.

ADOPTÉ

2020-08-20

2020-30177 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 87, rue George-Adams

ATTENDU QUE la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

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 Philippe Tremblay, daté du 30 juillet 2020, le plan de construction préparé par l'architecte Karine Perras, daté du 5 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 87, rue George-Adams.

ADOPTÉ

2020-08-21

2020-30178 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue George-Adams

ATTENDU QUE la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

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 Philippe Tremblay, daté du 21 juillet 2020, le plan de construction préparé par l'architecte Karine Perras, daté du 15 juillet 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue George-Adams.

ADOPTÉ

2020-08-22

2020-30179 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn

ATTENDU QUE la forme du bâtiment (structure, superficie d’implantation, hauteur, nombre d’étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l’aire de paysage, tout en s’intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat ;

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), les plans de construction préparés par l’architecte Luc Plante, daté du 12 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn.

ADOPTÉ

2020-08-23

2020-30180 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 336, chemin Huntington

ATTENDU QUE le comité considère que le style architectural de la résidence projetée, s’intègre bien au secteur ;

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 22 juin 2020, le plan de construction préparé par l’architecte Mylène Fleury daté du 20 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 336, chemin Huntington.

ADOPTÉ

2020-08-24

2020-30181 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l’aménagement d’une allée d’accès ayant :

- Une pente de 6,2 % sur une distance de 5 m au lieu de 5 % maximum ;
- Possédant deux sections dont la pente est de 20,7% et de 20,3 % au lieu de 20 % maximum ;
- Ayant une longueur de 181 m au lieu de 100 m maximum ;

Le tout tel que prévu aux articles 121, 127 et 128 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 30, rue du Centaure, lot 3 346 607, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ATTENDU QUE l'allée d'accès sera construite sur la même emprise d'un chemin forestier existant pour rejoindre le site le plus propice à la construction et ne nécessite pas de déboisement supplémentaire ;

ATTENDU QUE pour satisfaire les exigences du service de sécurité incendie, un « T » ou un rond de virage sera aménagé au bout de l'allée d'accès ;

ATTENDU QUE le permis de construction de la résidence projetée et de l'allée d'accès sera assujetti au règlement relatif au PIIA et que des conditions particulières pour la protection des arbres pourront être exigées ainsi que des garanties financières ;

ATTENDU QUE cette demande ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à autoriser l'aménagement d'une allée d'accès ayant une pente de 6,2 % sur une distance de 5 m au lieu de 5 % maximum, possédant deux sections dont la pente est de 20,7% et de 20,3 % au lieu de 20 % maximum et ayant une longueur de 181 m au lieu de 100 m maximum. Le tout tel que prévu aux articles 121, 127 et 128 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 30, rue du Centaure, lot 3 346 607, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

D'aviser le requérant que l'allée d'accès doit être incluse dans le calcul de l'aire maximal à déboiser de 2 000 m² pour ce terrain et que le projet de construction devra être adapté en conséquence.

ADOPTÉ

2020-08-25

2020-30182 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 5.85 m de la ligne avant de lot au lieu de 15 m minimum et a une distance de 4.40 de la ligne arrière de lot au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C, du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 399, chemin de Brome, lot 2 929 107, zone P1F-10, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité considère que l'agrandissement (garage) serait très visible de la voie publique ;

ATTENDU QUE le comité considère que le bâtiment serait implanté trop près de la rue ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait souhaitable de revoir le projet d'agrandissement pour l'éloigner davantage de la voie publique ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance de 5.85 m de la ligne avant de lot au lieu de 15 m minimum et a une distance de 4.40 de la ligne

25 août 2020

arrière de lot au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C, du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 399, chemin de Brome, lot 2 929 107, zone P1F-10, district Mont-Soleil

ADOPTÉ

2020-08-26

2020-30183 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 445, chemin de Lotbinière

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 André Scott, daté du 18 août 2020, le plan de construction daté du 9 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 445, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ

2020-08-27

2020-30184 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 550, rue de l'Émeraude

ATTENDU QUE la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat ;

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 18 mars 2020, le plan de construction préparé par le technologue en architecture Danny Lague, daté de septembre 2019, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 550, rue de l'Émeraude.

ADOPTÉ

2020-08-28

2020-30185 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 550, rue de l'Émeraude

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les garages et les

bâtiments accessoires devrait s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et volumes ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'à cette fin, la toiture du bâtiment projeté devrait être revu afin d'harmoniser avec le style de toiture de la résidence ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait préférable que le bâtiment accessoire possède une toiture à quatre versants comme le bâtiment principal ;

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 18 mars 2020, le plan de construction préparé par le technologue en architecture Danny Lague, daté de septembre 2019, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire (garage) au 550, rue de l'Émeraude, conditionnellement à ce que la forme de la toiture soit similaire à celle du bâtiment principal.

ADOPTÉ

2020-08-29

2020-30186: Approbation de plans – Demande visant la construction de résidences unifamiliales jumelées, lot 2 930 213, rue des Cerisiers

ATTENDU QUE le modèle de résidence unifamiliale jumelée choisi pour cette nouvelle rue s'intègre au secteur et aux bâtiments dominants dans l'aire de paysage ;

ATTENDU QUE 7 bâtiments (14 résidences unifamiliales jumelées) seront construits dans le prolongement de la rue des Cerisiers ;

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 croquis d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Daniel Touchette daté du 17-08 2020 (v2), les plans et perspectives préparés par Construction Mera, datés du 20 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de résidences unifamiliales jumelées sur le lot 2 930 213, rue des Cerisiers.

ADOPTÉ

2020-08-30

2020-30187 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 16, rue du Rocher

25 août 2020

ATTENDU QUE le comité considère que les caractéristiques architecturales du bâtiment d'origine doivent être conservées et mises en valeur ;

ATTENDU QUE le comité considère que le toit plat proposé par le requérant ne s'intègre pas aux modèles de toitures existantes dans le secteur concerné par le projet ;

ATTENDU QUE le comité considère que la toiture à deux versants devrait être conservée ;

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 Gilbert Grondin, daté du 7 août 2020, le plan de construction préparé par la technologue en architecture Audrey Letizia Racicot, daté du 12 mai 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 16, rue du Rocher conditionnellement à ce que le toit de la résidence reste à deux versants.

ADOPTÉ

Étant en conflit d'intérêts dans le dossier suivant, Véronique Sauvé quitte la rencontre avant que soit traité la prochaine demande.

2020-08-31

2020-30188: Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1069, rue Shefford

ATTENDU QUE le corps principal du bâtiment d'origine est conservé et l'agrandissement s'intègre harmonieusement à ce dernier ;

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 la technologue en architecture Véronique Sauvé, daté du 2 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1069, rue Shefford.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé réintègre la rencontre.

2020-08-32

2020-30189: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 570, rue de l'Émeraude

ATTENDU QUE la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments

dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat ;

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 André Scott, daté du 5 août 2020, le plan de construction préparé par Les Dessins Drummond Inc., daté du 24 février 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 570, rue de l'Émeraude.

ADOPTÉ

2020-08-33

2020-30190: Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 520, rue de l'Émeraude

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 520, rue de l'Émeraude.

Le comité considère que la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat.

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

2020-08-34

2020-30191 : Approbation de plans – Demande visant la modification d'un bâtiment accessoire au 20, rue Cooley

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 l'architecte Pierre-Charles Gauthier, daté du 11 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'un bâtiment accessoire au 20, rue Cooley

ADOPTÉ

2020-08-35

2020-30192 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Rouville

ATTENDU QUE le projet initial a été modifié afin de favoriser une architecture adaptée au milieu d'insertion ;

ATTENDU QUE le comité considère que le modèle choisi (forme, volumétrie, matériaux) s'intègre bien au secteur concerné ;

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 André Scott, daté du 16 juillet 2020, le plan de construction préparé par Sébastien Toussaint, daté du 10 août 2020, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Rouville

ADOPTÉ

2020-08-36

2020-30196: Demande d'usage conditionnel visant la construction d'une résidence multifamiliale de 28 logements et d'une résidence multifamiliale de 6 logements, lot 6 291 838, rue de l'Hôtel-de-Ville, *Parc-sur-Rivière*

ATTENDU QUE le projet vise à remplacer 4 résidences multifamiliales de 8 logements, initialement approuvé par le conseil, par une résidence multifamiliale de 28 logements et une résidence multifamiliale de 6 logements ;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet s'intègre au projet résidentiel intégré existant;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'une résidence multifamiliale de 28 logements et d'une résidence multifamiliale de 6 logements, lot 6 291 838, rue de l'Hôtel-de-Ville, Parc-sur-Rivière.

D'aviser le requérant que la demande de permis pour chaque bâtiment sera assujettie au règlement relatif au PIIA et que les services techniques doivent vérifier la conformité de la nouvelle implantation proposée (réseaux d'aqueduc et d'égout, gestion des eaux pluviales, servitudes) avant l'émission d'un permis de construction.

2020-08-37

2020-30158 : Suivi sur la demande d'avis préliminaire visant la rénovation d'un bâtiment commercial au 100, rue du Rubis

Le comité a étudié une demande d'avis préliminaire concernant l'agrandissement du bâtiment situé au 100, rue du Rubis. Cet agrandissement sur le côté du bâtiment deviendra une façade lorsque la rue sera prolongée. Le comité considère que le projet n'est pas acceptable tel que présenté. Le comité n'est pas contre l'agrandissement proprement dit, mais un traitement architectural particulier devrait être apporté à cette façade afin de mieux s'intégrer. La profondeur et la hauteur de l'agrandissement projeté ne s'intègre pas bien avec le bâtiment existant. De plus, un aménagement paysager devrait être prévu entre

la rue projeté et cet agrandissement.

2020-08-38

2020-30194 : Demande de dérogation mineure afin de se soustraire de l'obligation d'aménager des baies paysagères aux extrémités d'une rangée de cases de stationnement au 65, rue du Pacifique-Est, lot 3 890 980, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE les baies paysagères étaient supposées être aménagées selon le plan déposé lors de l'émission du permis de construction ;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il existe un moyen de rendre le projet conforme à la réglementation ;

ATTENDU QUE le comité est contre la proposition du requérant d'aménager des baies paysagères saisonnières sous forme de bacs avec plantation de végétaux qui seraient retirés l'hiver pour permettre le déneigement de l'espace ;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à se soustraire de l'obligation d'aménager des baies paysagères aux extrémités d'une rangée de cases de stationnement au 65, rue du Pacifique-Est, lot 3 890 980, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

QUESTIONS DIVERSES

2020-08-40

Levée de l'assemblée

Catherine Girard
Présidente d'Assemblée

Marc Béland
Secrétaire du CCU