PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 17 janvier 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, YOLANDE BUJOLD, MARIE-CLAUDE BOUVIER, PIERRE MALO, MÉLANIE DAIGLE ET VÉRONIQUE SAUVÉ**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **FRÉDÉRIC TREMBLAY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-01-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 janvier 2023
2023-01-02	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 décembre 2022
2023-01-03	**2022-30237 :** Approbation de plans (suivi) — Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 641, rue O'Connor
2023-01-04	**2022-30238 :** Approbation de plans (suivi) — Construction d'un bâtiment accessoire au 641, rue O'Connor
2023-01-05	**2022-30256 :** Approbation de plans (suivi) — Demande visant l'agrandissement d'une résidence (ajout d'un étage) située au 128, rue de Sherbrooke
2023-01-06	**2022-30281 :** Approbation de plans — Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1499, rue Shefford
2023-01-07	**2022-30283 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une galerie en cour arrière ayant des pilotis d'une hauteur d'environ 4 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 66 du règlement de zonage 1037-2017, au 208, rue Montcalm, lot 2 930 285, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-01-08	**2022-30285 :** Demande d'usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 4 logements au 1393, rue Shefford
2023-01-09	**2023-30002 :** Avis préliminaire visant la construction d'une résidence au 30, rue du Centaure
2023-01-10	**2023-30004 :** Approbation de plans — Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 545, chemin de Gaspé
2023-01-11	**2023-30005 :** Approbation de plans — Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 701, chemin de Gaspé
2023-01-12	**2023-30007 :** Approbation de plans — Installation d'une enseigne sur poteaux au 616, rue Shefford, *Restaurant Babar*
QUESTIONS DIVERSES	
2023-01-13	Levée de l'assemblée

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-01-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 janvier 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 janvier 2023 avec les ajouts suivants :

- **2023-30010 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un stationnement à une distance minimale de 1,5 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m minimum et d'une baie paysagère d'une largeur de 1,5 m au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé aux articles 145,6 et 145,7 du règlement de zonage 1037-2017, au 1393, rue Shefford, lot 5 092 099, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte;
- **2023-30008 :** Approbation de plans — Construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 4 logements au 1393, rue Shefford;
- Projet de guide architectural — Présentation de Madame Yolande Bujold.

ADOPTÉ

2023-01-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 décembre 2022

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 décembre 2022.

ADOPTÉ

2023-01-03

2022-30237 : Approbation de plans (suivi) — Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 641, rue O'Connor

ATTENDU QUE suite au refus du projet par le conseil en décembre 2022, les requérants ont revu l'implantation de la résidence;

ATTENDU QUE le comité considère que l'implantation est maintenant acceptable et respecte davantage la topographie du site;

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 corrigé, préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué et annoté par l'architecte Isabelle Gauthier, reçu le 22 décembre 2022, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 16 septembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 641, rue O'Connor.

ADOPTÉ

2023-01-04

2022-30238 : Approbation de plans (suivi) — Construction d'un bâtiment accessoire au 641, rue O'Connor

ATTENDU QUE suite au refus du projet par le conseil en décembre 2022, les requérants ont revu l'implantation du bâtiment accessoire;

ATTENDU QUE le comité considère que l'implantation est maintenant acceptable, car il sera construit à distance de plus de 20 m du sentier C1;

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 corrigé, préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué et annoté par l'architecte Isabelle Gauthier, reçu le 22 décembre 2022, les plans du bâtiment accessoire préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 16 septembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 641, rue O'Connor.

ADOPTÉ

2023-01-05

2022-30256 : Approbation de plans (suivi) — Demande visant l'agrandissement d'une résidence (ajout d'un étage) située au 128, rue de Sherbrooke

ATTENDU QUE suite au refus du projet par le conseil en décembre 2022, les requérants ont déposé un argumentaire pour justifier leur projet d'agrandissement;

ATTENDU QUE malgré ces justifications, le comité maintient leurs recommandations et est d'avis que l'agrandissement projeté ne s'intègre pas harmonieusement à la résidence existante;

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 daté du 8 novembre 2022, les plans de bâtiment préparés par *Verhoef Architecture*, datés du 11 août 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence (ajout d'un étage) située au 128, rue de Sherbrooke.

D'aviser les requérants qu'en plus des conditions énoncées à la résolution du mois de décembre dernier, pour être mieux intégré, le comité suggère que le projet d'agrandissement soit modifié de la manière suivante;

- Le hall d'entrée en façade devrait être rabaissé au même niveau que le dessus de la sablière de la résidence existante;
- Les fenêtres du hall d'entrée devraient être à la même hauteur que celles de la résidence existante;
- Une haie basse devrait entourer l'agrandissement du hall d'entrée pour dissimuler la construction sur pieux.

ADOPTÉ

2023-01-06

2022-30281 : Approbation de plans — Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1499, rue Shefford

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 novembre 2022, le plan d'aménagement paysager daté du 12 janvier 2023, les plans de bâtiment préparés par *Design Architectural Marco Fafard*, datés du 30 octobre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1499, rue Shefford.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-01-07

2022-30283 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une galerie en cour arrière ayant des pilotis d'une hauteur d'environ 4 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 66 du règlement de zonage 1037-2017, au 208, rue Montcalm, lot 2 930 285, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité est d'avis que l'application de cette norme ne cause pas un préjudice sérieux au demandeur;

ATTENDU QU'il y a déjà un solarium et une galerie derrière la résidence;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il existe d'autres moyens pour rendre le projet conforme;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'une galerie en cour arrière ayant des pilotis d'une hauteur d'environ 4 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 66 du règlement de zonage 1037-2017, au 208, rue Montcalm, lot 2 930 285, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2023-01-08

2022-30285 : Demande d'usage conditionnel visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 4 logements au 1393, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande répond aux objectifs et aux critères d'évaluation du règlement relatif aux usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 4 logements au 1393, rue Shefford.

D'aviser le requérant que l'acceptation de cet usage conditionnel ne le dégage pas de son obligation de faire accepter le projet de construction en vertu du règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2023-01-09

2023-30002 : Avis préliminaire visant la construction d'une résidence au 30, rue du Centaure

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'une résidence au 30, rue du Centaure.

Le comité est d'avis que le site A est plus acceptable que le site B.

Cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et ne dégage pas le requérant de son obligation de faire accepter le projet de construction en vertu du règlement relatif au PIIA et le cas échéant, à l'obtention d'une dérogation mineure.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-01-10

2023-30004 : Approbation de plans — Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 545, chemin de Gaspé

ATTENDU QUE la demande de permis de construction pour cette résidence date du 19 août 2022 et que le projet n'est pas assujetti aux nouveaux projets de règlements d'urbanisme adoptés le 19 décembre dernier;

ATTENDU QUE pour mieux s'intégrer au site, le comité considère que la résidence devrait être rapprochée du chemin de Gaspé de manière à ce que l'allée de circulation n'empiète pas sur le secteur de pente de plus de 30 % identifié au plan projet d'implantation;

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

ATTENDU QUE le comité considère qu'il est important de bien aménager l'allée de circulation dans l'emprise du chemin de Gaspé et plus particulièrement, au croisement du sentier C1;

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 et les plans de bâtiment préparés par *MXMA Architecture & Design*, datés de janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 545, chemin de Gaspé conditionnellement aux points suivants :

- La résidence devra être rapprochée du chemin de Gaspé pour que l'allée de circulation qui mène au garage évite le secteur de pente de 30 %;
- Le plan de construction de l'allée d'accès devra être approuvé par le département des services techniques pour s'assurer que la portion construite dans l'emprise du chemin de Gaspé ne nuise pas au passage du sentier C1.

ADOPTÉ

2023-01-11

2023-30005 : Approbation de plans — Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 701, chemin de Gaspé

ATTENDU QUE le comité considère que le projet d'agrandissement ne s'intègre pas à la résidence existante et que le volume devrait être revu;

ATTENDU QUE le comité considère que le plancher de l'étage de l'agrandissement devrait être au même niveau que le plancher de l'étage de la résidence existante;

ATTENDU QUE le comité considère que la corniche de la toiture de l'agrandissement devrait être au même niveau que la corniche de la résidence existante;

ATTENDU QUE pour limiter l'impact visuel de la porte de garage, celle-ci devrait être de la même couleur que le revêtement de pierre;

ATTENDU QUE le comité considère que la fenestration en haut du garage devrait être revue pour mieux s'harmoniser à la fenestration de la résidence existante;

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 projet l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 701, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2023-01-12

2023-30007 : Approbation de plans — Installation d'une enseigne sur poteaux au 616, rue Shefford, Restaurant Babar

ATTENDU QUE pour être conforme à la réglementation, l'enseigne doit être installée sur deux poteaux;

ATTENDU QUE pour mieux s'harmoniser au bâtiment patrimonial, les poteaux devraient être de la même couleur que le bâtiment existant, soit couleur bois ou blanc;

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 9 janvier 2023, le plan d'enseigne daté du 3 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 616, rue Shefford, Restaurant Babar conditionnellement aux points suivants :

- L'enseigne doit être installée sur deux poteaux identiques ;
- Les poteaux doivent être de couleur bois ou blancs.

ADOPTÉ

2023-01-13

2023-30010 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un stationnement à une distance minimale de 1,5 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m minimum et d'une baie paysagère d'une largeur de 1,5 m au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé aux articles 145,6 et 145,7 du règlement de zonage 1037-2017, au 1393, rue Shefford, lot 5 092 099, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité considère qu'il est important de conserver des espaces verts entre les stationnements et la rue;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que l'application de cette norme ne cause pas un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que toutes les options n'ont pas été étudiées et qu'il existe d'autres moyens pour rendre le projet conforme;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un stationnement à une distance minimale de 1,5 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m minimum et d'une baie paysagère d'une largeur de 1,5 m au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé aux articles 145,6 et 145,7 du règlement de zonage numéro 1037-2017, au 1393, rue Shefford, lot 5 092 099, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-01-14

2023-30008 : Approbation de plans — Construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 4 logements au 1393, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité considère que le bâtiment proposé s'intègre bien au secteur et à l'aire de paysage;

ATTENDU QUE le comité n'est pas favorable à l'aménagement du stationnement proposé et qu'il recommande au conseil de refuser la demande de dérogation mineure;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser l'approbation de la demande visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 4 logements, au 1393, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-01-15

Projet de guide architectural — Présentation de Madame Yolande Bujold.

Madame Bujold fait une présentation et montre des exemples de documents que les citoyens peuvent consulter dans différentes villes pour les aider dans la préparation de leur projet. Ces documents se veulent des outils de vulgarisation des normes applicables ou des guides architecturaux. Madame Bujold souhaiterait que la Ville développe ce genre d'outils et que les membres du CCU s'impliquent dans la planification et la réalisation de ces outils.

Marc Béland mentionne qu'il y aura des rencontres dans les prochaines semaines avec les membres du CCU pour discuter des modifications à apporter aux règlements d'urbanisme pour répondre aux préoccupations des citoyens et élus dans la révision du plan d'urbanisme.

2023-01-16

<u>Levée de l'assemblée</u>

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

YOLANDE BUJOLD, présidente d'assemblée	MARC BÉLAND, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 14 février 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JOCELYNE CORBEIL, JACQUES LAPENSÉE, MARIE-CLAUDE BOUVIER, YOLANDE BUJOLD, PIERRE MALO, ET VÉRONIQUE SAUVÉ**

Était absente : **MÉLANIE DAIGLE**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **MARIA A. HERNANDEZ**, coordonnatrice en urbanisme et en environnement**.**

ORDRE DU JOUR	
2023-02-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023
2023-02-02	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 janvier 2023
2023-02-03	**2022-30054 :** Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 3 780 266 afin de créer 6 lots résidentiels, rue Stanstead
2023-02-04	**2022-30055 :** Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 3 780 268 afin de créer 3 lots résidentiels, chemin Huntington
2023-02-05	**2022-30282 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage détaché en cour avant ayant une marge avant de 9,5 m au lieu de 25 m minimum, situé dans la partie du terrain comprise entre le mur du bâtiment et la ligne de la rue, face à ce mur, et dépourvu d'une bande boisée d'une largeur minimale de 10 m entre la construction et la voie publique, tel que stipulé à l'article 106 et à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 808, chemin de Compton, lot 2 591 181, zone P1A-02, district Shefford
2023-02-06	**2023-30001:** Avis préliminaire visant la construction d'une résidence au 720-33, chemin de Gaspé
2023-02-07	**2023-30011 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal ayant une hauteur (en mètre) supérieure à la hauteur du corps du bâtiment original (1,50 m) tel que stipulé à l'article 102 du règlement de zonage 1037-2017, au 659, rue Shefford, lot 2 591 164, zone P5-05, district Mont-Brome
2023-02-08	**2023-30012 :** Avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment commercial — Restaurant au 82, boulevard de Bromont
2023-02-09	**2023-30013 :** Approbation de plans — Demande visant l'ajout d'une enseigne sur menu et une enseigne sur vitrage au 671, rue Shefford - *Pizzéria 900 Napolitaine*
2023-02-10	**2023-30015 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (cabane à sucre) au 1317, chemin de Gaspé
2023-02-11	**2023-30018 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de 2 enseignes murales latérales dont une qui possède une superficie maximale de 5 m² et d'une hauteur supérieure à 1,5 m, malgré les normes prévues au tableau de l'article 239 du règlement de zonage 1037-2017, au 10, chemin de Gaspé, lot 5 477 704, zone P5-05, district Pierre-Laporte
2023-02-12	**2023-30017 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 4 enseignes au 10, chemin de Gaspé – *La Base clinique sportive*
2023-02-13	**2023-30020 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 210-5, rue de Louis-Hébert
2023-02-14	**2023-30024 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 287, rue Shefford

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-02-15	Présentation des projets de règlement modifiant les règlements de PIIA, zonage et permis et certificat
2023-02-16	**2022-30259 :** Suivi de la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 185, rue des Deux-Montagnes
2023-02-17	**2022-30285 et 2023-30008 :** Suivi de la demande visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 5 logements au 1393, rue Shefford
2023-02-18	**2023-30014 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 40, chemin de Lotbinière
2023-02-19	**2023-30023 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 58, rue Champlain
2023-02-20	**2023-30026 :** Approbation de plans – Demande visant à permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 93, rue Nicolet
QUESTIONS DIVERSES	
2023-02-21	Levée de l'assemblée

2023-02-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023 avec l'ajout des points suivants :

- 2022-30259 : Suivi de la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 185, rue des Deux-Montagnes
- 2022-30285 et 2023-30008 : Suivi de la demande visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 5 logements au 1393, rue Shefford
- 2023-30026 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 93, rue Nicolet

ADOPTÉ

L'ordre de la présentation des dossiers a été modifié pour permettre à Véronique Sauvé de quitter la réunion avant que les trois dossiers pour lesquels elle a travaillé soient présentés.

2023-02-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 janvier 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 janvier 2023.

ADOPTÉ

2023-02-03

2022-30054 : Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 3 780 266 afin de créer 6 lots résidentiels, rue Stanstead

ATTENDU QUE la demande de permis de lotissement est conforme à la réglementation applicable au moment du dépôt de la demande le 28 février 2022;

ATTENDU QUE le règlement 1037-31-2022, adopté le 6 février 2023, modifiant le règlement de zonage 1037-2017, est venu modifier la définition d'un lot desservi afin de limiter les longs branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et d'éviter le prolongement des infrastructures dans l'emprise de la rue;

ATTENDU QUE le règlement 1041-05-2022, adopté le 16 janvier 2023, modifiant le règlement relatif au permis et certificats 1041-2017, est venu modifier une condition d'émission d'un permis de construction de manière à obliger que le branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire se fasse dans l'emprise de la rue, devant le terrain;

ATTENDU QU'en vertu du règlement 1041-2017, un permis de construction pour une résidence ne pourra être émis sur un des lots montrés au plan de subdivision avant que les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire soient prolongés dans l'emprise de la rue devant le terrain concerné par la demande;

ATTENDU QUE 5 des 6 lots montrés au plan projet de lotissement possèdent des pentes supérieures à 30%;

ATTENDU QUE le comité n'est pas favorable à la répétition du plan concept type présenté pour les 5 lots dont la pente est supérieure à 30 %;

ATTENDU QUE le comité est d'avis qu'il est souhaitable de varier l'implantation pour éviter un alignement monotone sur 3 étages apparents et que l'architecture peut être variée tout en s'adaptant à la topographie;

ATTENDU QUE le comité considère qu'un bâtiment plus profond construit en terrasses ou paliers peut également bien s'adapter à la topographie;

ATTENDU QUE le comité considère que des parties de bâtiment en porte-à-faux ou sur pilotis peuvent bien s'intégrer à la topographie tout en limitant l'impact des excavations;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que des terrains plus larges pourraient permettre une meilleure gestion des eaux de ruissellement et de conserver davantage d'espaces boisés le long des lignes latérales des lots;

ATTENDU QU'à cette fin, le comité est d'avis qu'il serait préférable de subdiviser 5 lots résidentiels au lieu de 6;

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 Émilie Martin-Ouellet, daté du 11 novembre 2021, permettant la subdivision du lot 3 780 266 afin de créer les lots 6 484 017 à 6 484 022 et le lot 6 484 026, rue Stanstead, conditionnellement à ce que le nombre de lots soit réduit à 5.

De recommander au conseil d'aviser le requérant qu'il sera de son devoir d'aviser les futurs acquéreurs qu'un permis de construction ne pourra être émis, pour un de ces lots, avant que les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire soient prolongés dans l'emprise de la rue, devant le terrain concerné par la demande.

ADOPTÉ

2023-02-04

2022-30055 : Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 3 780 268 afin de créer 3 lots résidentiels, chemin Huntington

ATTENDU QUE la demande de permis de lotissement est conforme à la réglementation applicable au moment du dépôt de la demande le 1er mars 2022;

ATTENDU QUE le règlement 1037-31-2022, adopté le 6 février 2023, modifiant le règlement de zonage 1037-2017, est venu modifier la définition d'un lot desservi afin de limiter les longs branchements aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire et d'éviter le prolongement des infrastructures dans l'emprise de la rue;

ATTENDU QUE le règlement 1041-05-2022, adopté le 16 janvier 2023, modifiant le règlement relatif au permis et certificats 1041-2017, est venu modifier une condition d'émission d'un permis de construction de manière à obliger que le branchement aux réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire se fasse dans l'emprise de la rue, devant le terrain;

ATTENDU QU'en vertu du règlement 1041-2017, un permis de construction pour une résidence ne pourra être émis sur un des lots montrés au plan de subdivision avant que les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire soient prolongés dans l'emprise de la rue devant le terrain concerné par la demande;

ATTENDU QUE le comité considère que la demande de permis de lotissement pour les lots 6 501 656 à 6 501 658 répond aux critères et objectifs du règlement relatif au PIIA;

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 Émilie Martin-Ouellet, daté du 18 février 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la subdivision du lot 3 780 268 afin de créer les lots 6 501 656 à 6 501 659, chemin Huntington.

De recommander au conseil d'aviser le requérant qu'il sera de son devoir d'aviser les futurs acquéreurs qu'un permis de construction ne pourra être émis, pour un de ces lots, avant que les réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire soient prolongés dans l'emprise de la rue, devant le terrain concerné par la demande.

ADOPTÉ

2023-02-05

2022-30282 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage détaché en cour avant ayant une marge avant de 9,5 m au lieu de 25 m minimum, situé dans la partie du terrain comprise entre le mur du bâtiment et la ligne de la rue, face à ce mur, et dépourvu d'une bande boisée d'une largeur minimale de 10 m entre la construction et la voie publique, tel que stipulé à l'article 106 et à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 808, chemin de Compton, lot 2 591 181, zone P1A-02, district Shefford

ATTENDU QUE le futur garage sera localisé au même emplacement que l'ancien garage;

ATTENDU QUE le site visé par la reconstruction permet de conserver la topographie du terrain, s'éloigner du puits, de protéger le cours d'eau, et d'éviter la construction d'un mur de soutènement;

ATTENDU QUE l'entrée charretière sera conservée et aucun déboisement ne serait nécessaire;

ATTENDU 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 la construction d'un garage détaché en cour avant ayant une marge avant de 9,5 m au lieu de 25 m minimum, situé dans la partie du terrain comprise entre le mur du bâtiment et la ligne de la rue, face à ce mur, et dépourvu d'une bande boisée d'une largeur minimale de 10 m entre la construction et la voie publique, tel que stipulé à l'article 106 et à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 808, chemin de Compton, lot 2 591 181, zone P1A-02, district Shefford.

ADOPTÉ

2023-02-06

2023-30001: Avis préliminaire visant la construction d'une résidence au 720-33, chemin de Gaspé

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'une résidence au 720-33, chemin de Gaspé.

Le comité est d'avis que le plan d'ensemble du projet résidentiel intégré qui a été approuvé, dans la résolution numéro 2021-03-174, devrait être respecté et qu'à cette fin, la superficie de la résidence devrait être réduite à 180 m² et que le garage détaché devrait être retiré du projet.

Le comité est favorable au style architectural de la résidence projetée, mais considère que l'aménagement paysager devrait tendre vers un aspect plus naturel pour mieux s'intégrer au site.

2023-02-07

2023-30011 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'un bâtiment principal ayant une hauteur (en mètre) supérieure à la hauteur du corps du bâtiment original (1,50 m) tel que stipulé à l'article 102 du règlement de zonage 1037-2017, au 659, rue Shefford, lot 2 591 164, zone P5-05, district Mont-Brome

ATTENDU QUE cette demande vise l'agrandissement d'un immeuble patrimonial construit vers 1840, situé dans un milieu patrimonial sensible;

ATTENDU QUE l'agrandissement arrière projeté reprend en grande partie l'espace qui était occupé par d'anciennes annexes;

ATTENDU QUE le comité considère que l'agrandissement projeté aura peu d'incidences négatives sur la maison patrimoniale, mais considère qu'une attention particulière devrait être portée sur l'insertion dans son milieu bâti;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait favorable de séparer les volumes afin de permettre une transition harmonieuse entre le corps du bâtiment original et celle de l'agrandissement;

ATTENDU QU'à ce sujet le comité considère que la section plus élevée de l'agrandissement devrait être à l'arrière;

ATTENDU 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'agrandissement d'un bâtiment principal ayant une hauteur (en mètre) supérieure à la hauteur du corps du bâtiment original (1,50 m) tel que stipulé à l'article 102 du règlement de zonage 1037-2017, au 659, rue Shefford, lot 2 591 164, zone P5-05, district Mont-Brome conditionnellement au respect des points suivants :

- Séparer la partie originale de la maison et celle de l'agrandissement (décoller les volumes en créant un espace de transition);

- La section plus élevée de l'agrandissement ayant 1.5 m supérieur à la hauteur du corps du bâtiment original doit être vers l'arrière.

ADOPTÉ

2023-02-08

2023-30012 : Avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment commercial — Restaurant au 82, boulevard de Bromont

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'un bâtiment commercial — Restaurant au 82, boulevard de Bromont.

Le comité est d'avis qu'au premier coup d'œil, le bâtiment séduit par sa volumétrie simple et moderne et sa terrasse. Toutefois, afin de faire un rappel aux bâtiments voisins, le comité considère que le projet pourrait être revu pour mieux s'intégrer au secteur de la *Place West Shefford*. Une section de la toiture, par exemple, pourrait être en pente.

Le comité s'est questionné sur la visibilité des poubelles (conteneur) et sur l'aménagement d'aires de stationnement durables. À ce sujet, le comité a échangé sur la possibilité de réduire le nombre de cases de stationnement, d'établir un plafond au nombre de cases de stationnement pouvant être aménagées par commerce, de bonifier la plantation d'arbres et des baies paysagères.

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

2023-02-09

2023-30013 : Approbation de plans — Demande visant l'ajout d'une enseigne sur menu et une enseigne sur vitrage au 671, rue Shefford - *Pizzéria 900 Napolitaine*

ATTENDU QUE le comité est d'avis que les enseignes commerciales et les panneaux publicitaires font partie intégrante de notre paysage urbain;

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 et les autres enseignes de la zone;

ATTENDU qu'à ce sujet le comité se questionne à nouveau, sur la pertinence d'installer une enseigne de type menu sur poteau;

ATTENDU QUE le comité considère que cette enseigne de type menu pourrait être revue et installée sur la terrasse près de la porte d'entrée pour limiter le nombre d'enseignes sur poteaux près du trottoir;

ATTENDU QUE le comité considère que l'enseigne sur vitrage s'intègre bien au bâtiment;

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 d'enseignes préparés par *Arium*, daté du 26 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'une enseigne sur menu et une enseigne sur vitrage au 671, rue Shefford - *Pizzéria 900 Napolitaine*, conditionnellement à ce que l'enseigne de type menu soit installée sur la terrasse.

ADOPTÉ

2023-02-10

2023-30015 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (cabane à sucre) au 1317, chemin de Gaspé

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Catherine Girard, datés du 16 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (cabane à sucre) au 1317, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-02-11

2023-30018 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de 2 enseignes murales latérales dont une qui possède une superficie maximale de 5 m² et d'une hauteur supérieure à 1,5 m, malgré les normes prévues au tableau de l'article 239 du règlement de zonage 1037-2017, au 10, chemin de Gaspé, lot 5 477 704, zone P5-05, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le bâtiment est construit en angle et que le mur latéral est plus visible du chemin Gaspé;

ATTENDU QU'il n'y aura aucune enseigne sur la façade du bâtiment;

ATTENDU 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 de 2 enseignes murales latérales dont une qui possède une superficie maximale de 5 m² et d'une hauteur supérieure à 1,5m, malgré les normes prévues au tableau de l'article 239 du règlement de zonage 1037-2017, au 10, chemin de Gaspé, lot 5 477 704, zone P5-05, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2023-02-12

2023-30017 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de 4 enseignes au 10, chemin de Gaspé – *La Base clinique sportive*

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, daté du 14 janvier 2023, les plans d'enseignes datés du décembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, visant l'installation de 4 enseignes au 10, chemin de Gaspé – *La Base clinique sportive*.

ADOPTÉ

2023-02-13

2023-30020 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 210-5, rue de Louis-Hébert

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 Alexandre Ouellet, daté du 27 janvier 2023, le plan d'aménagement paysager et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 25 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 210-5, rue de Louis-Hébert.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-02-14

2023-30024 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 287, rue Shefford

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 et les plans de bâtiment, datés du 8 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 287, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-02-15

Présentation des projets de règlement modifiant les règlements de PIIA, zonage et permis et certificat

Marc Béland présente au comité, les 3 règlements adoptés en décembre 2022 visant à interdire la construction en pente forte. Il mentionne que les règlements ont été adoptés rapidement pour créer un effet gel et stopper les demandes de permis jusqu'à ce que nous adoptions un nouveau règlement qui contrôle mieux la construction en pente forte. Il présente un cas d'espèce qui se reproduit souvent et demande au comité leur avis pour guider le département d'urbanisme et les élus dans leur réflexion.

2023-02-16

2022-30259 : Suivi de la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 185, rue des Deux-Montagnes

ATTENDU QUE le conseil s'est prononcé sur cette demande en janvier 2023 et demandait au requérant des modifications au projet pour qu'il soit mieux intégré au voisinage;

ATTENDU QUE le comité considère que les modifications apportées améliorent le projet et qu'il s'intègre mieux au secteur;

ATTENDU QUE le comité est favorable au modèle 2 montré au document intitulé « Perspectives modèles 1-3 »;

ATTENDU QUE l'épaisseur de la toiture a été réduite et que la résidence projetée ne possède que 2 types de revêtement, soit la pierre et le clin d'acier;

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 du bâtiment préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 24 novembre 2022, le plan du bâtiment préparé par Plan Design daté du 6 décembre 2022 et modifié selon les nouvelles perspectives, modèle 2, reçues le 9 février 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 185, rue des Deux-Montagnes.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-02-17

2022-30285 et 2023-30008 : Suivi de la demande visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 5 logements au 1393, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité est favorable à la modification de l'usage conditionnel pour permettre la construction de 5 logements au lieu de 4;

ATTENDU QUE l'aménagement du stationnement est maintenant conforme à la réglementation et ne nécessite plus de dérogation mineure;

ATTENDU QUE le comité est favorable au style architectural et considère que le bâtiment répond aux critères et objectifs du règlement relatif au PIIA.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 5 logements au 1393, rue Shefford.

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation du bâtiment préparé par l'arpenteur-géomètre Pierre Lalonde, daté du 10 février 2023, le plan du bâtiment préparé par l'architecte Milène Fleury daté du 2 février 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 5 logements au 1393, rue Shefford.

Véronique Sauvé quitte la salle avant que soit traité le prochain dossier.

2023-02-18

2023-30014 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 40, chemin de Lotbinière

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation, daté du 30 janvier 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue professionnelle en architecture Véronique Sauvé, datés du 17 septembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 40, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé quitte la salle avant que soit traité le prochain dossier.

2023-02-19

2023-30023 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 58, rue Champlain

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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 13 décembre 2022, les plans de bâtiment préparés par la technologue professionnelle en architecture Véronique Sauvé, datés du 27 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 58, rue Champlain.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé quitte la salle avant que soit traité le prochain dossier.

2023-02-20

2023-30026 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée située au 93, rue Nicolet

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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 15 décembre 2022, les plans de bâtiment préparés par la technologue professionnelle en architecture Véronique Sauvé, datés du 26 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée située au 93, rue Nicolet.

ADOPTÉ

2023-02-21

<u>Levée de l'assemblée</u>

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée	MARC BÉLAND, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 14 mars 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, MÉLANIE DAIGLE, YOLANDE BUJOLD, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ**

Étaient absentes : **JOCELYNE CORBEIL ET MARIE-CLAUDE BOUVIER**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-03-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mars 2023
2023-03-02	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023
2023-03-03	**2022-30276 :** Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Service de remorquage » au 55, rue du Pacifique-Est – *Remorquage JJ*
2023-03-04	**2023-30016 :** Approbation de plans — Demande visant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (demande de subvention) au 340, chemin de Gaspé
2023-03-05	**2023-30021 :** Approbation de plans — Demande visant la réfection de la toiture d'un bâtiment patrimonial (grange) au 971, rue Shefford (demande de subvention)
2023-03-06	**2023-30022 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une terrasse commerciale au 633, rue Shefford
2023-03-07	**2023-30027 :** Approbation de plans — Demande visant la rénovation extérieure d'un bâtiment patrimonial au 882, rue Shefford (demande de subvention)
2023-03-08	**2023-30028 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'un lac artificiel, à des fins privées, situé à 5 m du bâtiment principal au lieu de 20 m minimum tel que stipulé à l'article 170 (3) du règlement de zonage 1037-2017 au 890, chemin Miltimore, lot 2 929 892, zone P1F-08, district Lac Bromont
2023-03-09	**2023-30030 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation de 4 enseignes rattachées au bâtiment ou lieu d'une seule enseigne et permettre l'utilisation d'un autre matériau différent à ceux permis pour ces enseignes malgré les dispositions prévues aux articles 239 et 233 du règlement de zonage 1037-2017 au 400, rue Shefford, lot 2 593 772, zone P6-01, district Mont-Brome
2023-03-10	**2023-30029 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 4 enseignes rattachées et l'aménagement paysager (œuvre d'art) au bâtiment au 400, rue Shefford – *Vélodrome Sylvan Adams – Centre multisports Desjardins*
2023-03-11	**2023-30031 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura
2023-03-12	**2023-30033 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire nécessitant un déblai de 3,05 m au lieu de 0,6 m maximum tel qu'indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 300, chemin Huntington, lot 3 780 268, zone P4M-09, district Mont-Soleil
2023-03-13	**2023-30032 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 300, chemin Huntington
2023-03-14	**2023-30034 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 51, chemin des Carrières
2023-03-15	**2023-30035 :** Approbation de plans — Demande visant le remplacement des portes et fenêtres d'un bâtiment patrimonial au 816, rue Shefford (demande de subvention)

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-03-16	**2023-30037 :** Approbation de plans — Demande de lotissement visant la création des lots 6 552 808 à 6 552 810, rue de Stanstead
2023-03-17	**2023-30038 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'une entrée charretière ayant une largeur de 15 m au lieu de 8 m maximum tel que stipulé à l'article 131 du règlement de zonage 1037-2017 au 1340, rue Shefford, lot 6 403 669, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte
2023-03-18	**2023-30039 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 655, chemin du Lac-Gale
2023-03-19	**2023-30040 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-35, chemin de Gaspé (PRI Vert-Vallée)
2023-03-20	**2023-30041 :** Approbation de plans — Demande de lotissement visant la création de 2 lots 6 564 654 et 6 564 655 au 200, rue Montcalm
2023-03-21	**2023-30042 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre une aire de déboisement de 2 400 m² au lieu de 2 000 m² maximum tel que stipulé à l'article 196 du règlement de zonage 1037-2017 au 30, rue du Centaure, lot 3 346 607, zone P3M-04, district Lac-Bromont
2023-03-22	**2023-30043 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 59, chemin des Carrières
2023-03-23	**2023-30044 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 59, chemin des Carrières
2023-03-24	**2023-30045 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 361, chemin de Missisquoi
2023-03-25	**2023-30046 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges
2023-03-26	**2023-30047 :** Approbation de plans — Demande visant l'ajout d'une terrasse commerciale au 624, rue Shefford
2023-03-27	**2023-30048 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-1, rue de Jade (phase 4B du projet Natura)
2023-03-28	**2023-30049 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage au 165, rue de Louis-Hébert
2023-03-29	**2023-30051 :** Avis préliminaire visant l'agrandissement d'un bâtiment et ajout d'un logement supplémentaire au 647, rue Shefford
QUESTIONS DIVERSES	
2023-03-30	Levée de l'assemblée

2023-03-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 mars 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mars 2023.

ADOPTÉ

2023-03-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 février 2023.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-03-03

2022-30276 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage *Service de remorquage* au 55, rue du Pacifique-Est – *Remorquage JJ*

ATTENDU QUE le règlement de zonage a été modifié en avril 2017 afin d'autoriser, conditionnellement, l'usage *Service de remorquage*, dans la zone PDA-1-04;

ATTENDU QU'une clôture sera installée pour délimiter l'espace dédié à la fourrière;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet répond aux critères et objectifs du règlement relatif au PIIA;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage *Service de remorquage* au 55, rue du Pacifique-Est – *Remorquage JJ*.

ADOPTÉ

2023-03-04

2023-30016 : Approbation de plans — Demande visant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (demande de subvention) au 340, chemin de Gaspé

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer sa résidence en remplaçant la porte principale et la fenêtre à l'étage, au-dessus de la porte principale;

ATTENDU QUE ce bâtiment, construit depuis plus de 100 ans, est inscrit 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 le demandeur souhaite se prévaloir du programme de subvention de bâtiments patrimoniaux de la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE l'estimation du coût des travaux est de 25 518.63 $ et que le projet est admissible à la 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 d'un bâtiment patrimonial (demande de subvention) au 340, chemin de Gaspé.

De recommander au conseil d'accorder la subvention maximale de 10 000.00 $ en vertu de l'article 10 du règlement 1128-2023 établissant le programme *Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont*.

ADOPTÉ

2023-03-05

2023-30021 : Approbation de plans — Demande visant la réfection de la toiture d'un bâtiment patrimonial (grange) au 971, rue Shefford (demande de subvention)

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer son bâtiment accessoire (grange) en remplaçant le revêtement de la toiture en tôle profilée par une toiture en acier à tôle pincée;

ATTENDU QUE ce bâtiment patrimonial, construit depuis plus de 100 ans, est inscrit 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 le demandeur souhaite se prévaloir du programme de subvention de bâtiments patrimoniaux de la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE l'estimation du coût des travaux est de 15 000 $ et que le projet est admissible à la subvention représentant 50% du coût réel des travaux admissibles et des frais connexes;

ATTENDU QUE le comité suggère de privilégier l'installation d'une tôle gris pâle au lieu de gris foncé;

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 réfection de la toiture d'un bâtiment patrimonial (grange) au 971, rue Shefford (demande de subvention).

De recommander au conseil d'accorder une subvention de 7 500 $ qui représente 50% du coût réel des travaux admissibles et des frais connexes en vertu de l'article 10 du règlement 1128-2023 établissant le programme *Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont*.

ADOPTÉ

2023-03-06

2023-30022 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une terrasse commerciale au 633, rue Shefford

ATTENDU le caractère patrimonial de ce bâtiment et du milieu d'insertion;

ATTENDU QUE cette demande vise l'agrandissement d'une terrasse commerciale autant en largeur qu'en hauteur;

ATTENDU QUE le comité considère qu'une attention particulière devrait être portée à cette demande puisque la terrasse existante, avec pergola, altère passablement l'intégrité de cette maison ancestrale;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, la localisation de l'agrandissement et ses caractéristiques devraient faire en sorte que le corps principal du bâtiment d'origine soit conservé et l'agrandissement doit s'intégrer harmonieusement à ce dernier (hauteur, pente de toit, matériaux, couleur, saillies, ornementation, etc.);

ATTENDU QUE le comité considère que l'agrandissement projeté aura des incidences négatives sur le bâtiment patrimonial, surtout en ce qui concerne l'ajout d'un deuxième niveau à la terrasse;

ATTENDU l'avis patrimonial préparé par Patri-Arch, firme de consultants en patrimoine et architecture, daté du 10 mars 2023;

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'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 5 décembre 2022, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 26 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une terrasse commerciale au 633, rue Shefford.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-03-07

2023-30027 : Approbation de plans — Demande visant la rénovation extérieure d'un bâtiment patrimonial au 882, rue Shefford (demande de subvention)

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer son bâtiment principal;

ATTENDU QUE le bâtiment conserve sa composition et sa volumétrie;

ATTENDU QUE ce bâtiment, construit depuis plus de 100 ans, est inscrit 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 le demandeur souhaite se prévaloir du programme de subvention de bâtiments patrimoniaux de la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE l'estimation du coût des travaux est de 50 000 $ et que le projet est admissible à la subvention maximale de 10 000.00 $;

ATTENDU QUE dans le cadre du programme de subvention, en vertu de l'article 17 du règlement, les documents soumis sont incomplets;

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 bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 21 octobre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation extérieure d'un bâtiment patrimonial au 882, rue Shefford.

De recommander au conseil de ne pas verser la subvention maximale de 10 000.00 $

De rappeler au requérant qu'afin de se prévaloir du programme de subvention de bâtiments patrimoniaux de la Ville de Bromont, une demande complète doit être présentée.

De rappeler au requérant que les travaux visés par la subvention ne peuvent débuter avant que celle-ci ne soit approuvée par le conseil, sauf si les travaux doivent être exécutés sans délai.

ADOPTÉ

2023-03-08

2023-30028 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'un lac artificiel à des fins privées, situé à 5 m du bâtiment principal au lieu de 20 m minimum tel que stipulé à l'article 170 (3) du règlement de zonage 1037-2017 au 890, chemin Miltimore, lot 2 929 892, zone P1F-08, district Lac Bromont

ATTENDU QUE cette demande vise l'aménagement d'un lac artificiel dans la superficie de 5 000 m^2 autorisée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) pour une utilisation de nature résidentielle sur l'ensemble de la propriété;

ATTENDU QUE le requérant souhaite aménager un lac en cour avant, à 5 m de la résidence, afin de respecter la ligne délimitée par la CPTAQ;

ATTENDU QUE le requérant vise à utiliser le lac pour l'irrigation de cultures maraichères situées près de la résidence, le tout en étant décoratif;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet peut être modifié afin de le rendre conforme au règlement de zonage;

ATTENDU QUE le comité considère que le lac artificiel pour une utilisation de nature résidentielle pourrait être aménagé à l'arrière de la résidence, le tout à l'intérieur de la superficie de 5 000 m² délimitée par la CPTAQ;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'aménagement d'un lac artificiel à des fins privées, situé à 5 m du bâtiment principal au lieu de 20 m minimum tel que stipulé à l'article 170 (3) du règlement de zonage 1037-2017 au 890, chemin Miltimore, lot 2 929 892, zone P1F-08, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle quitte la salle avant que soit traité le prochain dossier.

2023-03-09

2023-30030 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation de 4 enseignes rattachées au bâtiment ou lieu d'une seule enseigne et permettre l'utilisation d'un autre matériau différent à ceux permis pour ces enseignes malgré les dispositions prévues aux articles 239 et 233 du règlement de zonage 1037-2017 au 400, rue Shefford, lot 2 593 772, zone P6-01, district Mont-Brome

ATTENDU QUE cette demande vise à régulariser une situation de non-conformité;

ATTENDU QUE le requérant a dû donner 2 noms pour le bâtiment afin de réussir la campagne de financement pour le Vélodrome Multisports;

ATTENDU QUE pour des raisons techniques et esthétiques l'enseigne principale a été conçue en 2 sections, localisées à 152 cm l'une de l'autre;

ATTENDU QUE l'enseigne additionnelle autorisée, composée d'un logo, est située à plus de 50 cm de l'enseigne principale;

ATTENDU QUE pour indiquer la porte, une enseigne supplémentaire composée d'un logo *CNCB* a été aménagée;

ATTENDU 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 de 4 enseignes rattachées au bâtiment ou lieu d'une seule enseigne et d'autoriser l'utilisation d'un autre matériau différent à ceux permis pour ces enseignes malgré les dispositions prévues aux articles 239 et 233 du règlement de zonage 1037-2017 au 400, rue Shefford, lot 2 593 772, zone P6-01, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle quitte la salle avant que soit traité le prochain dossier.

2023-03-10

2023-30029 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de 4 enseignes rattachées au bâtiment et aménagement paysager (œuvre d'art) au 400, rue Shefford – Vélodrome Sylvan Adams – Centre multisports Desjardins

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil d'accepter cette demande dans la recommandation 2023-03-09;

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 d'enseignes, datés du 28 novembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 4 enseignes rattachées au bâtiment et aménagement paysager (œuvre d'art) au 400, rue Shefford – Vélodrome Sylvan Adams – Centre multisports Desjardins.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle revient dans la salle.

2023-03-11

2023-30031 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura

ATTENDU QUE cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée;

ATTENDU QUE le demandeur souhaite réutiliser le garage détaché existant;

ATTENDU l'empiètement sur le remblai du champ de polissage;

ATTENDU QUE le comité considère qu'afin de ne pas nuire à la performance du champ de polissage, la résidence devrait être déplacée vers la droite, le tout en respectant la norme de 3 m;

ATTENDU QUE le comité considère que ce garage devrait être réorienté afin de modifier l'implantation de la résidence projetée;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait souhaité de réévaluer l'implantation de la résidence ou la configuration du garage détaché;

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 bâtiment préparés par *Dessins Drummond*, datés de janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura.

De recommander au conseil de demander au requérant de revoir l'implantation de la résidence ou la configuration du garage détaché, afin d'éviter l'empiètement sur le remblai du champ de polissage.

De recommander au conseil de rappeler au requérant que le plan modifié doit être préparé et déposé avant l'émission du permis de construction.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-03-12

2023-30033 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire nécessitant un déblai de 3,05 m au lieu de 0,6 m maximum tel qu'indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 300, chemin Huntington, lot 3 780 268, zone P4M-09, district Mont-Soleil

ATTENDU la topographie accidentée du site;

ATTENDU QUE le garage s'insère dans la superficie de 2 000 m² autorisée pour les aménagements de la propriété;

ATTENDU QUE la construction de ce garage détaché, près de la résidence, nécessite un déblai de roc d'une hauteur d'environ 3 m;

ATTENDU QUE les travaux visent à prolonger le déblai réalisé pour l'aménagement du stationnement.

ATTENDU 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 la construction d'un bâtiment accessoire nécessitant un déblai de 3,05 m au lieu de 0,6 m maximum tel qu'indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 300, chemin Huntington, lot 3 780 268, zone P4M-09, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2023-03-13

2023-30032 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 300, chemin Huntington

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil d'accepter cette demande dans la recommandation 2023-03-12;

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Adrian Scateni, datés du 21 février 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 26 septembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 300, chemin Huntington.

ADOPTÉ

2023-03-14

2023-30034 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 51, 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), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 17 octobre 2022, les plans de bâtiment préparés par *Plans Design*, datés du 6 décembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 51, chemin des Carrières.

ADOPTÉ

2023-03-15

2023-30035 : Approbation de plans — Demande visant le remplacement des portes et fenêtres d'un bâtiment patrimonial au 816, rue Shefford (demande de subvention)

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer son bâtiment en remplaçant des portes et fenêtres;

ATTENDU QUE ce bâtiment, construit depuis plus de 50 ans, est inscrit à la liste des biens classés, annexe A, et est admissible à la subvention du programme *Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont.*

ATTENDU QUE le demandeur souhaite se prévaloir du programme de subvention de bâtiments patrimoniaux de la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE le programme vise le remplacement des ouvertures (portes et fenêtres) visibles de la voie publique;

ATTENDU QUE le montant de la subvention représente 50% du coût réel des travaux admissibles et des frais connexes pour 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 plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 17 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement des portes et fenêtres d'un bâtiment patrimonial au 816, rue Shefford

De recommander au conseil d'accorder la subvention en fonction du coût réel des travaux admissibles (portes et fenêtres visibles de la voie publique) en vertu de l'article 10 du règlement 1128-2023 établissant le programme *Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont*.

ADOPTÉ

2023-03-16

2023-30037 : Approbation de plans — Demande de lotissement visant la création des lots 6 552 808 à 6 552 810, rue de Stanstead

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 cadastral parcellaire préparé par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 17 novembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande permettant le lotissement visant la création des lots 6 552 808 à 6 552 810, rue de Stanstead.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-03-17

2023-30038 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'une entrée charretière ayant une largeur de 15 m au lieu de 8 m maximum tel que stipulé à l'article 131 du règlement de zonage 1037-2017 au 1340, rue Shefford, lot 6 403 669, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE cette demande vise les véhicules prioritaires du service de sécurité incendie de Bromont;

ATTENDU QUE cette entrée charretière de 8 m de largeur rendrait difficile les manœuvres de ces véhicules;

ATTENDU QUE le règlement de zonage prévoit pour les secteurs commerciaux et publics, une largeur de 8 m, tandis que pour les secteurs industriels et agricoles, il prévoit une largeur de 15 m;

ATTENDU QUE le comité est d'avis qu'une entrée charretière de 15 m devrait s'intégrer harmonieusement dans son milieu;

ATTENDU QUE le comité considère que pour atténuer cet effet de largeur, le tout en s'adaptant aux changements climatiques, il serait intéressant d'intégrer un jeu des revêtements de sol clairs et/ou perméables;

ATTENDU 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'aménagement d'une entrée charretière ayant une largeur de 15 m au lieu de 8 m maximum tel que stipulé à l'article 131 du règlement de zonage 1037-2017 au 1340, rue Shefford, lot 6 403 669, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2023-03-18

2023-30039 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 655, chemin du Lac-Gale

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 Lalonde, daté du 13 février 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Marie-Ève Lussier, daté du 3 février 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Catherine Girard, datés du 1er juillet 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 655, chemin du Lac-Gale.

ADOPTÉ

2023-03-19

2023-30040 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-35, chemin de Gaspé (PRI Vert Vallée)

ATTENDU QUE cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert Vallée;

ATTENDU QUE la superficie d'implantation de 179,6 m² respecte le plan d'ensemble du projet;

ATTENDU QUE le comité considère que le style architectural respecte les lignes directrices données pour ce PRI;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet pourrait être revu, afin de minimiser l'effet massif de la portion au-dessus du garage;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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 28 février 2023, les plans de bâtiment, datés du 1er mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-35, chemin de Gaspé.

De recommander au conseil de demander au requérant d'évaluer la possibilité de revoir le projet, afin de minimiser l'effet massif de la portion boite au-dessus du garage;

ADOPTÉ

2023-03-20

2023-30041 : Approbation de plans — Demande de lotissement visant la création de 2 lots 6 564 654 et 6 564 655 au 200, rue Montcalm

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 cadastral parcellaire préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 13 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le lotissement visant la création de 2 lots 6 564 654 et 6 564 655 au 200, rue Montcalm.

ADOPTÉ

2023-03-21

2023-30042 : Demande de dérogation mineure afin de permettre une aire de déboisement de 2 400 m² au lieu de 2 000 m² maximum tel que stipulé à l'article 196 du règlement de zonage 1037-2017 au 30, rue du Centaure, lot 3 346 607, zone P3M-04, district Lac-Bromont

ATTENDU les caractéristiques physiques du site;

ATTENDU QUE toute la portion avant du site est en zone de forte pente et la construction d'une résidence ne serait pas souhaitable;

ATTENDU la superficie totale de la propriété (22 090,4 m²);

ATTENDU QUE le site choisi (site A) est celui que permet de minimiser au maximum la zone d'intervention;

ATTENDU QUE le site A nécessiterait moins de déboisement et que la topographie est plus favorable;

ATTENDU QUE la majorité des interventions seraient situées au milieu du site, étant non visibles du voisinage;

ATTENDU 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 une aire de déboisement de 2 400 m² au lieu de 2 000 m² maximum tel que stipulé à l'article 196 du règlement de zonage 1037-2017 au 30, rue du Centaure, lot 3 346 607, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2023-03-22

2023-30043 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 59, 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), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 17 janvier 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 1er février 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 23 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 59, chemin des Carrières.

ADOPTÉ

2023-03-23

2023-30044 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 59, 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), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 17 janvier 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 1er février 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 25 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 59, chemin des Carrières.

ADOPTÉ

2023-03-24

2023-30045 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 361, chemin de Missisquoi

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 21 avril 2022, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Judith Vaillancourt, datés du 2 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant

la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 361, chemin de Missisquoi.

ADOPTÉ

2023-03-25

2023-30046 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges

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 6 février 2023, les plans de bâtiment préparés par *Plans Design*, datés de janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges.

ADOPTÉ

2023-03-26

2023-30047 : Approbation de plans — Demande visant l'ajout d'une terrasse commerciale au 624, rue Shefford

ATTENDU le caractère patrimonial de ce bâtiment;

ATTENDU QUE cette demande vise l'aménagement d'une terrasse temporaire;

ATENDU QUE le comité se questionne sur la pertinence d'aménager cette terrasse dans une aire de stationnement;

ATTENDU QUE le comité suggère au requérant de revoir le projet, le tout en bonifiant la terrasse existante en façade;

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), les documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'une terrasse commerciale au 624, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-03-27

2023-30048 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-1, rue de Jade (phase 4B du projet Natura)

ATTENDU QUE cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans la phase 4B du projet résidentiel intégré (PRI) *Natura*;

ATTENDU QUE cette construction vise un nouveau modèle de résidence unifamiliale isolée dans ce PRI;

ATTENDU QUE le comité considère que le style architectural de la construction repose sur un parti harmonieux en matière de style, matériaux, gabarit et couleurs, tenant compte les bâtiments dans le 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 Jean-Philippe Roux, daté du 6 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par *Plans Design*, datés du 11 juin 2018, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-1, rue de Jade (phase 4B du projet Natura).

ADOPTÉ

2023-03-28

2023-30049 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage au 165, rue de Louis-Hébert

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, daté du 9 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par *Garages illimités*, datés du 8 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage au 165, rue de Louis-Hébert.

ADOPTÉ

2023-03-29

2023-30051 : Avis préliminaire visant l'agrandissement d'un bâtiment et ajout d'un logement supplémentaire au 647, rue Shefford

Le comité a étudié la demande concernant l'agrandissement d'un bâtiment patrimonial et ajout d'un logement supplémentaire au 647, rue Shefford.

Le comité a échangé sur cet important agrandissement situé sur la façade arrière de l'immeuble.

Le comité a été impressionné de la qualité du travail réalisé, mais c'est questionné sur l'intégration harmonieuse des bâtiments patrimoniaux aux corps des bâtiments existants. Le comité a échangé aussi sur l'implantation proposée et l'accès latéral. Le comité considère qu'il est nécessaire de réévaluer les accès, plus précisément, de jumeler les 2 escaliers, ou de déplacer le nouvel escalier à l'arrière du bâtiment.

Le comité a accueilli favorablement l'avis et les recommandations concernant le projet préparé par *Patri-Arch*, consultants en patrimoine, daté du 10 mars 2023.

Le comité considère que le projet devrait être revu et que le projet tel que présenter n'est pas acceptable.

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

2023-03-30

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée

MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 11 avril 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ**

Étaient absentes : **YOLANDE BUJOLD**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU et **FRÉDÉRIC TREMBLAY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-04-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril 2023
2023-04-02	Adoption des procès-verbaux de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mars 2023 et de la séance extraordinaire du 30 mars 2023
2023-04-03	**2023-30019 :** Approbation de plans — Demande visant la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée au 175, rue Chapleau
2023-04-04	**2023-30050 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment au 1400, boulevard de l'Innovation - *BRP*
2023-04-05	**2023-30054 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un bâtiment accessoire dans une cour avant ayant une profondeur inférieure à 20 m, situé à 1,3 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m, à une distance de 1,2 m de la ligne latérale au lieu de 2 m et sans une bande boisée de 10 m entre ledit bâtiment et la voie publique, tel qu'indiqué à l'alinéa 5 et au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 213, rue de Rouville, lot 4 438 618, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-04-06	**2023-30056 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 324, rue de l'Artisan
2023-04-07	**2023-30057 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un abri d'auto ayant une largeur de 7,5 m au lieu de 4 m maximum tel que stipulé à l'article 82 du règlement de zonage 1037-2017 au 693, chemin de Gaspé, lot 2 930 656, zone P3M-04, district Lac Bromont
2023-04-08	**2023-30069 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (abri d'auto) au 693, chemin de Gaspé
2023-04-09	**2023-30059 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un bâtiment agricole, ayant un revêtement de toile, à 117 m de la voie publique au lieu de 150 m tel qu'indiqué à l'article 69 du règlement de zonage 1037-2017, chemin de Racine, lot 4 436 550, zone P2-04 et P1A-03, district Adamsville
2023-04-10	**2023-30062 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine
2023-04-11	**2023-30060 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un groupe d'usage INDUSTRIE (57 cases au lieu de 105) malgré la norme prévue à l'article 153 du règlement de zonage 1037-2017, au 99, boulevard de l'Aéroport, lot 2 928 583, zone PDA2-06, district Adamsville
2023-04-12	**2023-30074 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment industriel (architecture) au 99, boulevard de l'Aéroport - *Exxel Polymers*
2023-04-13	**2023-30061 :** Approbation de plans — Demande visant la rénovation d'un bâtiment accessoire patrimonial (demande de subvention) au 405, chemin de Lotbinière
2023-04-14	**2023-30063** : Avis préliminaire visant l'architecture d'un bâtiment mixte offrant une garderie au rez-de-chaussée et 4 logements au 2e étage au 144, rue d'Adamsville

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-04-15	**2023-30064 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteau et une enseigne rattachée au bâtiment au 816, rue Shefford – *Clinique 0-17*
2023-04-16	**2023-30065 :** Approbation de plans — SUIVI Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 128, rue de Sherbrooke
2023-04-17	**2023-30066 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial incluant l'ajout d'un logement au 659, rue Shefford
2023-04-18	**2023-30067 :** Approbation de plans — Demande de lotissement visant la création de 2 lots résidentiels (6 572 964 et 6 572 965) au 770, chemin de Gaspé
2023-04-19	**2023-30068 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (modification de l'apparence) au 164, rue d'Adamsville
2023-04-20	**2023-30070 :** Avis préliminaire visant l'architecture et les matériaux d'une résidence unifamiliale isolée au 859, chemin du Lac-Gale
2023-04-21	**2023-30071 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1428, rue Shefford
2023-04-22	**2023-30072 :** Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage SOINS DE SANTÉ (clinique médicale, podiatrie et dentaire) lot 3 581 179, rue Saint-Denis
2023-04-23	**2023-30073 :** Approbation de plans — Demande visant un déboisement forestier lot 2 591 595, chemin Belval
2023-04-24	**2023-30075 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes murales et des appliqués aux vitres des fenêtres au 65, rue de la Rive-Droite
QUESTIONS DIVERSES	
2023-04-25	Levée de l'assemblée

2023-04-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril 2023 avec l'ajout du point suivant :

- 2022-30241 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant la rénovation extérieure d'un bâtiment construit avant 1950 au 1036, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2023-04-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mars et de la séance extraordinaire du 30 mars 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mars 2023 et de la séance extraordinaire du 30 mars 2023.

ADOPTÉ

2023-04-03

2023-30019 : Approbation de plans — Demande visant la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée au 175, rue Chapleau

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 Alexandre Ouellet, daté du 21 décembre 2022, le plan d'aménagement paysager et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 20 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée au 175, rue Chapleau.

ADOPTÉ

2023-04-04

2023-30050 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment au 1400, boulevard de l'Innovation - *BRP*

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'enseigne daté du 4 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment au 1400, boulevard de l'Innovation – *BRP*.

ADOPTÉ

2023-04-05

2023-30054 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un bâtiment accessoire dans une cour avant ayant une profondeur inférieure à 20 m, situé à 1,3 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m, à une distance de 1,2 m de la ligne latérale au lieu de 2 m et sans une bande boisée de 10 m entre ledit bâtiment et la voie publique, tel qu'indiqué à l'alinéa 5 et au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 213, rue de Rouville, lot 4 438 618, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE la forme du terrain, la topographie et la localisation de la résidence rendent difficile d'implanter le futur bâtiment dans un autre endroit plus propice;

ATTENDU QUE ce bâtiment remplacera le cabanon existant et sera situé dans le même secteur du terrain;

ATTENDU QUE les équipements mécaniques de la piscine seront dans le bâtiment accessoire;

ATTENDU 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'implantation d'un bâtiment accessoire dans une cour avant ayant une profondeur inférieure à 20 m, situé à 1,3 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m, à une distance de 1,2 m de la ligne latérale au lieu de 2 m et sans une bande boisée de 10 m entre ledit bâtiment et la voie publique, tel qu'indiqué à l'alinéa 5 et au tableau de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 213, rue de Rouville, lot 4 438 618, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-04-06

2023-30056 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 324, rue de l'Artisan

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 Alexandre Ouellet, daté du 18 août 2022, le plan d'aménagement paysager et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Jean-Benoît Bourdeau, datés du 28 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 324, rue de l'Artisan.

ADOPTÉ

2023-04-07

2023-30057 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un abri d'auto ayant une largeur de 7,5 m au lieu de 4 m maximum tel que stipulé à l'article 82 du règlement de zonage 1037-2017 au 693, chemin de Gaspé, lot 2 930 656, zone P3M-04, district Lac Bromont

ATTENDU la décision du conseil 2017-02-103 autorisant l'agrandissement de la résidence;

ATTENDU QUE le projet initial prévoyait la construction d'un garage attaché ayant une largeur de 9,75 m;

ATTENDU QUE le projet a été modifié et le demandeur souhaite davantage construire un abri d'auto ayant une largeur de 7,5 m;

ATTENDU 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 la construction d'un abri d'auto ayant une largeur de 7,5 m au lieu de 4 m maximum tel que stipulé à l'article 82 du règlement de zonage 1037-2017 au 693, chemin de Gaspé, lot 2 930 656, zone P3M-04, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2023-04-08

2023-30069 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (abri d'auto) au 693, chemin de Gaspé

ATTENDU la recommandation du comité 2023-04-07;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les niveaux de sol projetés (remblais et déblais) devraient reconduire autant que possible les niveaux de sols existants avant la réalisation du projet;

ATTENDU QU'à ce sujet, le comité considère qu'une attention particulière devrait être portée aux travaux de remblai, déblai et compaction pour accueillir le nouveau stationnement, incluant l'aménagement de l'allée d'accès à la résidence;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les murs de soutènement devraient être évités le plus possible. S'ils sont nécessaires, leur visibilité devrait être minimisée à partir de la voie publique, d'un terrain voisin ou d'un sentier multifonctionnel;

ATTENDU QU'afin de respecter ce critère, le comité considère qu'il serait souhaitable de travailler, à plus grande échelle, la différence des niveaux en aménageant des talus et en évitant les murs de soutènement;

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 et les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture François Beaulne, datés du 21 octobre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (abri d'auto) au 693, chemin de Gaspé.

De recommander au conseil d'exiger au demandeur le dépôt d'un plan d'aménagement à l'échelle, pour la zone de travaux, avant la délivrance du permis de construction.

De recommander au conseil d'exiger au requérant d'éviter des murs de soutènement pour l'allée d'accès.

ADOPTÉ

2023-04-09

2023-30059 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un bâtiment agricole, ayant un revêtement de toile, à 117 m de la voie publique au lieu de 150 m tel qu'indiqué à l'article 69 du règlement de zonage 1037-2017, chemin de Racine, lot 4 436 550, zone P2-04 et P1A-03, district Adamsville

ATTENDU QUE la toile est interdite comme revêtement extérieur sauf pour un bâtiment utilisé à des fins agricoles;

ATTENDU QUE présentement le bâtiment agricole (dôme) est localisé à 85 m de la voie publique;

ATTENDU QUE le requérant souhaite déplacer ce bâtiment afin de pouvoir concentrer tous les futurs bâtiments agricoles à l'ouest de la propriété en laissant place à la future production agricole;

ATTENDU QUE le bâtiment serait relocalisé à 117 m du chemin Racine;

ATTENDU QUE la différence entre la distance exigée et celle proposée est de 33 m;

ATTENDU 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'implantation d'un bâtiment agricole, ayant un revêtement de toile, à 117 m de la voie publique au lieu de 150 m tel qu'indiqué à l'article 69 du règlement de zonage 1037-2017, chemin de Racine, lot 4 436 550, zone P2-04 et P1A-03, district Adamsville.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-04-10

2023-30062 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mathieu Choinière, datés du 23 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine.

ADOPTÉ

2023-04-11

2023-30060 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un groupe d'usage INDUSTRIE (57 cases au lieu de 105) malgré la norme prévue à l'article 153 du règlement de zonage 1037-2017, au 99, boulevard de l'Aéroport, lot 2 928 583, zone PDA2-06, district Adamsville

ATTENDU QUE cette demande concerne l'agrandissement d'un bâtiment industriel;

ATTENDU QU'en fonction de la superficie donnée, 105 cases de stationnement devraient être aménagées;

ATTENDU QUE le requérant souhaite se dégager de cette obligation en retirant 48 cases de stationnement;

ATTENDU QUE le requérant considère que le projet est bien desservi avec les 57 places prévues au projet;

ATTENDU QUE le requérant préconise de maintenir un maximum d'espace vert et ainsi contribuer à réduire les ilots de chaleur;

ATTENDU QUE le site est suffisamment grand pour éventuellement ajouter des places de stationnement si nécessaire;

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 la réduction du nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un groupe d'usage INDUSTRIE (57 cases au lieu de 105) malgré la norme prévue à l'article 153 du règlement de zonage 1037-2017, au 99, boulevard de l'Aéroport, lot 2 928 583, zone PDA2-06, district Adamsville.

ADOPTÉ

2023-04-12

2023-30074 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment industriel (architecture) au 99, boulevard de l'Aéroport - Exxel Polymers

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil d'accepter cette demande dans la recommandation 2023-04-11;

ATTENDU QUE le comité considère que l'agrandissement s'intègre harmonieusement au corps principal du bâtiment (style architectural);

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, l'implantation de l'agrandissement devrait être réfléchie en fonction de la protection des paysages et de la qualité de l'environnement (bande de protection riveraine, milieux humides, protection de l'habitat faunique, etc.);

ATTENDU QUE pour être en mesure de bien comprendre les enjeux de cet agrandissement et de l'aménagement du stationnement, le comité considère qu'il serait nécessaire d'avoir plus d'information;

ATTENDU QUE le comité souhaite voir le plan relatif à l'ouvrage de rétention des eaux de surface et le plan projet d'implantation, avant d'émettre une recommandation au conseil;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Caroline Denommée, datés du 27 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment industriel (architecture) au 99, boulevard de l'Aéroport - *Exxel Polymers*.

De recommander au conseil d'aviser le requérant qu'un plan relatif à l'ouvrage de rétention des eaux de surface et un plan projet d'implantation (ce dernier préparé par un arpenteur-géomètre) devront être préparés et soumis pour étude du présent dossier.

ADOPTÉ

2023-04-13

2023-30061 : Approbation de plans — Demande visant la rénovation d'un bâtiment accessoire patrimonial (demande de subvention) au 405, chemin de Lotbinière

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer son bâtiment patrimonial (garage) en remplaçant le revêtement extérieur des murs et du toit;

ATTENDU QUE le demandeur souhaite se prévaloir du programme de subvention de bâtiments patrimoniaux de la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE ce bâtiment accessoire est inscrit 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 selon un des critères du règlement relatif au PIIA, toute intervention sur un bâtiment patrimonial devrait favoriser la préservation ou un retour aux caractéristiques d'origine (matériaux, ornementation, couleur, ouvertures, etc.) qui sont propres au style architectural du bâtiment ou à son état d'origine;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet devrait être modifié afin de répondre à ce critère;

ATTENDU QUE le comité considère que certains éléments architecturaux devraient être revus, par exemple :

- Conserver la superficie des ouvertures existantes (réduire la superficie de la fenêtre projetée en façade);
- Favoriser un parement en planche de bois ou lieu du clin de pin;
- Conserver les 2 portes de garage en façade et la porte de service sur les côtés, etc.

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 daté du 10 mars 2023, les plans de bâtiment datés du 13 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation d'un bâtiment accessoire patrimonial (demande de subvention) au 405, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ

2023-04-14

2023-30063 : Avis préliminaire visant l'architecture d'un bâtiment mixte offrant une garderie au rez-de-chaussée et 4 logements au 2e étage au 144, rue d'Adamsville

Le comité a étudié la demande concernant l'architecture d'un bâtiment mixte offrant une garderie au rez-de-chaussée et 4 logements au 2e étage au 144, rue d'Adamsville.

Le comité précise que le présent avis préliminaire vise uniquement l'architecture et les matériaux du futur bâtiment. Aucune analyse de conformité n'a été réalisée. Alors il est difficile de se prononcer avec précision sur les éléments entourant ce projet.

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.

2023-04-15

2023-30064 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteau et une enseigne rattachée au bâtiment au 816, rue Shefford – *Clinique 0-17*

ATTENDU QUE cet immeuble fait partie de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Bromont;

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

ATTENDU QUE le comité considère que certains éléments devraient être revus afin de respecter ce critère d'intégration avec les autres enseignes de la zone;

ATTENDU QUE pour mieux s'intégrer au bâtiment principal, le comité considère que les enseignes devraient être en bois ou en uréthane haute densité, gravées ou avec logo et lettrage en relief;

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 projet d'enseignes datés du 5 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteau et une enseigne rattachée au bâtiment au 816, rue Shefford – *Clinique 0-17* conditionnellement à ce que les enseignes projetées soient en relief (logo et lettrage).

ADOPTÉ

2023-04-16

2023-30065 : Approbation de plans — SUIVI Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 128, rue de Sherbrooke

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 daté du 7 novembre 2022, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Olivier Verhoef, datés du 6 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 128, rue de Sherbrooke.

ADOPTÉ

2023-04-17

2023-30066 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial incluant l'ajout d'un logement au 659, rue Shefford

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 Alexandre Ouellet, daté du 17 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 16 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment commercial incluant l'ajout d'un logement au 659, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-04-18

2023-30067 : Approbation de plans — Demande de lotissement visant la création de 2 lots résidentiels (6 572 964 et 6 572 965) au 770, chemin de Gaspé

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, lorsqu'un nouveau lot est créé dans le bassin versant du lac Bromont, le requérant doit démontrer que son projet minimise les impacts sur le réseau hydrographique et sur l'état de santé du lac Bromont;

ATTENDU QUE ce projet est localisé dans le bassin versant du lac Bromont;

ATTENDU QUE le comité considère qu'une attention particulière devrait être portée à la gestion des eaux de surface;

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 14 mars 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le lotissement visant la création de 2 lots résidentiels (6 572 964 et 6 572 965) au 770, chemin de Gaspé.

De recommander au conseil de demander au requérant de présenter un plan de gestion des eaux pluviales et de surface, préparé par un professionnel, avant la délivrance du permis de construction.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé quitte la salle avant que soit traitée la prochaine demande.

2023-04-19

2023-30068 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (modification de l'apparence) au 164, rue d'Adamsville

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation daté du 29 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 27 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (modification de l'apparence) au 164, rue d'Adamsville

ADOPTÉ

Véronique Sauvé revient dans la salle.

2023-04-20

2023-30070 : Avis préliminaire visant l'architecture et les matériaux d'une résidence unifamiliale isolée au 859, chemin du Lac-Gale

Le comité a étudié la demande concernant l'architecture et les matériaux d'une résidence unifamiliale isolée au 859, chemin du Lac-Gale.

Le comité précise que la présente recommandation vise uniquement l'architecture et les matériaux du futur bâtiment. Aucune analyse de conformité n'a été réalisée et aucun plan d'implantation ne fut présenté.

Le comité est d'avis qu'au premier coup d'œil, la maison séduit par sa volumétrie simple. Toutefois, le comité s'interroge sur la connotation « rurale » du chemin du Lac-Gale, dans un souci de maintenir l'harmonie avec le style des maisons existantes dans le secteur concerné par cette demande.

Le comité considère que le projet est intéressant en partie. Toutefois, le comité considère que certains éléments architecturaux devraient être revus afin d'alléger l'enveloppe du bâtiment, par exemple, favoriser l'utilisation de matériaux naturels comme le bois, revoir le style des fenêtres et se questionner sur l'emplacement des portes de garage, etc.

Le comité considère que le projet pourrait être revu pour mieux s'intégrer sur cette aire de paysage ayant une connotation rurale.

Le comité considère qu'il est difficile de se prononcer sur ce projet sans avoir tous les éléments entourant cette construction, principalement, en ce qui concerne l'implantation du futur bâtiment.

Le comité considère que le projet tel que présenté n'est pas acceptable.

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

2023-04-21

2023-30071 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1428, rue Shefford

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, la forme du bâtiment (structure, superficie d'implantation, hauteur, nombre d'étages, largeur, type de toiture, etc.) devrait respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

ATTENDU QUE le comité considère que ce critère n'a pas été atteint;

ATTENDU QUE le comité considère que la résidence projetée ne semble pas s'adapter optimalement au milieu d'insertion et que celle-ci pourrait être améliorée, par exemple revoir la forme et la pente de la toiture;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet tel que présenté n'est pas acceptable;

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'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 17 janvier 2022, les plans de bâtiment préparés par *Maisons Confort Design*, datés du 13 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1428, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-04-22

2023-30072 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage SOINS DE SANTÉ (clinique médicale, podiatrie et dentaire) lot 3 581 179, rue Saint-Denis

ATTENDU QUE le comité est en principe favorable à cet usage;

ATTENDU QU'à la suite d'une réflexion en tenant compte de la localisation de l'usage à l'intérieur du secteur visé et de la capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage proposé, le comité considère qu'il serait nécessaire d'avoir plus d'information avant d'émettre une recommandation au conseil;

ATTENDU QUE pour être en mesure de bien comprendre les enjeux de cet usage conditionnel, le comité considère qu'il serait pertinent de voir l'étude de marché ou le plan d'affaires;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage SOINS DE SANTÉ (clinique médicale, podiatrie et dentaire) lot 3 581 179, rue Saint-Denis.

De recommander au conseil d'aviser le requérant qu'une étude de marché ou un plan d'affaires devront être préparés et soumis pour étude du présent dossier.

ADOPTÉ

2023-04-23

2023-30073 : Approbation de plans — Demande visant un déboisement forestier lot 2 591 595, chemin Belval

ATTENDU QUE cette demande tient compte d'un plan projet d'aménagement forestier;

ATTENDU QUE le comité se questionne sur l'espace de virage disponible pour la machinerie à utiliser;

ATTENDU QU'à cette fin, le comité considère qu'une validation devrait être réalisée en ce qui a trait à l'aire de virage des camions;

ATTENDU QUE le comité soulève qu'une entrée en U ou une aire de manutention en T de virage devraient être évaluées;

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'aménagement forestier préparé par *Groupement forestier des cantons inc.,* daté du 18 janvier 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant un déboisement forestier lot 2 591 595, chemin Belval.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de présenter une validation *Autoturn* pour camion de transport, avant la délivrance du permis de construction, ou d'aménager une entrée en U ou une aire de manutention en T de virage.

ADOPTÉ

2023-04-24

2023-30075 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes murales et des appliqués aux vitres des fenêtres au 65, rue de la Rive-Droite

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 d'enseignes datés du 5 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes murales et des appliqués aux vitres des fenêtres au 65, rue de la Rive-Droite.

ADOPTÉ

2023-04-25

2022-30241 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant la rénovation extérieure d'un bâtiment construit avant 1950 au 1036, chemin de Gaspé

ATTENDU QUE cette demande de rénovation avait été approuvée;

ATTENDU QUE le requérant a dû revoir sa position concernant les matériaux pour le revêtement extérieur des murs et de la toiture;

ATTENDU QUE cette modification est due principalement à la discontinuité et les prix élevés des matériaux visés par le projet initial;

ATTENDU QUE le comité est favorable à cette modification;

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 document déposé le 10 avril 2023 en soutien à la demande, permettant la rénovation extérieure d'un bâtiment construit avant 1950 au 1036, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2023-04-26

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée

MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 16 mai 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ, YOLANDE BUJOLD**

Était absente : **JOCELYNE CORBEIL**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-05-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 mai 2023
2023-05-02	Adoption des procès-verbaux de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril 2023 et de la séance extraordinaire du 11 avril 2023
2023-05-03	**2023-30028 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'un lac artificiel à des fins privées, situé à une distance d'environ 13 m du bâtiment principal au lieu de 20 m minimum tel que stipulé à l'article 170 (3) du règlement de zonage 1037-2017 au 890, chemin Miltimore, lot 2 929 892, zone P1F-08, district Lac Bromont
2023-05-04	**2023-30052 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation d'un panneau temporaire annonçant la mise en vente d'un développement commercial ou autre ayant une superficie de 14.9 m^2 au lieu de 3 m^2 et une hauteur de 4,3 m au lieu de 1,8 m tel qu'indiqué à l'article 224, alinéa 7 du règlement de zonage 1037-2017, aux lots 2 593 666 et 6 379 104, rue Champêtre, zone PDA3-01, district Shefford
2023-05-05	**2023-30071 :** Suivi - Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1428, rue Shefford
2023-05-06	**2023-30074 :** Suivi- Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 99, boulevard de l'Aéroport - *Exxel Polymers*
2023-05-07	**2023-30076 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 821, rue des Berges
2023-05-08	**2023-30077 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (pavillon de piscine) au 81-A rue de Pontiac
2023-05-09	**2023-30078 :** Approbation de plans — Demande visant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (subvention) au 129, rue d'Adamsville
2023-05-10	**2023-30081 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 10, rue des Azures
2023-05-11	**2023-30082 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne détachée au 1357-110, rue Shefford - *Atelier Véronique B*
2023-05-12	**2023-30083 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment agricole (sans élevage) à une distance de 4 m de la ligne latérale au lieu de 6 m tel qu'indiqué à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 1410, chemin de Gaspé, lot 4 573 271, zone P1A-08, district Lac Bromont
2023-05-13	**2023-30084 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment agricole au 1410, chemin de Gaspé
2023-05-14	**2023-30085 :** Demande de dérogation mineure afin de se dégager de l'obligation d'aménager une bande paysagère d'une profondeur minimale de 4,5 m le long d'une ligne de rue tel qu'indiqué à l'article 171 du règlement de zonage 1037-2017 au 1479, rue Pierre-Laporte, lots 2 928 945 et 2 928 943, zone PDA2-04, district Pierre-Laporte

2023-05-15	**2023-30098 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'une aire biophile au 1479, route Pierre-Laporte
2023-05-16	**2023-30086 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser deux entrées électriques au lieu d'une seule entrée pour desservir un bâtiment principal tel qu'indiqué à l'article 45 (9) du règlement de zonage 1037-2017 au 185, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 244, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-05-17	**2023-30102 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation, en cour avant, d'un escalier ayant plus de 1.8 m de différence de niveau avec le sol fini, malgré la norme prévue au tableau de l'article 111, point 3, du règlement de zonage 1037-2017 au 165, rue de Drummond, lot 2 930 317, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-05-18	**2023-30089 :** Approbation de plans — Demande visant la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée au 165, rue de Drummond
2023-05-19	**2023-30090 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de deux enseignes au 1357-101, rue Shefford – *Pittnik*
2023-05-20	**2023-30091 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'une aire commune et transformation d'un conteneur en bâtiment au 22, rue Bleury – *Camping vacances Bromont*
2023-05-21	**2023-30092 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un bâtiment accessoire à 1,8 m de la résidence au lieu de 3 m tel qu'indiqué à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 127, rue Stanstead, lot 2 930 320, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-05-22	**2023-30093 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à 1, 9 m de la ligne latérale au lieu de 5 m tel qu'indiqué à la grille des spécifications de l'annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 309, rue de la Couronne, lot 3685932, zone P3D-07, district Shefford
2023-05-23	**2023-30094 :** Avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment commercial au 46, boulevard de Bromont
2023-05-24	**2023-30095** : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment patrimonial au 647, rue Shefford
2023-05-25	**2023-30096** : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une terrasse commerciale au 633, rue Shefford
2023-05-26	**2023-30097 :** Approbation de plans **—** Demande visant la construction d'un entrepôt au 1926, route Pierre-Laporte
2023-05-27	**2023-30100** : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment agricole (cabane à sucre) au 735, boulevard de Bromont
2023-05-28	**2023-30101** : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30 rue de la Rigole
2023-05-29	**2023-30103 :** Approbation de plans **—** Demande visant la construction d'un garage détaché au 30, rue de la Rigole
2023-05-30	**2023-30104 :** Approbation de plans **—** Demande visant l'installation de deux enseignes et modification du toit de la terrasse au 1393, rue Shefford – *Crèmerie artisanale*
2023-05-31	**2023-30105 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 599, chemin de Racine
QUESTIONS DIVERSES	
2023-05-32	Levée de l'assemblée

2023-05-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 mai 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 mai 2023.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-05-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril et de la séance extraordinaire du 11 avril 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 avril 2023 et de la séance extraordinaire du 11 avril 2023.

ADOPTÉ

2023-05-03

2023-30028 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'un lac artificiel à des fins privées, situé à une distance d'environ 13 m du bâtiment principal au lieu de 20 m minimum tel que stipulé à l'article 170 (3) du règlement de zonage 1037-2017 au 890, chemin Miltimore, lot 2 929 892, zone P1F-08, district Lac Bromont

ATTENDU QUE le projet original a été revu;

ATTENDU QUE le lac artificiel serait à 13 m de la résidence contrairement à 5 m lors de sa demande initiale;

ATTENDU QUE l'implantation du lac dans la zone sud s'avère complexe;

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'aménagement d'un lac artificiel à des fins privées, situé à une distance d'environ 13 m du bâtiment principal au lieu de 20 m minimum tel que stipulé à l'article 170 (3) du règlement de zonage 1037-2017 au 890, chemin Miltimore, lot 2 929 892, zone P1F-08, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2023-05-04

2023-30052 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation d'un panneau temporaire annonçant la mise en vente d'un développement commercial ou autre ayant une superficie de 14.9 m2 au lieu de 3 m2 et une hauteur de 4,3 m au lieu de 1,8 m tel qu'indiqué à l'article 224, alinéa 7 du règlement de zonage 1037-2017, aux lots 2 593 666 et 6 379 104, rue Champêtre, zone PDA3-01, district Shefford

ATTENDU QU'un panneau temporaire semblable a été installé sur le site depuis plusieurs années;

ATTENDU QUE le requérant souhaite installer un deuxième panneau temporaire annonçant la mise en vente d'un développement commercial ou autre;

ATTENDU QUE le comité considère qu'un seul panneau ayant une superficie de 14.9 m² au lieu de 3 m² et une hauteur de 4,3 m au lieu de 1,8 m serait acceptable;

ATTENDU QUE le comité considère qu'un seul panneau temporaire pourrait bien afficher les informations nécessaires annonçant la mise en vente d'un développement commercial ou autre;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait pertinent d'encadrer le temps d'affichage pour ce type de panneau temporaire;

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'un panneau temporaire annonçant la mise en vente d'un développement commercial ou autre ayant une superficie de 14.9 m2 au lieu de 3 m2 et une hauteur de 4,3 m au lieu de 1,8 m tel qu'indiqué à l'article 224, alinéa 7 du règlement de zonage 1037-2017, aux lots 2 593 666 et 6 379 104, rue Champêtre, zone PDA3-01, district Shefford conditionnellement au respect de points suivants :

- Enlever un panneau temporaire;
- Un seul panneau annonçant la mise en vente d'un développement commercial ou autre est autorisé sur le site;
- L'autorisation pour l'installation du panneau devra être renouvelée tous les 2 ans. La date d'échéance sera déterminée à compter de la date d'autorisation par le conseil municipal (résolution).

ADOPTÉ

2023-05-05

2023-30071 : Suivi - Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1428, rue Shefford

ATTENDU QUE le projet original a été revu afin de respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

ATTENDU QUE le comité considère que ce critère a été atteint;

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 17 janvier 2022, les plans de bâtiment préparés par *Maisons Confort Design*, datés de mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1428, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-05-06

2023-30074 : Suivi- Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 99, boulevard de l'Aéroport - *Exxel Polymers*

ATTENDU QU'afin de respecter la condition indiquée par le conseil dans sa décision 2023-05-263, le demandeur a soumis le plan de gestion de chantier et le plan de services souterrains et terrassement, ce dernier signé par un ingénieur membre de l'Ordre professionnel;

ATTENDU QUE le plan projet d'implantation ne serait pas nécessaire puisqu'il n'y a pas de remblai ou murs de soutènement supérieurs à 1,50 m;

ATTENDU QUE le projet est localisé dans une zone écologique sensible;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait nécessaire de mettre en place des mesures visant à réduire les possibles effets des activités de construction sur l'habitat faunique à la place du plan projet d'implantation;

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 gestion de chantier et les plans de bâtiment préparés par l'ingénieur Nicolas Leblanc, datés de février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 99, boulevard de l'Aéroport - *Exxel Polymers*.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de prendre toutes les mesures nécessaires (toile, bâche, etc.) pour qu'en cas de pluie, le chantier ne soit pas sujet à l'érosion, de limiter l'usage de la machinerie près de la rive (attention particulière entre le 15 mai et le 15 septembre) et d'implanter une barrière à sédiments sur tout le pourtour de la bande de protection riveraine. Cette barrière doit être érigée avant le début des travaux et doit être maintenue en bon fonctionnement jusqu'à la fin des travaux.

De recommander au conseil d'exiger une inspection préchantier pour implanter la barrière à sédiments.

De recommander au conseil d'exiger une garantie financière (10 000$ à 25 000$) liée au respect des mesures de protection riveraine et de l'habitat faunique durant les travaux.

ADOPTÉ

2023-05-07

2023-30076 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 821, rue des Berges

ATTENDU QUE la construction est située près de la rivière Yamaska et dans une zone écologique sensible;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait nécessaire de mettre en place des mesures visant à réduire les possibles effets des activités de construction sur l'habitat faunique;

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 Lalonde, daté du 27 février 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Martin Y. Caron, datés du 25 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 821, rue des Berges.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de prendre toutes les mesures nécessaires (toile, bâche, etc.) pour qu'en cas de pluie, le chantier ne soit pas sujet à l'érosion et d'implanter une barrière à sédiments sur tout le pourtour de la bande de protection riveraine. Cette barrière doit être érigée avant le début des travaux et doit être maintenue en bon fonctionnement jusqu'à la fin des travaux.

ADOPTÉ

2023-05-08

2023-30077 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (pavillon de piscine) au 81-A rue de Pontiac

ATTENDU QUE le pavillon de piscine sera construit sur pieux, afin de venir s'insérer dans un talus existant du site;

ATTENDU QUE le comité se questionne sur l'impact visuel de ce bâtiment accessoire sur le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le comité considère que la volumétrie dudit bâtiment est imposante;

ATTENDU QUE le comité considère que ce bâtiment devrait être implanté en prenant en considération les

vues existantes des voisins;

ATTENDU QUE le comité considère qu'à cette fin, le projet devrait être revu en portant une attention particulière à la hauteur et dimension du bâtiment.

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'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 14 mars 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire (pavillon de piscine) au 81-A rue de Pontiac.

ADOPTÉ

2023-05-09

2023-30078 : Approbation de plans — Demande visant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (subvention) au 129, rue d'Adamsville

ATTENDU QUE le requérant souhaite restaurer son bâtiment principal en remplaçant la toiture (tôle embossée par tôle sans vis apparente) et le revêtement extérieur (vinyle par bois);

ATTENDU QUE ce bâtiment, construit depuis plus de 50 ans, est inscrit 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 l'estimation du coût des travaux s'élève à plus de 20 000.00 $ et les travaux sont admissibles 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 plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Mustapha Nabih, datés du 21 novembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (subvention) au 129, rue d'Adamsville.

De recommander au conseil d'accorder la subvention maximale de 10 000.00 $ en vertu de l'article 10 du règlement numéro 1128-2023 établissant le programme « Restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont, selon les fonds disponibles.

ADOPTÉ

2023-05-10

2023-30081 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 10, rue des Azurés

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 (matériaux, couleur, etc.);

ATTENDU QUE le demandeur a déposé des nouveaux matériaux au promoteur pour faire approuver ses plans comme indiqué à l'acte notarié;

ATTENDU QUE le projet doit respecter le guide architectural du projet domiciliaire Prés Verts;

ATTENDU QUE le promoteur accepte les matériaux proposés : pierre, bois en façade et fibrociment sur les autres façades;

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 13 mars 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 3 février 2022, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Martin Y. Caron, datés du 30 mars 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 10, rue des Azurés conditionnellement à ce que l'aluminium soit remplacé par du fibrociment.

ADOPTÉ

2023-05-11

2023-30082 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne détachée au 1357-110, rue Shefford - *Atelier Véronique B*

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'enseigne daté du 20 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 1357-110, rue Shefford - *Atelier Véronique B*.

ADOPTÉ

2023-05-12

2023-30083 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment agricole (sans élevage) à une distance de 4 m de la ligne latérale au lieu de 6 m tel qu'indiqué à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 1410, chemin de Gaspé, lot 4 573 271, zone P1A-08, district Lac Bromont

ATTENDU QU'en fonction de la topographie du terrain, le site le plus propice est celui proposé par le demandeur;

ATTENDU QUE la géométrie du garage existant (pente de toit, porte, etc.) favorise grandement l'agrandissement sur l'axe est-ouest;

ATTENDU QUE cet agrandissement permettra de dissimuler des machineries agricoles actuellement visibles de la voie publique;

ATTENDU 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'agrandissement d'un bâtiment agricole (sans élevage) à une distance de 4 m de la ligne latérale au lieu de 6 m tel qu'indiqué à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 1410, chemin de Gaspé, lot 4 573 271, zone P1A-08, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2023-05-13

2023-30084 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment agricole au 1410, chemin de Gaspé

ATTENDU la recommandation du comité, 2023-05-12;

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 Sébastien Rheault, daté du 28 mars 2023, les plans de bâtiment datés de février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment agricole au 1410, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2023-05-14

2023-30085 : Demande de dérogation mineure afin de se dégager de l'obligation d'aménager une bande paysagère d'une profondeur minimale de 4,5 m le long d'une ligne de rue tel qu'indiqué à l'article 171 du règlement de zonage 1037-2017 au 1479, rue Pierre-Laporte, lots 2 928 945 et 2 928 943, zone PDA2-04, district Pierre-Laporte

ATTENDU les enjeux liés aux changements climatiques et la démonstration des bienfaits des végétaux sur des aspects sociaux, économiques et esthétiques pour le développement de communautés durables;

ATTENDU QUE la Ville de Bromont a développé une approche d'aménagement paysager pour les terrains du Parc Scientifique;

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

ATTENDU QUE le comité considère que les noues végétalisées sont un bon exemple des infrastructures végétalisées qui permettent d'assurer la gestion des eaux de surface (les eaux de ruissellement et les eaux pluviales) tout en augmentant les espaces verts du milieu;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre de se dégager de l'obligation d'aménager une bande paysagère d'une profondeur minimale de 4,5 m le long d'une ligne de rue tel qu'indiqué à l'article 171 du règlement de zonage 1037-2017 au 1479, rue Pierre-Laporte, lots 2 928 945 et 2 928 943, zone PDA2-04, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2023-05-15

2023-30098 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'une aire biophile au 1479, route Pierre-Laporte

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 biophile daté du 11 novembre 2022, et les autres

documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'une aire biophile au 1479, route Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2023-05-16

2023-30086 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser deux entrées électriques au lieu d'une seule entrée pour desservir un bâtiment principal tel qu'indiqué à l'article 45 (9) du règlement de zonage 1037-2017 au 185, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 244, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le requérant souhaite avoir 2 entrées distinctes plutôt qu'une seule;

ATTENDU QUE la résidence principale a besoin de 385 ampères sur un potentiel maximum de 400;

ATTENDU QUE le logement devrait avoir une entrée électrique distincte;

ATTENDU QUE le comité suggère de porter une attention particulière à l'intégration visuelle des installations de branchement résidentiel;

ATTENDU QUE l'enfouissement permet de réduire considérablement les impacts visuels du réseau. Toutefois, il n'élimine pas pour autant la nécessité d'installer l'équipement sur le bâtiment;

ATTENDU 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 deux entrées électriques au lieu d'une seule entrée pour desservir un bâtiment principal tel qu'indiqué à l'article 45 (9) du règlement de zonage 1037-2017 au 185, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 244, zone P4M-08, district Mont-Soleil conditionnellement à ce que le nouveau mât soit installé à côté de l'équipement existant.

De recommander au conseil de demander au requérant d'appliquer des mesures d'atténuation complémentaires ou d'utiliser de nouvelles technologies pour améliorer l'intégration visuelle de l'équipement au bâtiment.

ADOPTÉ

2023-05-17

2023-30102 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation, en cour avant, d'un escalier ayant plus de 1.8 m de différence de niveau avec le sol fini, malgré la norme prévue au tableau de l'article 111, point 3, du règlement de zonage 1037-2017 au 165, rue de Drummond, lot 2 930 317, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le même type d'escalier existait sur la maison sinistrée;

ATTENDU QUE les travaux ont été autorisés en 2006 avec la même norme applicable;

ATTENDU QUE cette dérogation mineure aurait pu être demandée, avant le sinistre, pour régulariser la situation;

ATTENDU QU'en modifiant la conception en aménagement paysager, le projet nécessiterait des travaux substantiels de remblai et un ouvrage de soutènement serait aussi requis;

ATTENDU 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'implantation, en cour avant, d'un escalier ayant plus de 1.8 m de différence de niveau avec le sol fini, malgré la norme prévue au tableau de l'article 111, point 3, du règlement de zonage 1037-2017 au 165, rue de Drummond, lot 2 930 317, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

De recommander au conseil de dégager le requérant de l'obligation d'assumer les frais administratifs rattachés à cette demande.

ADOPTÉ

2023-05-18

2023-30089 : Approbation de plans — Demande visant la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée au 165, rue de Drummond

ATTENDU la recommandation du comité 2023-05-17;

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 Lalonde, daté du 27 avril 2023, les plans de bâtiment préparés par *Claude Goyette Architecture*, datés du 26 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la reconstruction d'une résidence unifamiliale isolée au 165, rue de Drummond.

ADOPTÉ

2023-05-19

2023-30090 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de deux enseignes au 1357-101, rue Shefford – *Pittnik*

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'enseignes préparés par *Agence Creative Chic Choc*, datés du 5 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de deux enseignes au 1357-101, rue Shefford – *Pittnik*.

ADOPTÉ

2023-05-20

2023-30091 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'une aire commune et transformation d'un conteneur en bâtiment au 22, rue Bleury – *Camping vacances Bromont*

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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'urbaniste Luc Bougie, daté du 30 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 4 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'une aire commune et transformation d'un conteneur en bâtiment au 22, rue Bleury – *Camping vacances Bromont*.

ADOPTÉ

2023-05-21

2023-30092 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un bâtiment accessoire à 1,8 m de la résidence au lieu de 3 m tel qu'indiqué à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 127, rue Stanstead, lot 2 930 320, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU la topographie accidentée du site;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire est difficilement déplaçable et difficilement implantable ailleurs sur la propriété;

ATTENDU 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 un bâtiment accessoire à 1,8 m de la résidence au lieu de 3 m tel qu'indiqué à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 127, rue Stanstead, lot 2 930 320, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2023-05-22

2023-30093 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à 1, 9 m de la ligne latérale au lieu de 5 m tel qu'indiqué à la grille des spécifications de l'annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 309, rue de la Couronne, lot 3685932, zone P3D-07, district Shefford

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

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

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 1, 9 m de la ligne latérale au lieu de 5 m tel qu'indiqué à la grille des spécifications de l'annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 309, rue de la Couronne, lot 3685932, zone P3D-07, district Shefford.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-05-23

2023-30094 : Avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment commercial au 46, boulevard de Bromont

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'un bâtiment commercial au 46, boulevard de Bromont.

Le comité s'interroge sur la dualité « moderne champêtre » du bâtiment dans un souci de le maintenir en harmonie avec le style des bâtiments existants dans le secteur du boulevard de Bromont.

Le comité considère qu'une attention particulière devrait être portée à l'aménagement paysager et à la conservation d'arbres existants.

Le comité suggère au requérant de revoir les proportions du bâtiment et leur implantation par rapport au site d'insertion.

Le comité considère que le projet pourrait être amélioré pour mieux s'intégrer sur cette aire de paysage.

Le comité considère que le projet tel que présenté n'est pas acceptable.

Le comité rappelle au demandeur que la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2023-05-24

2023-30095 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment patrimonial au 647, rue Shefford

ATTENDU QUE pour donner suite à la recommandation du comité 2023-03-29, le projet à être revu;

ATTENDU QUE l'escalier d'accès pour le nouveau logement a été positionné vers l'arrière comme suggéré;

ATTENDU QUE le comité considère que l'implantation proposée ne respecte pas les règles d'évolution des bâtiments du secteur;

ATTENDU l'avis patrimonial préparé par *Patri-Arch*, consultants en patrimoine, daté du 10 mars 2023;

ATTENDU QUE le comité maintient sa recommandation initiale;

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 26 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment patrimonial au 647, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-05-25

2023-30096 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une terrasse commerciale au 633, rue Shefford

ATTENDU QU'à la suite de la décision du conseil 2023-04-190, le projet a été revu;

ATTENDU QUE la demande initiale visait l'agrandissement d'une terrasse commerciale autant en largeur qu'en hauteur;

ATTENDU QUE la terrasse existante, avec pergola, altère déjà l'intégrité de ce bâtiment patrimonial;

ATTENDU QUE cette demande vise l'ajout d'une plateforme avec rampe;

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 5 décembre 2022, avec modifications effectuées par le propriétaire, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 26 janvier 2023, avec modifications effectuées par le propriétaire, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une terrasse commerciale au 633, rue Shefford conditionnellement au respect de points suivants :

- La terrasse doit être aménagée directement au sol (sans l'ajout d'une plateforme et sans prolongement de la pergola).

- Une demande d'exception visant l'aménagement de 2 cases de stationnement doit être demandée.

De recommander au conseil d'exiger au demandeur de bonifier l'aménagement paysager en façade.

ADOPTÉ

2023-05-26

2023-30097 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un entrepôt au 1926, route Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité reconnait l'importance de la protection des milieux sensibles dans tout projet de construction (bande de protection riveraine, milieu humide, etc.);

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 30 mars 2021, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 27 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un entrepôt au 1926, route Pierre-Laporte.

De recommander au conseil de rappeler au requérant l'importance d'aménager une bande de protection riveraine conforme à la réglementation municipale.

ADOPTÉ

2023-05-27

2023-30100 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment agricole (cabane à sucre) au 735, boulevard de Bromont

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 et les plans de bâtiment datés du 8 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment agricole (cabane à sucre) au 735, boulevard de Bromont.

ADOPTÉ

2023-05-28

2023-30101 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30 rue de la Rigole

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 Lalonde, daté du 13 janvier 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par *Paysage Lambert*, daté du 17 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par *Plan-B*, datés de juin 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30 rue de la Rigole.

ADOPTÉ

2023-05-29

2023-30103 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 30, rue de la Rigole

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 Lalonde, daté du 13 janvier 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par *Paysage Lambert*, daté du 17 mars 2023, les plans de bâtiment préparés par *Plan-B*, datés de juin 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 30 rue de la Rigole.

ADOPTÉ

2023-05-30

2023-30104 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de deux enseignes et modification du toit de la terrasse au 1393, rue Shefford – *Crèmerie artisanale*

ATTENDU QUE le comité considère que le style architectural du toit de la terrasse devrait s'harmoniser avec celui de l'ensemble 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 Philippe Lalonde, daté du 10 février 2023, le plan d'enseigne daté du 24 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de deux enseignes et de refuser la modification du toit de la terrasse au 1393, rue Shefford – *Crèmerie artisanale*.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-05-31

2023-30105 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 599, chemin de Racine

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mathieu Choinière, datés du 11 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 599, chemin de Racine.

ADOPTÉ

2023-05-32

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée

MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 13 juin 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: MARIE-CLAUDE BOUVIER, JOCELYNE CORBEIL, JACQUES LAPENSÉE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ**

Étaient absentes : **YOLANDE BUJOLD et MÉLANIE DAIGLE**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **FRÉDÉRIC TREMBLAY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-06-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 juin 2023
2023-06-02	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 mai 2023
2023-06-03	**2023-30006 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment industriel au 59, rue du Pacifique Est
2023-06-04	**2023-30106 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes sur poteau au 1382, rue Shefford
2023-06-05	**2023-30107 :** Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Hébergement léger » (location à court terme) au 891, rue Shefford
2023-06-06	**2023-30111 :** Avis préliminaire visant l'implantation et l'architecture d'une résidence unifamiliale isolée au 720-63, chemin de Gaspé
2023-06-07	**2023-30112 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 68, rue des Sureaux
2023-06-08	**2023-30113 :** Approbation de plans — Demande visant l'abattage d'un arbre mature visible de la voie publique au 106, rue du Saguenay
2023-06-09	**2023-30114 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 510, rue de l'Émeraude
2023-06-10	**2023-30115 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'un équipement récréotouristique dans un secteur où les pentes du terrain naturel ont plus de 30% au 150, rue Champlain
2023-06-11	**2023-30116 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la modification d'une enseigne ayant une superficie de 7,14 m² au lieu de 4 m² et une hauteur de 5,94 m au lieu de 4 m tel qu'indiqué à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 22, boulevard de Bromont, lot 2 593 787, zone PDA3-02, district Mont-Brome
2023-06-12	**2023-30118 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'une résidence, située dans un projet résidentiel intégré en droits acquis, à une distance de 2,5 m au lieu de de 5 m minimum tel qu'indiqué à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017 au 184-6, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 803, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-06-13	**2023-30120 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement à 0,00 m de la ligne de propriété au lieu de 0,50 m tel qu'indiqué à l'article 178.4 du règlement de zonage 1037-2017 au 59, carré des Pionnières, lot 6 421 737, zone PDA10-07, district Shefford
2023-06-14	**2023-30121 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes au 1357-108, rue Shefford - *KOR*
2023-06-15	**2023-30122:** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 707, chemin de Gaspé

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-06-16	**2023-30123 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1030, chemin de Gaspé
2023-06-17	**2023-30124:** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (ajout d'un logement d'appoint) au 247, rue Frontenac
2023-06-18	**2023-30125:** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 3 enseignes au 201, rue Champlain - *GJ Ménard*
2023-06-19	**2023-30126 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement mitoyen à 0,00 m de la ligne de propriété au lieu de 0,50 m tel qu'indiqué à l'article 178.4 du règlement de zonage 1037-2017 au 15, carré des Pionnières, lot 6 421 741, zone PDA10-07, district Shefford
2023-06-20	**2023-30127 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré situé au 255, rue Natura
QUESTIONS DIVERSES	
2023-06-21	Levée de l'assemblée

2023-06-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 juin 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 juin 2023.

ADOPTÉ

2023-06-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 mai 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 mai 2023.

ADOPTÉ

2023-06-03

2023-30006 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment industriel au 59, rue du Pacifique Est

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 Robert Fournier, daté du 6 juin 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 9 juin 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 21 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment industriel au 59, rue du Pacifique Est.

D'exiger un dépôt de garantie d'un montant de 20 000.00 $ pour s'assurer que l'aménagement paysager sera réalisé à l'échéance du permis, tel que montré au plan.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-06-04

2023-30106 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes sur poteau au 1382, rue Shefford

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 projet d'enseignes préparés par *Innex / Productions visuelles*, datés du 6 juin 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes sur poteau au 1382, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-06-05

2023-30107 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Hébergement léger » (location à court terme) au 891, rue Shefford

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Hébergement léger » (location à court terme) au 891, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-06-06

2023-30111 : Avis préliminaire visant l'implantation et l'architecture d'une résidence unifamiliale isolée au 720-63, chemin de Gaspé

Le comité a étudié la demande concernant l'implantation et l'architecture d'une résidence unifamiliale isolée au 720-63, chemin de Gaspé, dans le projet résidentiel intégré Vert Vallée.

Pour l'allée d'accès, le comité considère que les talus en remblai devraient être végétalisés et non seulement de l'enrochement. Un plan d'aménagement paysager devrait être soumis. Des détails devront être fournis pour savoir comment seront gérées les eaux de surface ainsi que la rétention.

Au niveau de l'implantation du bâtiment, le comité se questionne sur la visibilité du bâtiment dans le paysage. Le bâtiment est situé près de la limite nord du terrain et pourrait être visible au coin du chemin de Gaspé et du chemin du Lac-Gale. À cette fin, il faudrait avoir une simulation visuelle avec la hauteur des arbres et les niveaux de terrain à proximité de la résidence. Il y aurait peut-être lieu de déplacer la résidence vers le sud et conserver une bande boisée le long de la limite nord du terrain pour que le bâtiment ne soit pas visible.

La hauteur du bâtiment devrait être revue s'il s'avère que le site est visible du chemin de Gaspé.

Au niveau de l'architecture de la résidence, le comité considère que le style architectural est acceptable, mais qu'il serait préférable de diminuer le nombre de matériaux de revêtement. Un plan 3D du bâtiment permettrait de mieux visualiser le produit fini.

Considérant l'enjeu et l'impact possible dans le paysage de cette construction, le comité croit que le requérant devrait répondre à nos préoccupations dans une deuxième demande d'avis préliminaire avant la préparation des plans finaux.

2023-06-07

2023-30112 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 68, rue des Sureaux

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 11 avril 2023, les plans de bâtiment préparés par Architecture Julie Jacques, datés du 23 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 68, rue des Sureaux.

ADOPTÉ

2023-06-08

2023-30113 : Approbation de plans — Demande visant l'abattage d'un arbre mature visible de la voie publique au 106, rue du Saguenay

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 rapport d'inspection arboricole préparé par l'arboriculteur Florent Drouin-Laberge, daté du 24 mai 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'abattage d'un arbre mature visible de la voie publique au 106, rue du Saguenay.

ADOPTÉ

2023-06-09

2023-30114 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 510, rue de l'Émeraude

ATTENDU QUE le comité considère que la fenêtre en haut de la porte de garage est suffisante pour avoir un éclairage naturel à l'intérieur et qu'une porte de garage pleine serait préférable;

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 15 mai 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 30 mai 2023, les plans de bâtiment préparés par *Réalisation Martin Leblanc inc.*, datés du 10 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 510, rue de l'Émeraude conditionnellement au point suivant :

- La porte du garage doit être une porte pleine au lieu d'une porte vitrée.

ADOPTÉ

2023-06-10

2023-30115 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'un équipement récréotouristique dans un secteur où les pentes du terrain naturel ont plus de 30% au 150, rue Champlain

ATTENDU QUE le comité considère qu'il y aurait peut-être d'autres alternatives que l'asphalte noir comme matériaux pour les sentiers afin de limiter les ilots de chaleur et augmenter la perméabilité du projet;

ATTENDU QUE le comité considère important de compenser l'abattage d'arbres nécessaire à la réalisation du projet par une plantation équivalente ailleurs sur le site;

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 réaménagement préparés par l'architecte paysagiste Caroline Marcotte, datés du 23 mars 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'un équipement récréotouristique dans un secteur où les pentes du terrain naturel ont plus de 30% au 150, rue Champlain conditionnellement aux points suivants :

- Que les sentiers asphaltés soient remplacés par un matériau qui a moins d'impact sur les ilots de chaleur et plus perméable;

- Que l'abattage d'arbre soit compensé par la plantation du même nombre d'arbres ailleurs sur le site.

ADOPTÉ

2023-06-11

2023-30116 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la modification d'une enseigne ayant une superficie de 7,14 m² au lieu de 4 m² et une hauteur de 5,94 m au lieu de 4 m tel qu'indiqué à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 22, boulevard de Bromont, lot 2 593 787, zone PDA3-02, district Mont-Brome

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

ATTENDU QUE le projet d'enseigne peut facilement s'adapter aux normes;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la modification d'une enseigne ayant une superficie de 7,14 m² au lieu de 4 m² et une hauteur de 5,94 m au lieu de 4 m tel qu'indiqué à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 22, boulevard de Bromont, lot 2 593 787, zone PDA3-02, district Mont-Brome.

D'aviser le requérant que l'enseigne devrait s'inspirer davantage de l'enseigne du poste d'essence Shell, au 130, boul. du Carrefour, qui s'intègre mieux au paysage.

ADOPTÉ

2023-06-12

2023-30118 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'une résidence, située dans un projet résidentiel intégré en droits acquis, à une distance de 2,5 m au lieu de de 5 m minimum tel qu'indiqué à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017 au 184-6, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 803, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU 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'agrandissement d'une résidence,

située dans un projet résidentiel intégré en droits acquis, à une distance de 2,5 m au lieu de de 5 m minimum tel qu'indiqué à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017 au 184-6, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 803, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2023-06-13

2023-30120 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement à 0,00 m de la ligne de propriété au lieu de 0,50 m tel qu'indiqué à l'article 178.4 du règlement de zonage 1037-2017 au 59, carré des Pionnières, lot 6 421 737, zone PDA10-07, district Shefford

ATTENDU 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 la construction d'un mur de soutènement à 0,00 m de la ligne de propriété au lieu de 0,50 m tel qu'indiqué à l'article 178.4 du règlement de zonage 1037-2017 au 59, carré des Pionnières, lot 6 421 737, zone PDA10-07, district Shefford.

ADOPTÉ

2023-06-14

2023-30121 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes au 1357-108, rue Shefford - *KOR*

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 projet d'enseignes datés du 5 juin 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes au 1357-108, rue Shefford – *KOR*.

ADOPTÉ

2023-06-15

2023-30122: Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 707, chemin de Gaspé

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 bâtiment préparés, datés du 16 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 707, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-06-16

2023-30123 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1030, chemin de Gaspé

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 préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 26 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée située au 1030, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2023-06-17

2023-30124: Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (ajout d'un logement d'appoint) au 247, rue Frontenac

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 2 avril 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 28 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (ajout d'un logement d'appoint) au 247, rue Frontenac.

ADOPTÉ

2023-06-18

2023-30125: Approbation de plans — Demande visant l'installation de 3 enseignes au 201, rue Champlain - *GJ Ménard*

ATTENDU QUE le comité considère que les enseignes détachées s'intègrent bien aux autres panneaux existants sur la même structure;

ATTENDU QUE le comité considère que l'enseigne rattachée au bâtiment serait mieux adaptée s'il n'y avait pas de couleur vive;

ATTENDU QU'il serait préférable que cette dernière soit dans des variantes de noir, gris et blanc;

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 projet d'enseignes préparés par *Agence Creative Chic Choc*, datés du 1er juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 3 enseignes au 201, rue Champlain - *GJ Ménard*, conditionnellement au point suivant :

- Que l'enseigne rattachée au bâtiment soit monochrome dans des teintes sobres de noir, gris ou blanc.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-06-19

2023-30126 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement mitoyen à 0,00 m de la ligne de propriété au lieu de 0,50 m tel qu'indiqué à l'article 178.4 du règlement de zonage 1037-2017 au 15, carré des Pionnières, lot 6 421 741, zone PDA10-07, district Shefford

ATTENDU 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 LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un mur de soutènement mitoyen à 0,00 m de la ligne de propriété au lieu de 0,50 m tel qu'indiqué à l'article 178.4 m du règlement de zonage 1037-2017 au 15, carré des Pionnières, lot 6 421 741, zone PDA10-07, district Shefford.

ADOPTÉ

2023-06-20

2023-30127 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré situé au 255, rue Natura

ATTENDU QUE le comité considère que le style architectural de la résidence projetée s'intègre au projet résidentiel intégré;

ATTENDU QUE le comité est conscient que l'espace disponible pour une construction sur ce terrain est très restreint dû à la servitude de conservation;

ATTENDU QUE le comité considère que le mur latéral de la résidence projetée est très fenestré;

ATTENDU QUE le comité considère que la dimension de la résidence devrait être revue afin d'être située à minimum 2 m de la ligne latérale et à minimum 3 m de la servitude de conservation;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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 et les plans de bâtiment préparés par l'urbaniste Luc Bougie, datés du 1er juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré situé au 255, rue Natura conditionnellement au point suivant :

- Que la dimension de la résidence soit revue pour que celle-ci soit située à minimum 2 m de la ligne latérale et à minimum 3 m de la servitude de conservation.

ADOPTÉ

2023-06-21

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée

Marc Béland, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 18 juillet 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO, ET YOLANDE BUJOLD.**

Était absente : **VÉRONIQUE SAUVÉ**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-07-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023
2023-07-02	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 juin 2023
2023-07-03	**2023-30058 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'une allée d'accès au 752, chemin de Gaspé
2023-07-04	**2023-30129 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement paysager biophile au 96, rue Unifix
2023-07-05	**2023-30131 :** Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée (agricole) au 260, chemin Belval
2023-07-06	**2023-30132 :** Approbation de plans — Demande visant la modification d'une enseigne détachée et ajout d'une enseigne sur la porte vitrée au 633, rue Shefford - *Bistro et bar à cocktail*
2023-07-07	**2023-30133 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment principal au 133, rue de Châteauguay
2023-07-08	**2023-30134 :** Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureaux » au 1393-102, rue Shefford
2023-07-09	**2023-30135 :** Approbation de plans — Demande visant la modification d'une allée d'accès et l'aménagement en pente forte au 312, chemin de Missisquoi
2023-07-10	**2023-30136 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 81, rue de Pontiac
2023-07-11	**2023-30138 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser trois (3) enseignes détachées au lieu d'une seule enseigne tel qu'indiqué à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 603, route 139, lot 2 928 623, zone P1F-01, district Adamsville
2023-07-12	**2023-30137** : Approbation de plans — Demande visant l'installation de quatre (4) enseignes (deux détachées et deux murales) au 603, route 139 – *La récolte des Cantons*
2023-07-13	**2023-30139 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 801, rue des Berges.
2023-07-14	**2023-30140 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 90, rue Hayes
2023-07-15	**2023-30142 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire ayant une hauteur de 6,7 m au lieu de 4 m et une superficie de 198 m² au lieu de 156 m² tel qu'indiqué à l'article 106 (alinéa 3) du règlement de zonage 1037-2017 au 260, rue des Lauriers, lots 3 745 282 et 5 566 775, zone P3M-01, district Lac Bromont
2023-07-16	**2023-30141 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 260, rue des Lauriers

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-07-17	**2023-30143 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de trois (3) enseignes au 201, rue Champlain – *Bar à lunettes*
2023-07-18	**2023-30145 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 45, rue de Soulanges – *Domaine Yamaska*
SUJET RETIRÉ	**2023-301XX :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 82, boulevard de Bromont – *Place West Shefford*
QUESTIONS DIVERSES	
2023-07-20	Levée de l'assemblée

2023-07-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De nommer Marie-Claude Bouvier, présidente de l'assemblée en remplacement de Véronique Sauvé.

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023 avec le retrait du point suivant :

- 2023-301XX : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 82, boulevard de Bromont – *Place West Shefford*

ADOPTÉ

2023-07-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 juin 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 juin 2023.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle quitte la salle avant que soit traitée la prochaine demande.

2023-07-03

2023-30058 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'une allée d'accès au 752, chemin de Gaspé

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 (option B), permettant l'aménagement d'une allée d'accès au 752, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle revient dans la salle.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-07-04

2023-30129 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagement paysager biophile au 96, rue Unifix

ATTENDU QUE la Ville de Bromont a développé une approche d'aménagement paysager pour les terrains du Parc Scientifique;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA les aires de stationnement devraient être dissimulées par des aménagements paysagers et agréments d'îlots de verdure;

ATTENDU QUE selon un autre des critères du règlement relatif au PIIA, les aires de chargement devraient être dissimulées pour ne pas être visibles de la voie publique et dissimulées derrière des aménagements paysagers ou des écrans architecturaux intégrés au bâtiment;

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 plantation préparé par *Kō Paysages*, daté du 11 mai 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement paysager biophile au 96, rue Unifix, conditionnellement au respect des points suivants :

- Séparer et bonifier la zone de manœuvre de camions par l'aménagement paysager comme indiqué au plan projet d'implantation daté du 21 septembre 2021.
- Bonifier la plantation en arrière (site en prairie) afin de créer un écran végétal séparant l'espace de chargement.
- Revoir l'aire du refuge. Aucun empiètement dans la bande de protection riveraine n'est autorisé.

ADOPTÉ

2023-07-05

2023-30131 : Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée (agricole) au 260, chemin Belval

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée (agricole) au 260, chemin Belval.

Le comité s'interroge sur la dualité « moderne champêtre » du bâtiment dans un souci de le maintenir en harmonie avec le style des bâtiments existants.

Le comité suggère au requérant de revoir le projet pour mieux s'intégrer au milieu d'insertion (caractère architectural).

Le comité considère que le projet pourrait être amélioré en s'inspirant de l'architecture du bâtiment principal (par exemple le type de toiture, etc.).

Le comité considère que le projet tel que présenté n'est pas acceptable.

Le comité rappelle au demandeur que la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2023-07-06

2023-30132 : Approbation de plans — Demande visant la modification d'une enseigne détachée et ajout d'une enseigne sur la porte vitrée au 633, rue Shefford - Bistro et bar à cocktail

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 d'enseignes datés du 23 juin 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'une enseigne détachée et ajout d'une enseigne sur la porte vitrée au 633, rue Shefford - *Bistro et bar à cocktail*.

ADOPTÉ

2023-07-07

2023-30133 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment principal au 133, rue de Châteauguay

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 3 juillet 2023, les plans de bâtiment préparés par Habitat-Design, datés du 29 novembre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment principal au 133, rue de Châteauguay.

ADOPTÉ

2023-07-08

2023-30134 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureaux » au 1393-102, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité considère que cette demande respecte les objectifs et critères du règlement relatif aux usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Bureaux » au 1393-102, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-07-09

2023-30135 : Approbation de plans — Demande visant la modification d'une allée d'accès et l'aménagement en pente forte au 312, chemin de Missisquoi

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 macro-paysage préparé par *Natureden*, daté du 12 juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'une allée d'accès et l'aménagement en pente forte au 312, chemin de Missisquoi.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-07-10

2023-30136 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 81, rue de Pontiac

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA l'implantation des bâtiments doit être réfléchie en fonction de la protection des paysages, de la qualité de l'environnement (protection des arbres matures, des regroupements d'arbres d'intérêt et des autres composantes écologiques applicables au site);

ATTENDU QUE le projet original a été revu afin de le réduire pour limiter son impact sur le milieu d'insertion;

ATTENDU QU'afin de dissimuler le bâtiment et, dans un souci de protéger les grands arbres sur le site, le comité considère que l'aménagement paysager devrait être bonifié;

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 paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 23 juin 2023, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Martin Y. Caron, datés du 16 janvier 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 81, rue de Pontiac conditionnellement au respect des points suivants :

- Bonifier la zone boisée (zone naturelle conservée) indiquée sur le plan d'aménagement paysager;
- Utiliser des végétaux quatre saisons comme les conifères, afin qu'ils soient persistants toute l'année.
- S'assurer qu'il y est de la terre, afin de permettre une revitalisation du secteur et que la végétation ait une chance de prendre et pousser.

ADOPTÉ

2023-07-11

2023-30138 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser trois (3) enseignes détachées au lieu d'une seule enseigne tel qu'indiqué à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 603, route 139, lot 2 928 623, zone P1F-01, district Adamsville

ATTENDU QUE le terrain a un frontage d'environ 270 m sur la route 139;

ATTENDU QUE la vitesse sur la route 139 est de 90km/h;

ATTENDU QUE le bâtiment se trouve dans un creux;

ATTENDU 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 trois (3) enseignes détachées au lieu d'une seule enseigne tel qu'indiqué à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 603, route 139, lot 2 928 623, zone P1F-01, district Adamsville.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-07-12

2023-30137 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de quatre (4) enseignes (deux détachées et deux murales) au 603, route 139 – *La récolte des Cantons*

ATTENDU la recommandation du comité 2023-07-11;

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 d'enseignes préparés par *Enseignes Media Modul*, datés du 29 juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de quatre (4) enseignes (deux détachées et deux murales) au 603, route 139 – *La récolte des Cantons*.

ADOPTÉ

2023-07-13

2023-30139 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 801, rue des Berges

ATTENDU la faible pente du site;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA l'implantation des bâtiments doit être réfléchie en fonction de la protection des paysages (respect de la topographie);

ATTENDU QUE selon un autre des critères du règlement relatif au PIIA, les niveaux de sol projetés doivent reconduire autant que possible les niveaux de sols existants avant la réalisation du projet;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet devrait être modifié afin de respecter la topographie et d'éviter les travaux de déblai et mur de soutènement.

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'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 14 juin 2023, les plans de bâtiment préparés par *Karine Perras Architecture*, datés du 4 juillet 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 801, rue des Berges.

ADOPTÉ

2023-07-14

2023-30140 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 90, rue Hayes

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 6 juillet 2023, le plan d'aménagement paysager et les plans de bâtiment datés du 20 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 90, rue Hayes.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-07-15

2023-30142 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire ayant une hauteur de 6,7 m au lieu de 4 m et une superficie de 198 m² au lieu de 156 m² tel qu'indiqué à l'article 106 (alinéa 3) du règlement de zonage 1037-2017 au 260, rue des Lauriers, lots 3 745 282 et 5 566 775, zone P3M-01, district Lac Bromont

ATTENDU QUE la résidence a déjà un garage attaché pouvant accueillir 2 voitures et abrite une aire de stationnement extérieur;

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

ATTENDU QUE le comité considère que le requérant pourrait diminuer la superficie du garage détaché;

ATTENDU QU'il est possible d'aménager un garage détaché d'une superficie de 156 m² au lieu de 198 m²;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire ayant une hauteur de 6,7 m au lieu de 4 m et une superficie de 198 m² au lieu de 156 m² tel qu'indiqué à l'article 106 (alinéa 3) du règlement de zonage 1037-2017 au 260, rue des Lauriers, lots 3 745 282 et 5 566 775, zone P3M-01, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2023-07-16

2023-30141 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 260, rue des Lauriers

ATTENDU la recommandation du comité 2023-07-15;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les garages et les bâtiments accessoires devraient s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux que des couleurs;

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'arpenteur-géomètre Alexandre Ouellet, daté du 1er mai 2023, le plan d'aménagement forestier et de reboisement préparé par *SNG Foresterie Conseil*, daté de juin 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Patrick Blanchette, datés du 28 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 260, rue des Lauriers.

ADOPTÉ

2023-07-17

2023-30143 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de trois (3) enseignes au 201, rue Champlain – *Bar à lunettes*

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 d'enseignes préparés par *Agence Créative Chic Choc*, datés du 29 juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de trois (3) enseignes au 201, rue Champlain – *Bar à lunettes*.

ADOPTÉ

2023-07-18

2023-30145 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 45, rue de Soulanges – *Domaine Yamaska*

ATTENDU QUE la construction est située près de la rivière Yamaska et dans une zone écologique sensible;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il serait nécessaire de mettre en place des mesures visant à réduire les possibles effets des activités de construction sur l'habitat faunique;

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'urbaniste Luc Bougie, daté du 31 mai 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 12 avril 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment principal au 45, rue de Soulanges – *Domaine Yamaska*.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de prendre toutes les mesures nécessaires (toile, bâche, barrière à sédiments, etc.) pour qu'en cas de pluie, le chantier ne soit pas sujet à l'érosion.

ADOPTÉ

N.M.

SUJET RETIRÉ | 2023-301XX : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 82, boulevard de Bromont – *Place West Shefford*

2023-07-20

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

MARIE-CLAUDE BOUVIER, présidente d'assemblée

MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 25 juillet 2023, à 7h30, en vidéoconférence.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET YOLANDE BUJOLD.**

Était absente : **VÉRONIQUE SAUVÉ ET MARIE-CLAUDE BOUVIER.**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU.

ORDRE DU JOUR	
2023-07-21	Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 25 juillet 2023
2023-07-22	**2023-30146:** Approbation de plans – Construction d'un bâtiment industriel au 2150, boulevard de l'Innovation – *Rootree*
2023-07-23	**2023-30150:** Approbation de plans – Agrandissement d'un bâtiment commercial dans un projet intégré situé au 82, boulevard de Bromont – *Place West Shefford*
2023-07-24	**2023-30144:** Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial au 20, rue du Diapason
QUESTIONS DIVERSES	
2023-07-25	Levée de l'assemblée

2023-07-21

Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 25 juillet 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De nommer Yolande Bujold, présidente de l'assemblée en remplacement de Véronique Sauvé.

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 25 juillet 2023.

ADOPTÉ

2023-07-22

2023-30146: Approbation de plans – Construction d'un bâtiment industriel au 2150, boulevard de l'Innovation - *Rootree*

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 11 juillet 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mathieu Choinière datés du mois de juillet 2023, le plan d'aménagement paysager biophilique préparé par l'Agence Relief Design, daté du 11 juillet 2023, et les et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment industriel au 2150, boulevard de l'Innovation – *Rootree*.

D'exiger un dépôt de garantie de 50 000.00 $ pour s'assurer que l'aménagement paysager biophilique soit réalisé à l'échéance du permis de construction. Le dépôt pourra être remis un an après la plantation pour s'assurer de la survie des végétaux.

ADOPTÉ

2023-07-23

2023-30150: Approbation de plans – Agrandissement d'un bâtiment commercial dans un projet intégré situé au 82, boulevard de Bromont – *Place West Shefford*

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'urbaniste Luc Bougie, daté du 30 juin 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 19 juillet 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment commercial dans un projet intégré situé au 82, boulevard de Bromont – *Place West Shefford* conditionnellement à l'ajout de supports à vélos à proximité du bâtiment pour desservir les clients.

Le comité souhaite également sensibiliser le propriétaire aux îlots de chaleur et recommande l'ajout d'arbres dans le stationnement existant.

ADOPTÉ

2023-07-24

2023-30144: Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial au 20, rue du Diapason

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 Lalonde, daté du 5 juillet 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 19 juillet 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellevance, datés du 28 juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial au 20, rue du Diapason.

D'exiger un dépôt de garantie de 20 000.00 $ pour s'assurer que l'aménagement paysager soit réalisé à l'échéance du permis de construction. Le dépôt pourra être remis un an après la plantation pour s'assurer de la survie des végétaux.

ADOPTÉ

2023-07-25

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

YOLANDE BUJOLD, présidente d'assemblée

MARC BÉLAND, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 15 août 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents : **JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO, VÉRONIQUE SAUVÉ ET YOLANDE BUJOLD.**

Était absent : **JACQUES LAPENSÉE.**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-08-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 août 2023
2023-08-02	Adoption des procès-verbaux de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023 et de la séance extraordinaire du 25 juillet 2023
2023-08-03	**2023-30095 : Suivi -** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment au 647, rue Shefford
2023-08-04	**2023-30148 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 211, rue Montcalm
2023-08-05	**2023-30151 :** Approbation de plans — Modification du plan directeur d'aménagement des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792, carré des Pionnières
2023-08-06	**2023-30153 :** Approbation de plans — Demande visant la conversion d'un immeuble en copropriété divise au 92-96, rue de Sherbrooke
2023-08-07	**2023-30161 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre un espace dénaturalisé de 2600 m² au lieu de 2000 m² maximum, tel que stipulé à l'article 196 du règlement de zonage 1037-2017 au 375, chemin de Magog, lot 6 269 122, zone P3-07, district Lac-Bromont
2023-08-08	**2023-30154 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 375, chemin de Magog
2023-08-09	**2023-30155 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) au 210-4, rue de Louis-Hébert
2023-08-10	**2023-30159 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges
2023-08-11	**2023-30160 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 65, rue de la Topaze
2023-08-12	**2023-30163 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire non résidentiel, ayant un revêtement en toile, malgré la norme prévue au paragraphe 8c de l'article 69 du règlement de zonage 1037-2017 au 279, chemin du Lac-Gale, lot 3 563 887, zone PDA6-01, district Lac Bromont
2023-08-13	**2023-30162 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (serre 4 saisons) au 279, chemin du Lac-Gale
2023-08-14	**2023-30164 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un hangar avec bureau à l'étage au 101, rue du Ciel

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-08-15	**2023-30165 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue du Centaure
2023-08-16	**2023-30166 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur de 16 m au lieu de 8 m maximum, tel que stipulé à l'article 131 du règlement de zonage 1037-2017 au 650-670, rue Shefford - *Jardin Communautaire rue Marcel-R.-Bergeron,* lots 2 591 234 et 2 591 240, zone P5-06, district Shefford
QUESTIONS DIVERSES	
2023-08-16	Levée de l'assemblée

2023-08-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 août 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 août 2023 avec l'ajout du point suivant :

- Précision concernant la mise à jour d'un plan directeur d'aménagement.

ADOPTÉ

2023-08-02

Adoption des procès-verbaux de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023 et de la séance extraordinaire du 25 juillet 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter les procès-verbaux de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 18 juillet 2023 et de la séance extraordinaire du 25 juillet 2023.

ADOPTÉ

2023-08-03

2023-30095 : Suivi - Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment au 647, rue Shefford

ATTENDU QUE le projet original a été revu ;

ATTENDU QUE l'implantation proposée de l'annexe arrière respecte les règles d'évolution des bâtiments patrimoniaux de la rue Shefford;

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 19 juillet 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment au 647, rue Shefford.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé quitte la salle avant que soit traitée la prochaine demande.

2023-08-04

2023-30148 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 211, rue Montcalm

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 27 juin 2022, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 5 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 211, rue Montcalm.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé revient dans la salle.

2023-08-05

2023-30151 : Approbation de plans — Modification du plan directeur d'aménagement des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792, carré des Pionnières et des Paysannes

ATTENDU QUE le requérant souhaite ajouter un modèle de résidence unifamiliale isolée dans les phases 2 et 3 du projet ;

ATTENDU QUE le comité considère que ce modèle s'intègre avec les autres déjà acceptés;

ATTENDU QUE ce modèle est un peu plus profond que le bungalow numéro 4 et qu'il n'est pas souhaitable de les avoir dos à dos ;

ATTENDU QUE ce modèle pourrait être construit sur les terrains adjacents à la piste multifonctionnelle « La Villageoise » ;

ATTENDU QUE le requérant souhaite également ajouter des normes d'implantation au plan directeur d'aménagement pour mieux contrôler le développement ;

ATTENDU QU'il est souhaitable d'ajouter un coefficient maximal d'emprise au sol et une marge arrière pour l'ensemble 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), les plans de bâtiment préparés par *Humà Architecture inc.,* datés du 16 mai 2023, permettant l'ajout d'un modèle de résidence au plan directeur d'aménagement des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792, carré des Pionnières et des Paysannes, conditionnellement au point suivant :

- Ce modèle de résidence ne pourra être implanté que sur les terrains adjacents à la piste multifonctionnelle « La Villageoise ».

De recommander l'ajout des normes d'implantation suivantes au plan directeur d'aménagement des phases 1 à 3 :

- CES : Espace bâti / Terrain maximal de 0,3 pour les résidences unifamiliales isolées et jumelées;
- CES : Espace bâti / Terrain maximal de 0,4 pour les résidences unifamiliales contigües;
- Une marge arrière minimale de 7,6 m.

ADOPTÉ

2023-08-06

2023-30153 : Approbation de plans — Demande visant la conversion d'un immeuble en copropriété divise au 92-96, rue de Sherbrooke

ATTENDU QUE le comité a reçu et a examiné une demande visant la conversion d'un immeuble locatif sur la rue de Sherbrooke;

ATTENDU QUE toute demande visant la conversion d'un immeuble en copropriété divise doit satisfaire les critères applicables du règlement 946-2008;

ATTENDU QUE selon un des critères d'évaluation, le taux d'inoccupation des logements locatifs existants sur le territoire devrait être en équilibre, soit d'au moins 3 %;

ATTENDU QUE selon les données, les plus récentes, octobre 2022, de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) le taux d'inoccupation des logements locatifs à Bromont est de 0%;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement 946-2008 relatif à la conversion d'immeubles en copropriété divise la demande, permettant la conversion d'un immeuble en copropriété divise au 92-96, rue de Sherbrooke.

ADOPTÉ

2023-08-07

2023-30161 : Demande de dérogation mineure afin de permettre un espace dénaturalisé de 2600 m² au lieu de 2000 m² maximum, tel que stipulé à l'article 196 du règlement de zonage 1037-2017 au 375, chemin de Magog, lot 6 269 122, zone P3-07, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le règlement de zonage fut modifié récemment afin de limiter le déboisement;

ATTENDU QUE le comité considère que cette mouture s'inscrit dans la démarche entamée par la ville pour s'adapter aux changements climatiques;

ATTENDU QUE le projet de maison bigénérationnelle pourrait être revu afin de respecter la règlementation (réduction de la superficie d'implantation, implantation du bâtiment, réduction de l'allée d'accès, etc.);

ATTENDU QUE le comité considère qu'il existe d'autres moyens pour rendre le projet conforme;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre un espace dénaturalisé de 2600 m² au lieu de 2000 m² maximum, tel que stipulé à l'article 196 du règlement de zonage 1037-2017 au 375, chemin de Magog, lot 6 269 122, zone P3-07, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2023-08-08

2023-30154 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 375, chemin de Magog

ATTENDU la recommandation du comité 2023-08-07;

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'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 27 avril 2023, les plans de bâtiment préparés par *La sève architecture*, datés du 15 mai 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 375, chemin de Magog.

ADOPTÉ

2023-08-09

2023-30155 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) au 210-4, rue de Louis-Hébert

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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 *Atelier Lux Design*, daté du 25 juillet 2023, le plan d'aménagement et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Francis Martel-Labrecque, datés du 6 juin 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) au 210-4, rue de Louis-Hébert.

ADOPTÉ

2023-08-10

2023-30159 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA la forme du bâtiment devrait respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

ATTENDU QUE le comité considère que ce critère n'a pas été atteint;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet devrait être amélioré afin de s'intégrer harmonieusement aux résidences du voisinage immédiat.

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'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 14 juillet 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Caroline Théberge, datés du 26 juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges.

ADOPTÉ

2023-08-11

2023-30160 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 65, rue de la Topaze

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 21 juin 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 24 juillet 2023, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Martin Y Caron, datés du 12 juin 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 65, rue de la Topaze.

ADOPTÉ

2023-08-12

2023-30163 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire non résidentiel, ayant un revêtement souple, malgré la norme prévue au paragraphe 8b de l'article 69 du règlement de zonage 1037-2017 au 279, chemin du Lac-Gale, lot 3 563 887, zone PDA6-01, district Lac Bromont

ATTENDU QUE les revêtements souples sont permis sur des bâtiments de fermes et autorisés uniquement dans une zone agricole;

ATTENDU QUE le projet est situé à l'extérieur de la zone agricole;

ATTENDU QUE le projet prévoit la construction d'une serre 4 saisons en polyéthylène ayant 30 pieds de façade par 100 pieds de longueur (9 m x 30 m = 270 m^2);

ATTENDU QUE le comité considère que le gabarit du bâtiment est important;

ATTENDU QUE sur le site il y a de vieux bâtiments de ferme et des constructions traditionnelles qui ont fait l'objet de rénovations de qualité avec une touche de modernité;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il existe d'autres moyens pour rendre le projet conforme;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet pourrait être réalisé en concevant une serre avec un autre parement que le polyéthylène et en réduisant la dimension du bâtiment;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire non résidentiel, ayant un revêtement en toile, malgré la norme prévue au paragraphe 8b de l'article 69 du règlement de zonage 1037-2017 au 279, chemin du Lac-Gale, lot 3 563 887, zone PDA6-01, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2023-08-13

2023-30162 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (serre 4 saisons) au 279, chemin du Lac-Gale

ATTENDU la recommandation du comité 2023-08-12;

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 6 août 2023, les plans de bâtiment préparés par *X. Hébert Architecture*, datés du 7 juillet 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire (serre 4 saisons) au 279, chemin du Lac-Gale.

ADOPTÉ

2023-08-14

2023-30164 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un hangar avec bureau à l'étage au 101, rue du Ciel

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA la forme du bâtiment devrait respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

ATTENDU QUE le comité considère que pour mieux respecter ce critère, le bâtiment projeté devrait avoir un revêtement extérieur en tonalité de gris;

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Denis Favreau, datés du 9 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un hangar avec bureau à l'étage au 101, rue du Ciel conditionnellement au respect du point suivant :

- Utiliser un revêtement extérieur en tonalité de gris.

ADOPTÉ

2023-08-15

2023-30165 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue du Centaure

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 3 mai 2019, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Salvatore Moffa, datés du 21 juillet 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue du Centaure.

ADOPTÉ

2023-08-16

2023-30166 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur de 16 m au lieu de 8 m maximum, tel que stipulé à l'article 131 du règlement de zonage 1037-2017 au 650-670, rue Shefford - Jardin Communautaire rue Marcel-R.-Bergeron, lots 2 591 234 et 2 591 240, zone P5-06, district Shefford

ATTENDU QUE cette demande vise le retrait de la bordure existante entre les deux entrées situées sur la rue Marcel-R.-Bergeron ;

ATTENDU QUE cette entrée charretière donne accès au Jardin Communautaire *Écologique les Coccinelles*;

ATTENDU QUE beaucoup de gens ne voient pas cette bordure et on abime leurs autos;

ATTENDU QUE le comité considère qu'au lieu de retirer la bordure, un aménagement paysager devrait être conçu pour rester en harmonie avec la vocation du terrain concerné ;

ATTENDU QUE pour des raisons de sécurité cet aménagement devrait être bien visible;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'aménagement d'une entrée charretière d'une largeur de 16 m au lieu de 8 m maximum, tel que stipulé à l'article 131 du règlement de zonage 1037-2017 au 650-670, rue Shefford - Jardin Communautaire rue Marcel-R.-Bergeron, lots 2 591 234 et 2 591 240, zone P5-06, district Shefford

ADOPTÉ

2023-08-17

Questions diverses

Précision concernant la mise à jour d'un plan directeur d'aménagement

Madame Bujold se questionne sur la définition de : Plan directeur d'aménagement (PDA). Elle aimerait

avoir plus d'information concernant le processus de modifications des PDA.

Les membres du comité sont d'avis qu'il serait intéressant que la ville puisse avoir la possibilité de modifier un PDA déjà approuvé (demander une mise à jour). Cette demande est dans un contexte d'adaptation aux changements climatiques (ajout de normes environnementales par exemple).

Maria Hernandez mentionne qu'elle va s'en informer à l'interne. Le sujet pourrait être abordé lors d'une rencontre ultérieure.

2023-08-18

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée	MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 12 septembre 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ.**

Étaient absentes : **MARIE-CLAUDE BOUVIER ET YOLANDE BUJOLD.**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY,** inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2023-09-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 septembre 2023
2023-09-02	Adoption le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 août 2023
2023-09-03	**2023-30131 : Suivi** - Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval
2023-09-04	**2023-30152 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du rapport d'espace naturel à 25% au lieu de 50% tel qu'indiqué à la grille des spécifications à l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 60 et 70, carré des Loyalistes et 99, 111, 125 et 141, rue du Faubourg, lots 5 593 113, 5 593 114, 5 593 150, 6 226 951, 6 421 746, 6 421 747, zone PDA10-07, district Pierre-Laporte
2023-09-05	**2023-30157 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 198, rue Montcalm
2023-09-06	**2023-30158 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 198, rue Montcalm
2023-09-07	**2023-30167 :** Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « *hébergement léger* » au 625, rue Shefford
2023-09-08	**2023-30169 :** Demande de dérogation mineure afin de régulariser la non-conformité d'une terrasse, en cour avant, implantée à 1,86 m de la ligne latérale au lieu de 2 m et d'une terrasse rattachée en arrière du bâtiment principal, située à 1,28 m de la ligne latérale au lieu de 1,5 m tel que stipulé, respectivement, à l'article 117 et à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 633, rue Shefford, lot 2 591 160, zone P5-05, district Mont-Brome
2023-09-09	**2023-30172 :** Approbation de plans — Demande visant une coupe forestière supérieure à 30% d'arbres au 235, chemin d'Adamsville
2023-09-10	**2023-30173 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 36, rue du Rocher
2023-09-11	**2023-30175 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment au 90-300, boulevard du Carrefour - *Notaires / Avocats*
2023-09-12	**2023-30176 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un groupe d'usage Soins de santé (24 cases au lieu de 36) malgré la norme prévue à l'article 150 du règlement de zonage 1037-2017 au 46, boulevard de Bromont, lot 2 593 777, zone PDA3-04, district Mont-Brome
2023-09-13	**2023-30177 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 46, boulevard de Bromont
2023-09-14	**2023-30179 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1000, chemin de Montréal
2023-09-15	**2023-30180 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une piscine creusée dans un secteur de pentes fortes au 192, rue Montcalm

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-09-16	**2023-30182 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement à 0 m de la ligne de terrain au lieu de 0,5 m tel qu'indiqué, à l'article 178, point 4 a), du règlement de zonage 1037-2017, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 903 à 6 527 912) zone PDA10-09, district Mont-Brome
2023-09-17	**2023-30181 :** Approbation de plans — Demande visant la construction de 5 bâtiments jumelés dans le quartier Samara, phase 1, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 903 à 6 527 912)
2023-09-18	**2023-30183 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation de 2 réservoirs de carburant gazeux de plus de 9,1 kg localisés à moins de 2 m d'une ligne latérale au lieu de 2 m et ayant un empiètement de 2 m dans la marge arrière au lieu de 0 m, tel qu'indiqué au tableau de l'article 111du du règlement de zonage 1037-2017 au 68, rue Henri-IV, lot 3 885 436, zone P3D-07, district Shefford
QUESTIONS DIVERSES	
2023-09-19	Levée de l'assemblée

2023-09-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 septembre 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 septembre 2023 avec l'ajout des points suivants :

- **2023-30168 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement paysager (2 figures publicitaires) au 624, rue Shefford;
- **Suivi - dossier 2023-30159** (841, rue des Berges).

ADOPTÉ

2023-09-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 août 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 août 2023.

ADOPTÉ

2023-09-03

2023-30131 : Suivi - Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval.

Lors de son analyse en juillet 2023, le comité s'interrogeait sur la dualité « moderne champêtre » du bâtiment projeté, dans un souci d'harmonie avec la résidence principale et les bâtiments voisins.

Le projet initial a été revu en ce qui a trait à l'architecture. La pente de la toiture a été retravaillée et une lucarne rampante comme sur la maison actuelle a été ajoutée. Les toits plats ont été également retirés pour atténuer le caractère moderne du bâtiment.

Un croquis sommaire d'implantation fut soumis avec cette demande. Il est donc difficile de se prononcer avec précision sur la conformité entourant l'implantation de la résidence.

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.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-09-04

2023-30152 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du rapport d'espace naturel à 25% au lieu de 50% tel qu'indiqué à la grille des spécifications à l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 60 et 70, carré des Loyalistes et 99, 111, 125 et 141, rue du Faubourg, lots 5 593 113, 5 593 114, 5 593 150, 6 226 951, 6 421 746, 6 421 747, zone PDA10-07, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le projet prévoyait la construction des bâtiments de 4 logements;

ATTENDU QUE la grille des spécifications pour la zone PDA10-07 permettait la construction de 4 à 12 logements;

ATTENDU QUE le projet initial fut modifié pour avoir des bâtiments de 6 logements;

ATTENDU QUE lors de la modification du projet, le département d'urbanisme n'a pas tenu en compte la grille des spécifications qui édictait 50% d'espace naturel minimal;

ATTENDU QU'il n'y a aucune zone dans la ville de Bromont où les multilogements doivent avoir plus de 25% d'espace naturel à la grille des spécifications;

ATTENDU QUE l'article 196 du règlement de zonage précise que pour des multilogements, quand il n'y a pas de prescription à la grille de spécification, le pourcentage minimal déterminé ne serait que de 10% pour ces terrains;

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

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 la réduction du rapport d'espace naturel à 25% au lieu de 50% tel qu'indiqué à la grille des spécifications à l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 60 et 70, carré des Loyalistes et 99, 111, 125 et 141, rue du Faubourg, lots 5 593 113, 5 593 114, 5 593 150, 6 226 951, 6 421 746, 6 421 747, zone PDA10-07, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé quitte la salle avant que soient traités les points suivants.

2023-09-05

2023-30157 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 198, rue Montcalm

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 30 août 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 24 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 198, rue Montcalm.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-09-06

2023-30158 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 198, rue Montcalm

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 30 août 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 3 juillet 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 198, rue Montcalm.

ADOPTÉ

Véronique Sauvé réintègre la salle.

2023-09-07

2023-30167 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Hébergement léger » au 625, rue Shefford

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Hébergement léger » (location à court terme) au 625, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-09-08

2023-30169 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la non-conformité d'une terrasse, en cour avant, implantée à 1,86 m de la ligne latérale au lieu de 2 m et d'une terrasse rattachée en arrière du bâtiment principal, située à 1,28 m de la ligne latérale au lieu de 1,5 m tel que stipulé, respectivement, à l'article 117 et à la grille des spécifications à l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 633, rue Shefford, lot 2 591 160, zone P5-05, district Mont-Brome

ATTENDU QUE la propriété est mise en vente;

ATTENDU QUE lors de la préparation du certificat de localisation des non-conformités ont été relevées;

ATTENDU QUE cette demande vise à régulariser la non-conformité de la terrasse en cour avant et de la terrasse attachée en arrière du bâtiment;

ATTENDU 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 régulariser la non-conformité d'une terrasse, en cour avant, implantée à 1,86 m de la ligne latérale au lieu de 2 m et d'une terrasse rattachée en arrière du bâtiment principal, située à 1,28 m de la ligne latérale au lieu de 1,5 m tel que stipulé, respectivement, à l'article 117 et à la grille des spécifications à l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 633, rue Shefford, lot 2 591 160, zone P5-05, district Mont-Brome conditionnellement au respect du point suivant :

- Advenant la démolition (partielle ou totale) des terrasses visées par cette demande, le projet devra être conforme à la règlementation municipale en vigueur.

ADOPTÉ

2023-09-09

2023-30172 : Approbation de plans — Demande visant une coupe forestière supérieure à 30% d'arbres au 235, chemin d'Adamsville

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 forestier préparé par *Groupement forestier des Cantons*, daté d'août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant une coupe forestière supérieure à 30% d'arbres au 235, chemin d'Adamsville.

ADOPTÉ

2023-09-10

2023-30173 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 36, rue du Rocher

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, l'implantation des bâtiments devrait être réfléchie en fonction de la protection des paysages et de la qualité de l'environnement (bande de protection riveraine, milieux humides, etc.);

ATTENDU QUE le terrain faisant l'objet de cette demande est affecté par des contraintes naturelles (bande riveraine d'un milieu humide, etc.);

ATTENDU QUE le comité reconnait l'importance de la protection des milieux humides dans tout projet de construction;

ATTENDU QU'à cet égard, le comité se questionne sur l'implantation de la résidence très près de la bande de protection du milieu humide et sur les mesures de protection des zones sensibles lors d'un projet de construction/démolition;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet est intéressant en partie. Toutefois, il se questionne sur la forme du toit dans un souci d'intégration harmonieuse dans le voisinage immédiat;

ATTENDU QUE pour être en mesure de bien comprendre les enjeux de cette construction, le comité considère qu'il serait nécessaire d'avoir plus d'information avant d'émettre une recommandation au conseil (gestion des sédiments, protection du milieu humide, choix des espèces végétales pour la bande de protection riveraine, accès au quai, etc.);

ATTENDU QUE le comité considère que le projet est intéressant en partie;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Alexandre Ouellet, daté du 17 août 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 14 août 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Audrey Letizia Racicot, datés du 14 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 36, rue du Rocher.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-09-11

2023-30175 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment au 90-300, boulevard du Carrefour - Notaires / Avocats

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 qu'à cette fin, le projet devrait être revu afin d'équilibrer les enseignes avec l'espace disponible sur le pignon et au-dessous de l'ouverture ou les installer au-dessus de la porte principale;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que le PVC n'est pas autorisé comme matériau pour une enseigne en vertu de l'article 233 du règlement de zonage en vigueur;

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), les plans d'enseignes préparés par *Lettrage Dubé*, datés du 28 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment au 90-300, boulevard du Carrefour - *Notaires / Avocats*.

ADOPTÉ

2023-09-12

2023-30176 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la réduction du nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un groupe d'usage Soins de santé (24 cases au lieu de 36) malgré la norme prévue à l'article 150 du règlement de zonage 1037-2017 au 46, boulevard de Bromont, lot 2 593 777, zone PDA3-04, district Mont-Brome

ATTENDU QUE cette demande concerne la construction d'un bâtiment commercial (bureaux et soins de santé);

ATTENDU QU'en fonction de la superficie donnée pour l'usage *Soins de santé*, 36 cases de stationnement devraient être aménagées;

ATTENDU QUE le requérant souhaite se dégager de cette obligation en retirant 12 cases de stationnement pour le volet de la clinique médicale;

ATTENDU QUE le demandeur précise que 24 cases de stationnement sont suffisantes compte tenu d'une équipe d'environ quinze employés et d'un maximum de dix clients à la fois;

ATTENDU QUE le requérant préconise de maintenir un maximum d'espace vert et ainsi contribuer à réduire les ilots de chaleur;

ATTENDU QUE le comité considère que malgré le retrait de 12 cases de stationnement et les aménagements paysagers prévus, il serait souhaitable de couper l'effet de *superficie asphaltée* sur l'ensemble du projet;

ATTENDU QUE le comité considère que 2 cases de stationnement côte à côte au centre du stationnement devraient être condamnées et aménagées comme espace vert;

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 la réduction du nombre minimal de cases de stationnement exigé pour un groupe d'usage Soins de santé malgré la norme prévue à l'article 150 du règlement de zonage 1037-2017 au 46, boulevard de Bromont, lot 2 593 777, zone PDA3-04, district Mont-Brome conditionnellement au respect des points suivants :

- 22 cases de stationnement sont autorisées pour un groupe d'usage *Soins de santé* au lieu de 36 cases.

- Un espace vert (baie paysagère) doit être aménagé au milieu de la rangée asphaltée située sur le côté latéral de la propriété.

ADOPTÉ

2023-09-13

2023-30177 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 46, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés au projet initial;

ATTENDU QUE la fenestration sur les façades avant et droite a été réduite pour atténuer le caractère moderne du bâtiment;

ATTENDU QU'à ce sujet le comité se questionne sur la dimension des marquises sur la façade droite;

ATTENDU QUE la forme du bâtiment 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, le plan d'aménagement paysager et les plans de bâtiment préparés par *FNX-INNOV*, datés du 7 septembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial au 46, boulevard de Bromont.

De recommander au conseil de recommander au demandeur d'évaluer la possibilité d'alléger les marquises sur la façade droite.

ADOPTÉ

2023-09-14

2023-30179 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1000, chemin de Montréal

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 Jean-Philippe Roux, daté du 30 août 2023, les plans de bâtiment préparés par *Plans Design*, datés d'août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1000, chemin de Montréal.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-09-15

2023-30180 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une piscine creusée dans un secteur de pentes fortes au 192, rue Montcalm

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 *Club Piscine*, daté du 11 février 2022, les plans de piscine, datés du 23 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une piscine creusée dans un secteur de pentes fortes au 192, rue Montcalm.

ADOPTÉ

2023-09-16

2023-30182 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement à 0 m de la ligne de terrain au lieu de 0,5 m tel qu'indiqué, à l'article 178, point 4 a), du règlement de zonage 1037-2017, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 903 à 6 527 912) zone PDA10-09, district Mont-Brome

ATTENDU QUE cette demande est en lien avec la construction de 5 bâtiments jumelés dans le quartier Samara, phase 1;

ATTENDU QU'il est souhaité de garder la topographie naturelle du terrain et d'éviter toute possibilité de conflit entre voisins;

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

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 la construction d'un mur de soutènement à 0 m de la ligne de terrain au lieu de 0,5 m tel qu'indiqué, à l'article 178, point 4 a), du règlement de zonage 1037-2017, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 903 à 6 527 912) zone PDA10-09, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

2023-09-17

2023-30181 : Approbation de plans — Demande visant la construction de 5 bâtiments jumelés dans le quartier Samara, phase 1, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 903 à 6 527 912)

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 concept architecturaux préparés par *Les constructions Éric Laflamme*, datés du 4 septembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de 5 bâtiments jumelés dans le quartier Samara, phase 1, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 903 à 6 527 912).

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-09-18

2023-30183 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation de 2 réservoirs de carburant gazeux de plus de 9,1 kg localisés à moins de 2 m d'une ligne latérale au lieu de 2 m et ayant un empiètement de 2 m dans la marge arrière au lieu de 0 m, tel qu'indiqué au tableau de l'article 111du du règlement de zonage 1037-2017 au 68, rue Henri-IV, lot 3 885 436, zone P3D-07, district Shefford

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

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 de 2 réservoirs de carburant gazeux de plus de 9,1 kg localisés à moins de 2 m d'une ligne latérale au lieu de 2 m et ayant un empiètement de 2 m dans la marge arrière au lieu de 0 m, tel qu'indiqué au tableau de l'article 111du du règlement de zonage 1037-2017 au 68, rue Henri-IV, lot 3 885 436, zone P3D-07, district Shefford.

ADOPTÉ

2023-09-19

2023-30168 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagent paysager (2 figures publicitaires) au 624, rue Shefford

ATTENDU QUE cette demande vise l'installation de 2 figures publicitaires, en cour avant, pendant la période estivale (1er avril au 15 octobre);

ATTENDU QUE le comité est d'avis que tout aménagement extérieur prévu en cour avant (exemples: terrasse, accès véhiculaire, plantations, enseignes, etc.) doit s'intégrer harmonieusement au caractère villageois de l'aire de paysage;

ATTENDU QUE le comité considère que pour respecter ce critère les 2 figures publicitaires (oursons) devraient être localisées sur le côté latéral gauche du bâtiment, en arrière;

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 2 images déposées en soutien à la demande, datées du 4 août 2023, permettant l'aménagent paysager (deux figures publicitaires- oursons) au 624, rue Shefford conditionnellement au respect du point suivant :

- Les 2 figures publicitaires (oursons) doivent être localisées sur le côté latéral gauche du bâtiment, en arrière.

2023-09-20

Suivi - dossier 2023-30159 (841, rue des Berges)

Maria Hernandez a présenté au comité les plans modifiés visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 841, rue des Berges. Elle a indiqué qu'à la suite de la recommandation défavorable du comité, le demandeur a revu le projet. La modification fut présentée au conseil.

Maria précise que le 5 septembre dernier, le conseil a accepté cette modification par la résolution 2023-09-497, conditionnellement au respect du point suivant :

- Que les plans finaux soient déposés et approuvés par le directeur de l'urbanisme avant l'émission du permis de construction.

2023-09-21

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée	MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 17 octobre 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, YOLANDE BUJOLD, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ.**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **BENOIT RÉMY**, et **MAGALI SIMARD-LEGROS,** inspecteurs municipaux.

ORDRE DU JOUR	
2023-10-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 octobre 2023
2023-10-02	Adoption le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 septembre 2023
2023-10-03	**2023-30149 :** Avis préliminaire visant la modification du plan directeur du projet ÔM Bromont, lot 6 335 621, rue du Galet
2023-10-04	**2023-30201 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une superficie de déboisement/espace dénaturalisé de 1750 m² au lieu de 1500 m² pour un usage résidentiel malgré les normes prévues aux articles 196 et 197.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 36, rue du Rocher, lot 2 929 908, zone P3M-05, district Lac-Bromont
2023-10-05	**2023-30173 :** Suivi approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 36, rue du Rocher
2023-10-06	**2023-30187 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire dans une cour avant ayant une profondeur de 17,5 m au lieu de 20 m, tel qu'indiqué à l'article 106 (dernier alinéa, point 1) du règlement de zonage 1037-2017 au, 138 rue des Fougères, lot 4 804 079, zone P4P-01, district Adamsville
2023-10-07	**2023-30193 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 138, rue des Fougères
2023-10-08	**2023-30192 :** Approbation de plans — Demande visant la modification d'un PIIA déjà approuvé, au 128, rue Sherbrooke
2023-10-09	**2023-30194 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 260, rue des Lauriers
2023-10-10	**2023-30195 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant une implantation au sol de 390 m² au lieu de 350 m² malgré la norme prévue à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 1317, chemin de Gaspé, zone P1A-08, lots 2 929 235, 6 204 677 et 6 204 67, district Lac-Bromont
2023-10-11	**2023-30196 :** Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'un escalier extérieur pour la galerie arrière au 201, rue Champlain
2023-10-12	**2023-30197 :** Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-49, chemin de Gaspé, *Vert Vallée*
2023-10-13	**2023-30198 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne temporaire sur poteau pour un marché de Noël au 1222, rue Shefford
2023-10-14	**2023-30199 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteau au 445, chemin de Gaspé, *Club équestre international de Bromont*
2023-10-15	**2023-30200 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 859, chemin du Lac-Gale
QUESTIONS DIVERSES	

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-10-16	Levée de l'assemblée

2023-10-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 octobre 2023 et nomination d'un président d'assemblée.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 octobre 2023.

ADOPTÉ

2023-10-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 septembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 septembre 2023.

ADOPTÉ

2023-10-03

2023-30149 : Avis préliminaire visant la modification du plan directeur du projet ÔM Bromont, lot 6 335 621, rue du Galet

Le comité a étudié la demande concernant la modification du plan directeur du projet ÔM Bromont, lot 6 335 621, rue du Galet.

Cette demande vise la modification du plan directeur d'aménagement pour permettre l'implantation de 2 bâtiments, dont un de 16 et l'autre de 14 unités sur 3 étages plutôt que 3 bâtiments de 8 unités sur 2 étages. Ce projet se développe en 3 phases.

Il est à souligner qu'en 2021, un protocole d'entente a été signé avec le promoteur pour le prolongement des infrastructures et la construction des rues. À cet effet, il faut rappeler qu'un certificat d'autorisation (CA) du MELCCFP a été délivré. Ce dernier a déterminé le nombre d'unités par phase.

Ainsi, le bâtiment projeté de 14 unités sera situé dans la phase 2 et le bâtiment de 16 unités dans la phase 1. Le comité a été informé que le CA émis ne permet pas l'augmentation du nombre d'unités prévues à la phase 2 (8 logements).

Pour être en mesure de bien comprendre les enjeux de cette modification du plan directeur, le comité souhaite avoir plus d'information avant d'émettre une recommandation au conseil : aménagement des espaces verts, aire de stationnement, allées d'accès, impact visuel par rapport aux résidences projetées, etc.

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

2023-10-04

2023-30201 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une superficie de déboisement/espace dénaturalisé de 1 750 m² au lieu de 1 500 m² pour un usage résidentiel malgré les normes prévues aux articles 196 et 197.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 36, rue du Rocher, lot 2 929 908, zone P3M-05, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le terrain faisant l'objet de cette demande est grandement affecté par des contraintes naturelles : bande riveraine d'un milieu humide, cours d'eau à proximité, etc.;

ATTENDU QUE ce terrain est déjà occupé par une résidence unifamiliale isolée depuis 1974;

ATTENDU QU'il y a déjà une superficie d'espace dénaturalisé de 1750 m²;

ATTENDU QUE la superficie totale de ce lot est de 4 573,3 m² et la superficie en espace naturel est de 2 823,3 m², ce qui représente 62% d'espace préservé;

ATTENDU QUE le projet d'aménagement contient la même superficie d'espace dénaturalisé qu'avant, soit de 1 750 m²;

ATTENDU QU'en appliquant la nouvelle méthode de calcul pour un espace naturel sur un terrain prévue à l'article 197.1, le projet dérogerait de 250 m² ;

ATTENDU QUE pour respecter cette disposition municipale, le projet devrait concentrer le tout en bordure de la rue;

ATTENDU 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 LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre une superficie de déboisement/espace dénaturalisé de 1 750 m² au lieu de 1 500 m² pour un usage résidentiel malgré les normes prévues aux articles 196 et 197.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 36, rue du Rocher, lot 2 929 908, zone P3M-05, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2023-10-05

2023-30173 : Suivi approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 36, rue du Rocher

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés au projet initial, principalement afin d'augmenter la distance par rapport à la bande de protection riveraine;

ATTENDU QUE le demandeur s'est engagé à mettre en place toutes les mesures de protection environnementales nécessaires pour protéger les milieux sensibles, par exemple :

- Installation d'une barrière à sédiments tout le long de la bande de protection riveraine.
- Installation des barrières à haute visibilité aux endroits les plus sensibles tels que : près du rangement, de la terrasse/SPA et le long du champ d'épuration. Ces barrières seront maintenues en bon état pour toute la durée du chantier.
- L'entreposage du déblai d'excavation sera ceinturé, dans la partie aval d'une barrière à sédiment.
- Lorsque le nivellement final du sol sera complété, la surface sera ensemencée et recouverte de paille dans les meilleurs délais.

ATTENDU QUE ces mesures de protection environnementales seront installées avant de débuter la démolition du bâtiment existant;

ATTENDU QUE le comité se questionne sur la forme du toit, principalement dans un souci d'intégration harmonieuse dans le voisinage immédiat;

ATTENDU QUE le comité a soulevé que les bâtiments avoisinants sont de styles et d'époque assez diversifiés dans le secteur;

ATTENDU QUE la majorité des membres sont favorables au style contemporain du projet;

EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

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 Alexandre Ouellet, daté du 12 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Audrey Letizia Racicot, datés du 10 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 36, rue du Rocher.

ADOPTÉ

2023-10-06

2023-30187 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un bâtiment accessoire dans une cour avant ayant une profondeur de 17,5 m au lieu de 20 m, tel qu'indiqué à l'article 106 (dernier alinéa, point 1) du règlement de zonage 1037-2017 au, 138 rue des Fougères, lot 4 804 079, zone P4P-01, district Adamsville

ATTENDU QUE cette demande concerne la construction d'un garage détaché dans une cour avant ayant une profondeur de 17,5 m;

ATTENDU la configuration courbée de cette cour avant;

ATTENDU QUE le comité considère que l'emplacement choisi, près du stationnement existant, est le plus favorable (aucun arbre à couper, stationnement existant, etc.) pour construire un garage;

ATTENDU 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 la construction d'un bâtiment accessoire dans une cour avant ayant une profondeur de 17,5 m au lieu de 20 m, tel qu'indiqué à l'article 106 (dernier alinéa, point 1) du règlement de zonage 1037-2017 au, 138 rue des Fougères, lot 4 804 079, zone P4P-01, district Adamsville.

ADOPTÉ

2023-10-07

2023-30193 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 138, rue des Fougères

ATTENDU QUE le comité recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure (recommandation 2023-10-06);

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, le bâtiment accessoire devrait être implanté de manière à minimiser son importance par rapport au bâtiment principal;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les garages et les bâtiments accessoires devraient s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et volumes ainsi que des couleurs;

ATTENDU QU'à cet égard, le comité se questionne sur la couleur de la porte de garage;

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 daté du 2 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Planimage*, datés du 2 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 138, rue des Fougères conditionnellement au respect des points suivants :

- Le mur du garage donnant vers la rue doit être aligné avec la façade de la résidence;
- Les portes de garage doivent avoir la même couleur que celle de la résidence.

ADOPTÉ

2023-10-08

2023-30192 : Approbation de plans — Demande visant la modification d'un PIIA déjà approuvé, au 128, rue Sherbrooke

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 daté du 7 novembre 2022, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Olivier Verrhoef, datés du 19 septembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'un PIIA déjà approuvé, au 128, rue Sherbrooke.

ADOPTÉ

2023-10-09

2023-30194 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un garage détaché au 260, rue des Lauriers

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés au projet initial afin de respecter la hauteur maximale de 4 m, réduire la superficie d'implantation au sol de 156 m² et améliorer l'harmonisation au bâtiment principal concernant la matérialité;

ATTENDU QUE la superficie de déboisement de 2 000 m² doit être respectée pour permettre la construction de ce bâtiment accessoire;

ATTENDU QUE le demandeur a mandaté SNG Foresterie-Conseil inc. (SNG) pour réaliser un plan d'aménagement forestier et de reboisement afin de respecter la norme municipale en vigueur de 2 000 m²;

ATTENDU QUE 3 secteurs ont été ciblés pour les travaux de reboisement, ayant des superficies respectives de 572.1 m², 764.6 m² et 321.2 m², pour une superficie totale d'environ 1 650 m²;

ATTENDU QUE la superficie à reboiser répond amplement à la norme municipale de la municipalité;

ATTENDU QUE la superficie reboisée sera près de 4 fois celle demandée qui est de 439 m²;

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 Alexandre Ouellet, daté du 27 septembre 2023, le plan d'aménagement forestier et de reboisement préparé par l'ingénieure forestière Isabelle Routhier, daté de juin 2023, les plans de bâtiment préparés par *blanchette archi.design*, datés du 3 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 260, rue des Lauriers conditionnellement au respect du plan d'aménagement forestier et de reboisement préparé par SNG Foresterie-Conseil inc. daté de juin 2023.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-10-10

2023-30195 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant une implantation au sol de 390 m² au lieu de 350 m² malgré la norme prévue à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 1317, chemin de Gaspé, zone P1A-08, lots 2 929 235, 6 204 677 et 6 204 67, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité est d'avis que l'application de cette norme ne cause pas un préjudice sérieux au demandeur;

ATTENDU QUE le projet de maison unifamiliale isolée pourrait être revu afin de respecter la norme de 350 m²;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il existe d'autres moyens pour rendre le projet conforme;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant une implantation au sol de 390 m² au lieu de 350 m² malgré la norme prévue à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 1317, chemin de Gaspé, zone P1A-08, lots 2 929 235, 6 204 677 et 6 204 67, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2023-10-11

2023-30196 : Approbation de plans — Demande visant l'aménagement d'un escalier extérieur pour la galerie arrière au 201, rue Champlain

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 10 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'un escalier extérieur pour la galerie arrière au 201, rue Champlain.

ADOPTÉ

2023-10-12

2023-30197 : Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-49, chemin de Gaspé, Vert Vallée

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-49, chemin de Gaspé, Vert Vallée.

La superficie d'implantation projetée pour cette résidence est d'environ 125 m². Le comité est d'avis que le plan d'ensemble du projet résidentiel intégré précise que pour ce lot, la superficie maximale devait être 107 m². Le comité considère que cette condition devrait être respectée.

En ce qui concerne l'implantation du bâtiment, le comité considère qu'il correspond à peu près à ce qui était prévu au plan d'ensemble approuvé. Cependant, l'allée d'accès sur le côté n'était pas prévue à cet endroit; sur le plan approuvé, cette zone devait rester vierge. Le comité n'est pas fermé à l'idée d'aménager l'accès sur le côté latéral, puisque la pente finale qui en résulterait serait limitée.

Il est à souligner qu'aucun plan projet d'implantation ne fut soumis avec cette demande et que la matrice graphique fut utilisée comme référence pour l'analyse du dossier. La zone des travaux semble à l'extérieur du 50% de pente (~25m).

Le comité est d'avis que les lignes directrices tracées pour le projet Vert Vallée devraient être évoquées afin de minimiser les impacts sur l'environnement et le paysage du secteur, particulièrement le volume général des bâtiments et le maintien de la topographie naturelle des terrains.

Le comité considère que le style architectural 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.

2023-10-13

2023-30198 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne temporaire sur poteau pour un marché de Noël au 1222, rue Shefford

ATTENDU QUE cette enseigne sera installée temporairement sur le panneau existant pour annoncer la tenue d'un marché de Noël du 1er novembre au 27 décembre;

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 et le plan d'enseigne datés du 10 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne temporaire sur poteau pour un marché de Noël au 1222, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-10-14

2023-30199 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteau au 445, chemin de Gaspé, Club équestre international de Bromont

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 et le plan d'enseigne datés du 14 septembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteau au 445, chemin de Gaspé, Club équestre international de Bromont.

ADOPTÉ

2023-10-15

2023-30200 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 859, chemin du Lac-Gale

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés au projet initial dans le souci de maintenir l'harmonie avec le style des maisons existantes dans le secteur environnant;

ATTENDU QUE le comité considère que le bâtiment proposé s'intègre bien au secteur et à l'aire de paysage;

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 Lalonde, daté du 3 octobre 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 2 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Cydrick architecture*, datés du 28 septembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 859, chemin du Lac-Gale.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Questions diverses

2023-10-16

Comme demandé lors de la séance ultérieure par les membres du comité, une présentation sommaire du plan directeur d'aménagement du *Quartier Samara* fut organisée.

Magali Simard-Legros, inspectrice municipale attirée au projet, a présenté sommairement le plan directeur et a répondu aux questions soulevées.

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée	MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 14 novembre 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, YOLANDE BUJOLD, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ.**

Était absente : **MARIE-CLAUDE BOUVIER**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal et **MARC BÉLAND**, directeur de l'urbanisme, planification et développement durable.

ORDRE DU JOUR	
2023-11-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023
2023-11-02	Adoption le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 octobre 2023
2023-11-03	**2023-30088 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation des enseignes au 22, boulevard de Bromont
2023-11-04	**2023-30185 :** Avis préliminaire visant à déterminer le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 497, rue Enright
2023-11-05	**2023-30186 :** Avis préliminaire visant à déterminer le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 498, rue Enright
2023-11-06	**2023-30202 :** Approbation de plans — Demande visant la modification d'un aménagement paysager déjà approuvé pour la phase 3 du projet *Cercle-des-Cantons*, lots 5 447 989 et 5 447 988, rue du Cercle-des-Cantons
2023-11-07	**2023-30203 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation d'une serre agricole en toile, située à 100 m de la voie publique au lieu de 150 m minimum, tel que stipulé à l'article 69 (8 c) du règlement de zonage 1037-2017 au 81, chemin Belval, lots 2 590 907 et 2 590 908, zone P1F-04, district Adamsville
2023-11-08	**2023-30211 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment agricole (serre) au 81, chemin Belval
2023-11-09	**2023-30206 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteau au 58, boulevard de Bromont – *Boutique de ski*
2023-11-10	**2023-30207 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant un coefficient d'emprise au sol de 31,66 % au lieu de 30 % maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 50, rue de Beauce, lot 3 163 361, zone P4M-02, district Lac-Bromont
2023-11-11	**2023-30209 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 50, rue de Beauce
2023-11-12	**2023-30208 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne détachée sur poteau et une enseigne rattachée au 1393, rue Shefford – *Le Stoud*
2023-11-13	**2023-30210 :** Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 140, rue de Louis-Hébert
2023-11-14	**2023-30213:** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la modification d'un bâtiment accessoire ayant des murs de 5.5 m de hauteur au lieu de 4 m maximum et une surface habitable, située immédiatement sous le comble, de 52 % au lieu de 40 % tel que stipulé aux articles 106, alinéa 3.3 et 1000 (25) du règlement de zonage 1037-2017 au 20 rue Cooley, lot 6 144 041, zone P4M-03, district Lac Bromont
2023-11-15	**2023-30214:** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une entrée charretière pour les établissements publics, servant à la fois pour l'entrée et la sortie d'un véhicule

	automobile, d'une largeur de 22 m au lieu de 8 m maximum tel que stipulé à l'article 131, du règlement de zonage 1037-2017 au 1340, rue Shefford, lot 6 403 669, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte
QUESTIONS DIVERSES	
2023-11-16	Levée de l'assemblée

2023-11-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023 avec les modifications suivantes :

- Retrait du point 2023-30210 : Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 140, rue de Louis-Hébert.
- Ajout du point 2023-30171: Avis préliminaire visant à déterminer le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 70, rue des Irlandais.

ADOPTÉ

2023-11-02

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 octobre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 octobre 2023.

ADOPTÉ

2023-11-03

2023-30088 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'enseignes au 22, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE des ajustements ont été apportés au projet initial, principalement afin de respecter la norme municipale visant la hauteur et la superficie des enseignes;

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

ATTENDU QUE le comité considère qu'à cette fin, il serait souhaitable de concevoir une enseigne détachée sur deux poteaux qui s'intègre mieux au paysage;

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 d'enseignes préparés par *Pattison Sign Group*, datés du 27 octobre 2022, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation des enseignes au 22, boulevard de Bromont conditionnellement à ce que l'enseigne détachée soit installée sur deux poteaux.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-11-04

2023-30185 : Avis préliminaire visant à déterminer le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 497, rue Enright

Le comité a étudié la demande concernant le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 497, rue Enright.

Le comité considère que le site choisi a un bon potentiel pour la construction, mais il manque beaucoup d'informations au niveau technique et architectural. Aucun test de percolation n'a été fait à l'endroit indiqué au plan. Il existe un autre endroit plus au nord ayant moins de pentes sur le terrain, mais tout dépend de la dimension de la résidence. Pour ces raisons, le comité ne souhaite pas arrêter son choix sur le site proposé par le demandeur mais voudrait plutôt attendre la demande de permis de construction avec tous les détails avant de se prononcer.

2023-11-05

2023-30186 : Avis préliminaire visant à déterminer le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 498, rue Enright

Le comité a étudié la demande concernant le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 498, rue Enright.

Le comité considère qu'il est préférable de construire sur le site choisi plutôt que de construire plus au sud, dans un secteur de pentes supérieures à 30 %, avec une entrée charretière sur la rue des Irlandais.

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

2023-11-06

2023-30202 : Approbation de plans — Demande visant la modification d'un aménagement paysager déjà approuvé pour la phase 3 du projet Cercle-des-Cantons, lots 5 447 989 et 5 447 988, rue du Cercle-des-Cantons

ATTENDU QUE cette demande vise la modification d'un PIIA approuvé en matière d'aménagement paysager;

ATTENDU QUE le plan initial prévoyait du gazon et un arbre en façade de chaque maison de ville;

ATTENDU QUE cette modification vise à permettre un aménagement paysager de type « alternatif » pour la phase 3 du projet Cercle-des-Cantons;

ATTENDU QUE le comité est d'avis que ce type d'aménagement « alternatif » tient en compte l'évolution des techniques d'aménagement paysager, ainsi que les orientations environnementales de la Ville;

ATTENDU QUE le comité considère que des normes claires doivent être établies par la copropriété, afin de s'assurer que les aménagements « alternatifs » s'intègrent harmonieusement entre eux et 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 d'aménagement paysager daté du 30 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'un aménagement paysager déjà approuvé pour la phase 3 du projet Cercle-des-Cantons, lots 5 447 989 et 5 447 988, rue du Cercle-des-Cantons.

De recommander au conseil de demander au requérant d'encadrer les aménagements de type « alternatif » pour la phase 3 du projet Cercle-des-Cantons, afin d'assurer que ceux-ci s'intègrent harmonieusement entre eux et à ceux du voisinage immédiat.

ADOPTÉ

2023-11-07

2023-30203 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'installation d'une serre agricole en toile, située à 100 m de la voie publique au lieu de 150 m minimum, tel que stipulé à l'article 69 (8 c) du règlement de zonage 1037-2017 au 81, chemin Belval, lots 2 590 907 et 2 590 908, zone P1F-04, district Adamsville

ATTENDU QUE la serre est située dans un secteur agricole;

ATTENDU QUE le bâtiment est à 100 m de la voie publique;

ATTENDU QU'il est difficile de la construire plus loin, dû à la forêt qui est à proximité;

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

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 serre agricole en toile, située à 100 m de la voie publique au lieu de 150 m minimum, tel que stipulé à l'article 69 (8 c) du règlement de zonage 1037-2017 au 81, chemin Belval, lots 2 590 907 et 2 590 908, zone P1F-04, district Adamsville.

ADOPTÉ

2023-11-08

2023-30211 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment agricole (serre) au 81, chemin Belval

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil d'accepter cette demande dans la recommandation 2023-11-07**;**

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 bâtiment préparés par *Les Serres Guy Tessiers*, datés de février 2010, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment agricole (serre) au 81, chemin Belval.

ADOPTÉ

2023-11-09

2023-30206 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteau au 58, boulevard de Bromont – *Boutique de ski*

ATTENDU QUE cette demande vise l'ajout de 2 pancartes « *Boutique ski* » (structure recto verso, affichage inférieur);

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les enseignes doivent s'intégrer harmonieusement au paysage;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet devrait être revu afin de respecter ce critère;

ATTENDU QU'il est souhaitable d'intégrer « *Boutique ski* » à l'affichage supérieur, déjà existant;

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), les plans d'enseignes datés du 18 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteau au 58, boulevard de Bromont – *Boutique de ski.*

ADOPTÉ

2023-11-10

2023-30207 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant un coefficient d'emprise au sol de 31,66 % au lieu de 30 % maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 50, rue de Beauce, lot 3 163 361, zone P4M-02, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité considère qu'il est possible de rendre le projet conforme à la réglementation municipale en vigueur;

ATTENDU QUE l'application de cette norme ne cause pas un préjudice sérieux au demandeur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant un coefficient d'emprise au sol de 31,66 % au lieu de 30 % maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 50, rue de Beauce, lot 3 163 361, zone P4M-02, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2023-11-11

2023-30209 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 50, rue de Beauce

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, les niveaux de sol projetés (remblais et déblais) devraient reconduire autant que possible les niveaux de sols existants avant la réalisation du projet;

ATTENDU QUE selon un autre critère du même règlement, le bâtiment devrait être conçu de manière à s'intégrer à la pente du terrain naturel, afin de limiter les travaux de remblai ou déblai;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet ne respecte pas ces 2 critères;

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil de refuser cette demande dans la recommandation 2023-11-10;

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'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 18 septembre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Architecture Julie Jacques*, datés du 8 septembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 50, rue de Beauce.

ADOPTÉ

2023-11-12

2023-30208 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne détachée sur poteau et une enseigne rattachée au 1393, rue Shefford – *Le Stoud*

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

ATTENDU QUE le comité considère qu'afin de respecter ce critère, l'enseigne sur poteaux devrait s'inspirer de celle déjà existante (crémerie artisanale);

ATTENDU QUE le comité se questionne sur la pertinence d'ajouter sur l'enseigne détachée les logos d'*Unik* et *Peartree*;

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 d'enseignes datés du 2 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment et de refuser les 2 petites enseignes Unik et Peartree sur l'enseigne détachée au 1393, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-11-13

2023-30210 : Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 140, rue de Louis-Hébert

Dossier retiré

2023-11-14

2023-30213: Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la modification d'un bâtiment accessoire ayant des murs de 5.5 m de hauteur au lieu de 4 m maximum et une surface habitable, située immédiatement sous le comble, de 52 % au lieu de 40 % tel que stipulé aux articles 106, alinéa 3.3 et 1000 (25) du règlement de zonage 1037-2017 au 20 rue Cooley, lot 6 144 041, zone P4M-03, district Lac Bromont

ATTENDU QU'un permis de construction a été délivré en 2021 pour rendre ce bâtiment accessoire conforme à la réglementation applicable au moment de la demande;

ATTENDU QUE le permis fut reconduit et est tombé caduc pour la 2e fois, en janvier 2023;

ATTENDU QU'entre le dépôt de la demande de permis et l'octroi de ce dernier en janvier 2021, le règlement de zonage fut modifié;

ATTENDU QUE lors de cette modification, la définition de comble habitable a été modifiée;

ATTENDU QUE cette modification a un impact pour l'octroi du nouveau permis puisqu'il faut maintenant tenir compte de la superficie d'implantation du bâtiment accessoire située immédiatement sous le comble;

ATTENDU QUE de nouveaux plans modifiés ont été soumis pour l'octroi d'un nouveau permis avec des murs plus hauts qui rendent le projet moins conforme et aggrave la situation de non-conformité;

ATTENDU QUE le comité considère que la hauteur des murs doit respecter les plans initiaux soumis et approuvés par la Ville en 2021;

ATTENDU QUE l'application de la norme en vigueur visant la surface habitable située immédiatement sous le comble cause un préjudice sérieux au demandeur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la première section de la demande visant à permettre la modification d'un bâtiment accessoire ayant des murs de 5.5 m de hauteur au lieu de 4 m maximum et d'accepter une surface habitable, située immédiatement sous le comble, de 52 % au lieu de 40 % tel que stipulé aux articles 106, alinéa 3.3 et 1000 (25) du règlement de zonage 1037-2017 au 20 rue Cooley, lot 6 144 041, zone P4M-03, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2023-11-15

2023-30214: Demande de dérogation mineure afin d'autoriser une entrée charretière pour les établissements publics, servant à la fois pour l'entrée et la sortie d'un véhicule automobile, d'une largeur de 22 m au lieu de 8 m maximum tel que stipulé à l'article 131, du règlement de zonage 1037-2017 au 1340, rue Shefford, lot 6 403 669, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE cette demande vise les véhicules prioritaires du Service de sécurité incendie de Bromont;

ATTENDU QUE le conseil a déjà autorisé une dérogation dans la résolution 2023-04-198, autorisant une entrée charretière de 15 m de largeur;

ATTENDU QUE cette entrée charretière de 15 m de largeur rend difficile les manœuvres des gros véhicules d'urgence;

ATTENDU QUE des tests ont été effectués avec un logiciel pour les rayons de braquage, sans tenir compte du panier devant le camion échelle;

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

ATTENDU QUE le comité est d'avis qu'une entrée charretière de 22 m de largeur devrait s'intégrer harmonieusement dans son milieu;

ATTENDU QUE le comité considère que pour atténuer cet effet de largeur asphaltée, il serait intéressant d'aménager un accès comportant une surface asphaltée de 15 m et du pavé uni de chaque côté pour atteindre le 22 m de largeur. C'est le même type d'aménagement que l'on retrouve parfois dans les carrefours giratoires;

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 une entrée charretière pour les établissements publics, servant à la fois pour l'entrée et la sortie d'un véhicule automobile, d'une largeur de 22 m au lieu de 8 m maximum telle que stipulé à l'article 131, du règlement de zonage 1037-2017 au 1340, rue Shefford, lot 6 403 669, zone PDA1-02, district Pierre-Laporte.

De recommander au conseil d'exiger au requérant d'aménager une entrée charretière comportant 15 m en surface asphaltée et du pavé uni de chaque côté pour atteindre les 22 m de largeur.

ADOPTÉ

2023-11-16

2023-30171: Avis préliminaire visant à déterminer le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 70, rue des Irlandais

Le comité a étudié la demande concernant le site potentiel pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 70, rue des Irlandais.

Une demande d'avis préliminaire a déjà été faite pour ce terrain et 2 demandes de PIIA visant la construction d'une résidence unifamiliale ont déjà été acceptées sur ce site. Le projet de construction qui avait été approuvé par le conseil a été annulé.

Le comité considère que le site choisi respecte encore les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA.

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

Questions diverses

2023-11-17

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée

MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE EXTRAORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 28 novembre 2023, à 7h30, en vidéoconférence.

Étaient présents : **JACQUES LAPENSÉE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, YOLANDE BUJOLD, MÉLANIE DAIGLE, PIERRE MALO ET VÉRONIQUE SAUVÉ.**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU, **MARIA A. HERNANDEZ**, coordonnatrice en urbanisme et en environnement.

ORDRE DU JOUR	
2023-11-17	Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire comité consultatif d'urbanisme du 28 novembre 2023
2023-11-18	Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023
2023-11-19	**2023-30217:** Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial au 1555, boulevard de l'Innovation – *Muuk*
QUESTIONS DIVERSES	
2023-11-20	Levée de l'assemblée

2023-11-17

Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 28 novembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 28 novembre 2023.

ADOPTÉ

2023-11-18

Adoption du procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023.

ADOPTÉ

2023-11-19

2023-30217: Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial au 1555, boulevard de l'Innovation – Muuk

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 11 juillet 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Marie-Ève Lussier, daté du 8 novembre 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 2 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial au 1555, boulevard de l'Innovation – *Muuk*.

D'exiger un dépôt de garantie de 15 000 $ afin de s'assurer que l'aménagement paysager biophilique soit réalisé à l'échéance du permis de construction. Le dépôt pourra être remis un an après la plantation pour s'assurer de la survie des végétaux.

ADOPTÉ

Questions diverses

2023-11-20

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

VÉRONIQUE SAUVÉ, présidente d'assemblée	MARC BÉLAND, secrétaire du CCU

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 12 décembre 2023, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **: JACQUES LAPENSÉE, MÉLANIE DAIGLE, MARIE-CLAUDE BOUVIER ET PIERRE MALO.**

Étaient absente : **JOCELYNE CORBEIL**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal et **MARC BÉLAND**, directeur de l'urbanisme, planification et développement durable.

ORDRE DU JOUR	
2023-12-01	Nomination d'un président ou d'une présidente pour la séance
2023-12-02	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 décembre 2023
2023-12-03	Adoption le procès-verbal de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 novembre 2023
2023-12-04	**2023-30156 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation de trois enseignes au 632, rue Shefford — *Bonthé Bromont*
2023-12-05	**2023-30191 :** Approbation de plans — Demande visant la modification du plan directeur d'aménagement (PDA) du projet *Quartier Natura*, phases 4C et 4D, rue Natura, lot 6 532 213
2023-12-06	**2023-30205 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint d'une superficie de 143 m² au lieu de 90 m² maximum, tel que stipulé à l'article 45, à une distance de 4,8 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum et d'une hauteur de 15,2 m au lieu de 14 m maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications, et l'empiètement de 2,9 m au lieu de 1,2 m maximum, d'un balcon et d'une passerelle, tel que stipulé à l'article 111du règlement de zonage 1037-2017, au 181, rue Chapleau, lot 2 930 396, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2023-12-07	**2023-30204 :** Demande d'avis préliminaire visant l'architecture et l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 181, rue Chapleau
2023-12-08	**2023-30212 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser les éléments suivants: • La modification d'une enseigne sur poteau ayant une superficie totale de 6,84 m² au lieu de 4 m² maximum (art. 240); • Une surface de stationnement (à l'arrière du bâtiment) recouverte en gravier au lieu d'asphalte, de béton, de pavé autobloquant ou d'un matériau de recouvrement similaire aux matériaux autorisés (alinéa 4, art. 145); • Régulariser les empiètements dans la marge pour une galerie, située en cour latérale gauche, de 2,26 m au lieu de 1,2 m et pour un avant-toit sur la galerie de 2,26 m au lieu de 1,8 m (alinéas 1 et 4 du tableau de l'art. 117); • Régulariser l'empiètement dans la marge pour une galerie, située en cour latérale gauche, de 2, 79 m au lieu de 1, 2m (alinéa 1 du tableau de l'art. 117); Le tout, tel que stipulé aux articles précités du règlement de zonage 1037-2017 au 80, boulevard de Bromont, lot 2 593 794, zone PDA3-04, district Mont-Brome
2023-12-09	**2023-30218 :** Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment principal et transformation des conteneurs en bâtiment accessoire et terrasse et modification d'une enseigne sur poteaux au 80, boulevard de Bromont — *Pittstop Vélo-Café*
2023-12-10	**2023-30215 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment agricole (garage) au 460, rue Belval, lot 2 591 595

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-11	**2023-30216 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval
2023-12-12	**2023-30233 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement à 0 m de la ligne de lot au lieu de 0,5 m tel que stipulé à l'article 178 (4 a.) du règlement de zonage 1037-2017, lot 6 537 267 (projeté 6 527 889), rue de l'Écurie, zone P3P-05, PDA-10, district Mont-Brome
2023-12-13	**2023-30219 :** Approbation de plans — Demande visant l'approbation des concepts architecturaux pour la construction de 5 maisons unifamiliales isolées (maisons prestiges) et un jumelé dans le quartier Samara, phase 1 B1, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 889 au 6 527 895)
2023-12-14	**2023-30220 :** Approbation de plans — Demande visant un agrandissement de plus de 50 m² au 115, rue Champlain
2023-12-15	**2023-30221 :** Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « *agriculture rurale* » au 226 chemin Lapointe, lot 4 769 361
2023-12-16	**2023-30222 :** Approbation de plans — Demande visant l'ajout d'une nouvelle porte et de fenêtres au 617, rue Shefford
2023-12-17	**2023-30223 :** Approbation de plans — Demande visant le remplacement de deux enseignes rattachées au 105, boulevard du Carrefour – *La Vie en Rose*
2023-12-18	**2022-30210 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 3 m de la ligne latérale au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 372, rue de la Couronne, lot 3 398 220, zone P3D-07, district Shefford
2023-12-19	**2023-30224 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 372, rue de la Couronne
2023-12-20	**2023-30225 :** Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 1339, rue Shefford – *Zayat Aroma*
2023-12-21	**2023-30226 :** Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'un espace et quai de manutention en cour avant malgré les normes prévues à l'article 116 du règlement de zonage 1037-2017 au 1339, rue Shefford, lots 4 741 967, 4 968 577 et 5 383 682, zone PDA-02, district Pierre-Laporte
2023-12-22	**2023-30228 :** Approbation de plans — Demande visant le remplacement des enseignes au 2, boulevard de l'Aéroport – *GE Aérospatial*
2023-12-23	**2023-30232 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 24, rue du Pacifique Est – *Centre de gestion d'actifs*
2023-12-24	**2023-30234 :** Approbation de plans — Demande visant la construction d'un escalier extérieur et remplacement d'une fenêtre par une porte au 625, rue Shefford – *Galerie Artêria*
2023-12-25	**2023-30236 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation des structures d'exposition extérieures (boîtes rotatives) au 705, rue Shefford – *Place Publique*
2023-12-26	**2023-30238** : Demande de dérogation mineure afin de permettre la subdivision d'un lot ayant une profondeur de 24 m au lieu de 30 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, et permettre l'aménagement de 5 cases de stationnement au lieu de 10 minimum, tel que stipulé aux articles 150 et 158 du règlement de zonage 1037-2017 au 36, chemin Compton, lot 2 593 117-P, zone P5-05, district Mont-Brome – Centre d'Action Bénévole Marguerite-Dubois
2023-12-27	**2023-30240 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation des structures d'exposition extérieures (arche) rue John-Savage, lot 3 754 106 – *Parc John-Savage*
2023-12-28	**2023-30241 :** Approbation de plans — Demande visant l'installation des structures d'exposition extérieures (accordéon) au 593 rue Shefford – *Centre culturel St-John*
QUESTIONS DIVERSES	
2023-12-29	Levée de l'assemblée

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-01

Nomination d'un président ou d'une présidente pour la séance

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De nommer Pierre Malo président pour la séance.

ADOPTÉ

2023-12-02

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 décembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 décembre 2023.

ADOPTÉ

2023-12-03

Adoption du procès-verbal de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 28 novembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 28 novembre 2023.

ADOPTÉ

2023-12-04

2023-30156 : Approbation de plans — Demande visant l'installation de trois enseignes au 632, rue Shefford — *Bonthé Bromont*

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 d'enseignes datés de novembre 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de trois enseignes au 632, rue Shefford — *Bonthé Bromont*.

ADOPTÉ

2023-12-05

2023-30191 : Approbation de plans — Demande visant la modification du plan directeur d'aménagement (PDA) du projet Quartier Natura, phases 4C et 4D, rue Natura, lot 6 532 213

ATTENDU QUE le requérant souhaite remplacer les résidences unifamiliales isolées par des résidences unifamiliales jumelées dans les phases 4C et 4D du projet;

ATTENDU QUE le comité est favorable à cette modification;

ATTENDU QUE le requérant souhaite ajouter 3 modèles de résidences unifamiliales jumelées dans la phase 4 du projet;

ATTENDU QUE le comité est favorable à l'architecture des modèles Brome, Pinacle et Oak;

ATTENDU QUE le terrain 17 est situé au coin d'une rue et que la marge avant minimale pourra être réduite à 4 m sur le côté gauche de la résidence jumelée;

ATTENDU QUE les terrains 53 et 78, montrés au plan daté du 12 août 2021 lors de l'approbation du projet, sont grandement affectés par la bande de protection riveraine du cours d'eau;

ATTENDU QUE le comité recommande d'accepter l'implantation d'une résidence unifamiliale jumelée sur les terrains 53 et 78, mais d'exiger un dépôt de garantie pour s'assurer que la bande riveraine soit préservée;

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'urbaniste Luc Bougie, daté du 29 novembre 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification du plan directeur d'aménagement (PDA) du projet Quartier Natura, phases 4C et 4D, rue Natura, lot 6 532 213 conditionnellement au point suivant :

- D'exiger un dépôt de garantie de 5 000 $, avant l'émission des permis de construction, pour les terrains 53 et 78 montrés au plan daté du 12 août 2021, pour s'assurer que l'aménagement paysager soit réalisé et que la bande de protection riveraine soit respectée à l'échéance du permis de construction.

ADOPTÉ

2023-12-06

2023-30205 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint d'une superficie de 143 m² au lieu de 90 m² maximum, tel que stipulé à l'article 45, à une distance de 4,8 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum et d'une hauteur de 15,2 m au lieu de 14 m maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications, et l'empiètement de 2,9 m au lieu de 1,2 m maximum, d'un balcon et d'une passerelle, tel que stipulé à l'article 111du règlement de zonage 1037-2017, au 181, rue Chapleau, lot 2 930 396, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité considère que la norme actuelle concernant la superficie maximale d'un logement d'appoint n'est pas trop restrictive et peut facilement être respectée;

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

ATTENDU QUE le comité considère qu'une dérogation mineure n'est pas un moyen de répondre à la demande du requérant « à sa convenance »;

ATTENDU QUE la résidence voisine, au 179 rue Chapleau, est située à une distance d'environ 5,5 m de la ligne avant;

ATTENDU QUE le comité considère que la nouvelle résidence pourrait être implantée à la même distance que la résidence voisine pour garder un alignement dans les constructions;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à :

- permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint d'une superficie de 143 m² au lieu de 90 m² maximum, tel que stipulé à l'article 45 du règlement de zonage 1037-2017;
- permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée d'une hauteur de 15,2 m au lieu de 14 m maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017;
- permettre l'empiètement de 2,9 m au lieu de 1,2 m maximum, d'un balcon et d'une passerelle, tel que stipulé à l'article 111du règlement de zonage 1037-2017;

et d'accepter :

- la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 5,5 m de la ligne avant de la rue Chapleau, au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 181, rue Chapleau, lot 2 930 396, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2023-12-07

2023-30204 : Demande d'avis préliminaire visant l'architecture et l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 181, rue Chapleau

Le comité a étudié la demande concernant l'architecture et l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 181, rue Chapleau.

Étant donné que le comité recommande de refuser la dérogation mineure, il peut donner son avis seulement sur le style architectural de la résidence projetée. Le comité considère que le style architectural s'intègre au secteur.

2023-12-08

2023-30212 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser les éléments suivants:

- **La modification d'une enseigne sur poteau ayant une superficie totale de 6,84 m² au lieu de 4 m² maximum (art. 240);**
- **Une surface de stationnement (à l'arrière du bâtiment) recouverte en gravier au lieu d'asphalte, de béton, de pavé autobloquant ou d'un matériau de recouvrement similaire aux matériaux autorisés (alinéa 4, art. 145);**
- **Régulariser les empiètements dans la marge pour une galerie, située en cour latérale gauche, de 2,26 m au lieu de 1,2 m et pour un avant-toit sur la galerie de 2,26 m au lieu de 1,8 m (alinéas 1 et 4 du tableau de l'art. 117);**
- **Régulariser l'empiètement dans la marge pour une galerie, située en cour latérale gauche, de 2,79 m au lieu de 1, 2m (alinéa 1 du tableau de l'art. 117);**

Le tout, tel que stipulé aux articles précités du règlement de zonage 1037-2017 au 80, boulevard de Bromont, lot 2 593 794, zone PDA3-04, district Mont-Brome

ATTENDU QUE cette demande vise à régulariser des travaux déjà effectués et des travaux à venir;

ATTENDU QU'au niveau de l'enseigne, le comité considère que le panneau comportant les marques de vélos devrait être retiré de l'enseigne pour se rapprocher davantage de la superficie maximale d'affichage;

ATTENDU QU'en retirant ce panneau, la dimension de l'enseigne aurait une superficie de 5,42 m² au lieu de 6,84 m²;

ATTENDU QUE le comité considère que l'application de la norme pour la petite galerie en bois, en cour latérale devant la porte de sortie, cause un préjudice au requérant et que sa construction devrait être régularisée;

ATTENDU QUE le comité considère que l'application de la norme de la plus grande galerie avec l'avant-toit ne cause pas de préjudice au requérant et qu'elle devrait être modifiée;

ATTENDU QUE le comité est partagé concernant l'aménagement d'un stationnement en gravier;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter :

- L'installation d'une enseigne de 5,5 m² au lieu de 4 m² maximum;
- De régulariser la construction d'une petite galerie devant une issue qui empiète sur 2,79 m dans la marge latérale;

et de refuser :

- La construction d'une galerie et d'un avant-toit qui empiète sur 2,26 m dans la marge latérale.

Pour ce qui est de l'aménagement d'un stationnement en gravier, 2 membres sont pour et 2 membres sont contre.

ADOPTÉ

2023-12-09

2023-30218 : Approbation de plans — Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment principal et transformation des conteneurs en bâtiment accessoire et terrasse et modification d'une enseigne sur poteaux au 80, boulevard de Bromont — *Pittstop Vélo-Café*

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 17 novembre 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Catherine Girard, datés du 27 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment principal, la transformation de conteneurs en bâtiment accessoire et terrasse, et la modification d'une enseigne sur poteaux au 80, boulevard de Bromont — *Pittstop Vélo-Café* conditionnellement aux points suivants :

- L'enseigne sur poteaux devra être modifiée pour respecter la dérogation mineure en retirant le panneau comportant les marques de vélos;
- Les dimensions de la galerie et de l'avant-toit dans la cour latérale devront être réduites pour être conformes à la réglementation.

D'exiger un dépôt de garantie d'un montant de 5 000 $ pour s'assurer que l'aménagement paysager soit réalisé à l'échéance du permis de construction.

Le comité souhaite aviser les requérants que l'utilisation de la pruche naturelle comme revêtement extérieur pour les conteneurs pourrait mal vieillir et qu'ils devraient vérifier s'il n'y a pas une autre alternative à ce matériau.

ADOPTÉ

2023-12-10

2023-30215 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment agricole (garage) au 460, rue Belval, lot 2 591 595

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 21 juin 2023, les plans de bâtiment préparés par *Architecture Julie Jacques*, datés du 19 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment agricole (garage) au 460, rue Belval, lot 2 591 595.

ADOPTÉ

2023-12-11

2023-30216 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval

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 Émilie Martin-Ouellet, daté du 5 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Plans É-Pur*, datés du 31 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval.

ADOPTÉ

2023-12-12

2023-30233 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un mur de soutènement à 0 m de la ligne de lot au lieu de 0,5 m tel que stipulé à l'article 178 (4 a.) du règlement de zonage 1037-2017, lot 6 537 267 (projeté 6 527 889), rue de l'Écurie, zone P3P-05, PDA-10, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le terrain de la résidence unifamiliale jumelée est étroit et que l'application de cette norme cause un préjudice au requérant;

ATTENDU QUE pour réduire l'impact de cette dérogation, la hauteur du mur de soutènement ne devrait pas être supérieur à 1,8 m de hauteur pour éviter l'installation d'une clôture au sommet;

ATTENDU QUE le mur de soutènement sera visible par les gens qui emprunteront le sentier;

ATTENDU QUE pour réduire l'impact visuel du mur de soutènement, de la végétation rampante devrait être plantée au sommet du mur, car il n'y aura pas d'espace à la base du mur pour planter des végétaux grimpants;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un mur de soutènement à 0 m de la ligne de lot au lieu de 0,5 m tel que stipulé à l'article 178 (4 a.) du règlement de zonage 1037-2017, lot 6 537 267 (projeté 6 527 889), rue de l'Écurie, zone P3P-05, PDA-10, district Mont-Brome, conditionnellement aux points suivants :

- La hauteur du mur de soutènement devra être réduite à 1,8 m;
- Qu'un plan d'aménagement paysager soit approuvé, en vertu du règlement relatif au PIIA, avant l'émission du permis de construction de la résidence unifamiliale jumelée, pour s'assurer qu'il soit mieux intégré au paysage naturel.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-13

2023-30219 : Approbation de plans — Demande visant l'approbation des concepts architecturaux pour la construction de 5 résidences unifamiliales isolées et une résidence unifamiliale jumelée dans le quartier Samara, phase 1 B1, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 889 au 6 527 895)

ATTENDU QUE le comité considère que les résidences unifamiliales isolées respectent le guide architectural approuvé lors de l'acceptation du plan directeur d'aménagement du quartier Samara;

ATTENDU QUE le comité considère que la façade arrière de la résidence unifamiliale jumelée devrait être revue, surtout le deuxième étage, pour être mieux équilibrée;

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 projet d'implantation préparés par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, datés du 30 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Archi Tech Design*, datés du 31 août 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de 5 résidences unifamiliales isolées dans le quartier Samara, phase 1 B1, rue de l'Écurie, lot 6 537 267 (lots projetés 6 527 889 à 6 527 895).

De recommander au conseil de refuser la construction de la résidence unifamiliale jumelée en spécifiant au demandeur que la façade arrière devrait être modifiée.

ADOPTÉ

2023-12-14

2023-30220 : Approbation de plans — Demande visant un agrandissement de plus de 50 m² au 115, rue Champlain

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 novembre 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 25 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant un agrandissement de plus de 50 m² au 115, rue Champlain.

ADOPTÉ

2023-12-15

2023-30221 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « agriculture rurale » au 226 chemin Lapointe, lot 4 769 361

ATTENDU QUE le comité considère que le projet présenté répond aux objectifs et critères d'évaluation du règlement relatif aux usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage «agriculture rurale» au 226 chemin Lapointe, lot 4 769 361.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-16

2023-30222 : Approbation de plans — Demande visant l'ajout d'une nouvelle porte et de fenêtres au 617, rue Shefford

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 bâtiment préparés par le technologue en architecture Charles Parent, datés du 27 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'une nouvelle porte et de fenêtres au 617, rue Shefford.

ADOPTÉ

2023-12-17

2023-30223 : Approbation de plans — Demande visant le remplacement de deux enseignes rattachées au 105, boulevard du Carrefour – La Vie en Rose

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 d'enseignes préparés par *Enseignes Access*, datés du 30 octobre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement de deux enseignes rattachées au 105, boulevard du Carrefour – *La Vie en Rose*.

ADOPTÉ

2023-12-18

2022-30210 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 3 m de la ligne latérale au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 372, rue de la Couronne, lot 3 398 220, zone P3D-07, district Shefford

ATTENDU QUE le terrain visé par la demande est situé dans 2 zones et que la résidence aurait pu être construite à 3 m de la ligne latérale si elle avait été construite plus près de la rue de la Couronne;

ATTENDU QUE ce terrain est grandement affecté par la zone inondable de grand courant (0-20 ans);

ATTENDU QUE l'application de cette norme cause un préjudice au requérant qui s'est entendu avec les propriétaires voisins au nord qui sont affectés par ce projet particulier;

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 la construction d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 3 m de la ligne latérale au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 372, rue de la Couronne, lot 3 398 220, zone P3D-07, district Shefford.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-19

2023-30224 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 372, rue de la Couronne

ATTENDU QUE le terrain visé par cette demande est grandement affecté par la zone inondable de grand courant (0-20 ans);

ATTENDU QUE pour cette raison, la résidence projetée ne peut être alignée aux autres résidences construites sur cette rue;

ATTENDU QUE pour limiter l'impact de cette construction en arrière-lot, le requérant a signé un engagement notarié avec les propriétaires voisins au 378, rue de la Couronne, l'obligeant à planter une haie de conifères près de l'étang, afin de créer un mur végétal pour préserver un maximum d'intimité;

ATTENDU 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 Gilbert Grondin, daté du 27 novembre 2023, les plans de bâtiment préparés par Dessins Drummond, datés du 16 février 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 372, rue de la Couronne.

ADOPTÉ

2023-12-20

2023-30225 : Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 1339, rue Shefford – *Zayat Aroma*

Le comité a étudié la demande concernant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 1339, rue Shefford – *Zayat Aroma*.

Le comité considère que l'agrandissement projeté s'intègre au bâtiment existant à l'exception de la façade vitrée qui s'intègre moins bien à ce bâtiment industriel qui possède une architecture particulière. Le comité recommande donc que la portion vitrée en façade soit revue.

2023-12-21

2023-30226 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement d'une aire de manœuvre pour quai de manutention en cour avant malgré les normes prévues à l'article 116 du règlement de zonage 1037-2017 au 1339, rue Shefford, lots 4 741 967, 4 968 577 et 5 383 682, zone PDA-02, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le quai de manutention sera situé à une distance de plus de 50 m de la rue Shefford;

ATTENDU QUE la localisation du quai de manutention a moins d'impact à cet endroit, car il sera situé sur une portion de bâtiment qui est plus en retrait;

ATTENDU QUE la construction du quai de manutention à cet endroit permet de conserver les espaces boisés du terrain;

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'aménagement d'une aire de manœuvre pour quai de manutention en cour avant malgré les normes prévues à l'article 116 du règlement de zonage 1037-2017 au 1339, rue Shefford, lots 4 741 967, 4 968 577 et 5 383 682, zone PDA-02, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2023-12-22

2023-30228 : Approbation de plans — Demande visant le remplacement des enseignes au 2, boulevard de l'Aéroport – *GE Aérospatial*

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 d'enseignes préparés par *Enseignes Access*, datés du 3 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement des enseignes au 2, boulevard de l'Aéroport – *GE Aérospatial*.

ADOPTÉ

2023-12-23

2023-30232 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 24, rue du Pacifique Est – *Centre de gestion d'actifs*

ATTENDU QUE cette demande vise la construction d'un bâtiment principal qui servira de centre de gestion des actifs;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, la façade principale des bâtiments devrait comporter un pourcentage significatif d'ouverture (portes, fenêtres, vitrines) principalement au rez-de-chaussée et les murs aveugles apparents de la rue publique devraient être évités;

ATTENDU QUE le comité considère que pour répondre à ce critère, une attention particulière devrait être portée à la façade donnant vers la rue Pacifique-Est afin de rehausser la qualité visuelle;

ATTENDU QUE le comité considère que la clôture projetée en façade est imposante et devrait être retravaillée et relocalisée afin de minimiser l'impact visuel;

ATTENDU QUE selon un autre des critères du règlement relatif au PIIA, les cours avant devraient faire l'objet d'un aménagement paysager et des arbres devraient être plantés le long de la rue;

ATTENDU QUE le comité considère que les aménagements paysagers en façade devraient être bonifiés;

ATTENDU QUE le comité souhaite revoir les plans modifiés incluant des précisions sur la clôture;

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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Camille Bernard, datés du 1er décembre 2023, permettant la construction d'un bâtiment principal au 24, rue du Pacifique Est – *Centre de gestion d'actifs.*

D'aviser le conseil que le comité souhaite avoir plus de détails sur la clôture et l'aménagement paysager en façade avant de se prononcer sur cet aspect du projet.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-24

2023-30234 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un escalier extérieur et remplacement d'une fenêtre par une porte au 625, rue Shefford – *Galerie Artêria*

ATTENDU QUE cette demande vise l'ajout d'un escalier extérieur et le remplacement d'une fenêtre par une porte pour permettre l'accès au logement situé à l'étage;

ATTENDU QUE cette modification est réalisée sur un bâtiment patrimonial;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif au PIIA, l'agrandissement devrait s'intégrer harmonieusement au corps du bâtiment principal (hauteur, pente de toit, matériaux, couleur, saillies, ornementation, etc.);

ATTENDU QUE pour répondre à ce critère le comité considère que l'escalier devrait avoir la même couleur que celle du bâtiment principal et que le palier à l'étage soit réduit pour limiter son impact visuel;

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 d'escaliers préparés par *Construction RH*, datés du 27 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un escalier extérieur et le remplacement d'une fenêtre par une porte au 625, rue Shefford – *Galerie Artêria,* conditionnellement aux points suivants :

- L'escalier doit avoir la même couleur que celle du bâtiment principal;
- Le palier à l'étage doit avoir la même largeur que la volée d'escaliers qui mène à ce palier.

ADOPTÉ

2023-12-25

2023-30236 : Approbation de plans — Demande visant l'installation des structures d'exposition extérieures (boîtes rotatives) au 705, rue Shefford – *Place Publique*

ATTENDU QUE la Ville de Bromont souhaite se prémunir des structures d'exposition extérieures en plein air afin de réaliser des expositions par des artistes de Bromont et de la région;

ATTENDU QUE les boîtes rotatives seront installées sur une base de ciment à la fois solide, sécuritaire et esthétique;

ATTENDU QUE ces structures seront faciles à déplacer et elles n'obstrueront pas la circulation piétonnière ou l'accès aux véhicules autorisés;

ATTENDU QUE le nombre sera à déterminer en fonction du budget alloué.

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 l'installation des structures d'exposition extérieures (boîtes rotatives) au 705, rue Shefford – *Place Publique*.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle quitte la salle avant que soit traitée la prochaine demande.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-26

2023-30238 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la subdivision d'un lot ayant une profondeur de 24 m au lieu de 30 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, et permettre l'aménagement de 5 cases de stationnement au lieu de 10 minimum, tel que stipulé aux articles 150 et 158 du règlement de zonage 1037-2017 au 36, chemin Compton, lot 2 593 117-P, zone P5-05, district Mont-Brome – *Centre d'Action Bénévole Marguerite-Dubois*

ATTENDU QUE la Ville veut donner un terrain pour la construction du centre d'Action Bénévole Marguerite-Dubois;

ATTENDU QUE le terrain doit être moins profond que la norme prévue à la grille des spécifications pour ne pas empiéter sur le stationnement public de la rue Compton;

ATTENDU QU'il n'est pas nécessaire d'avoir le nombre minimal de cases de stationnement sur ce terrain, car il n'y a pas beaucoup de cases disponibles dans le stationnement public adjacent;

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 la subdivision d'un lot ayant une profondeur de 24 m au lieu de 30 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, et permettre l'aménagement de 5 cases de stationnement au lieu de 10 minimum, tel que stipulé aux articles 150 et 158 du règlement de zonage 1037-2017 au 36, chemin Compton, lot 2 593 117-P, zone P5-05, district Mont-Brome – *Centre d'Action Bénévole Marguerite-Dubois*.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle revient dans la salle.

2023-12-27

2023-30240 : Approbation de plans — Demande visant l'installation des structures d'exposition extérieures (arche) rue John-Savage, lot 3 754 106 – *Parc John-Savage*

ATTENDU QUE la Ville de Bromont souhaite se prémunir des structures d'exposition extérieures en plein air afin de réaliser des expositions par des artistes de Bromont et de la région;

ATTENDU QUE la structure de type *arche* sera installée au parc John-Savage, sur un espace gazonné et plat (aucun abattage n'est requis);

ATTENDU QUE cette structure est composée des panneaux des œuvres d'art pivotantes de droite à gauche;

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 l'installation des structures d'exposition extérieures (arche) rue John-Savage, lot 3 754 106 – *Parc John-Savage*.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2023-12-28

2023-30241 : Approbation de plans — Demande visant l'installation des structures d'exposition extérieures (accordéon) au 593 rue Shefford – *Centre culturel St-John*

ATTENDU QUE la Ville de Bromont souhaite se prémunir des structures d'exposition extérieures en plein air afin de réaliser des expositions par des artistes de Bromont et de la région;

ATTENDU QUE le comité considère que la structure d'exposition devrait être située à droite de l'entrée, à côté des escaliers (option 2) afin de minimiser leur impact visuel sur la façade du bâtiment patrimonial;

ATTENDU QUE le comité considère que la structure de type arche devrait être privilégiée comme celle projetée au parc John-Savage;

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 l'installation des structures d'exposition extérieures (accordéon) au 593 rue Shefford – *Centre culturel St-John* conditionnellement aux points suivants :

- La structure d'exposition doit être située à droite de l'entrée, à côté des escaliers (option 2).
- Installer une structure de type arche au lieu d'une structure de type accordéon.

ADOPTÉ

Questions diverses

2023-12-29

Levée de l'assemblée

Je donne mon assentiment et j'appose ma signature aux résolutions contenues dans ce procès-verbal.

PIERRE MALO, présidente d'assemblée

MARIA A. HERNANDEZ, secrétaire du CCU