



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 janvier 2024, à 7h30, au centre communautaire.

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

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU, **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-01-01	Nomination d'un président ou d'une présidente pour la séance
2024-01-02	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 janvier 2024
2024-01-03	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 décembre 2023
2024-01-04	2023-30225 : Suivi – Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 1339, rue Shefford – <i>Zayat Aroma</i>
2024-01-05	2023-30227 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser l'agrandissement d'une résidence située à un minimum de 2,9 m de la ligne latérale au lieu de 3 m prévus à la grille des spécifications, Annexe C du règlement 1037-2017, au 187, rue des Patriotes, lot 2 591 519, zone P4P-18, district Shefford
2024-01-06	2023-30229 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 10, rue Samara
2024-01-07	2023-30235 : Demande de dérogation mineure afin de permettre un remblai d'une hauteur d'environ 6 m pour combler une crevasse dans le terrain et la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 2,2 m au lieu de 1,5 m maximum prévu à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 10, rue Samara, lot 6 527 887, zone PDA10-09, district Mont-Brome
2024-01-08	2023-30230 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 10, rue Samara
2024-01-09	2023-30239 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 1 m de la ligne arrière au lieu de 3 m minimum prévus à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 350, chemin du Lac-Gale
2024-01-10	2023-30242 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « <i>Entrepreneur en construction avec entreposage intérieur</i> » au 59, rue du Pacifique Est – <i>Volta Électrique</i>
2024-01-11	2024-30002 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au 59, rue du Pacifique Est – <i>Volta Électrique</i>
2024-01-12	2024-30006 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « <i>Entrepreneur en construction avec entreposage intérieur</i> » au 59, rue du Pacifique Est – <i>Groupe Sécurité Alarma</i>
2024-01-13	2023-30243 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au 99, boulevard de l'Aéroport – <i>Exxel Polymers</i>
2024-01-14	2023-30244 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'un stationnement au 75, chemin des Irlandais
2024-01-15	2024-30001 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à 4,4 m d'un autre bâtiment accessoire au lieu de 5 m minimum prévus à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 35, rue Hayes, lot 4 443 158, zone P3P-05, district Mont-Soleil



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-01-16	2024-30008 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement sans baie paysagère au bout de l'allée de stationnement malgré la norme prévue à l'article 145 du règlement de zonage 1037-2017, au 1415, boulevard de l'Innovation, lot 6 564 095, zone PDA2-03, district Adamsville – <i>Incubateur-Accélérateur de la Zone Innovation de Bromont</i>
2024-01-17	2024-30007 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment industriel au 1415, boulevard de l'Innovation – <i>Incubateur-Accélérateur de la Zone Innovation de Bromont</i>
QUESTIONS DIVERSES	
2024-01-29	Levée de l'assemblée

2024-01-01

Nomination d'un président ou d'une présidente pour la séance

Les élus ont nommé hier, lors de l'assemblée du conseil, Pierre Malo président jusqu'en novembre 2024. Nous n'avons pas besoin de nommer un président.

2024-01-02

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 janvier 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 janvier 2024 avec l'ajout des points suivants :

- 2024-30003 : Approbation de plans – Demande visant à modifier une partie du plan directeur d'aménagement du quartier ÔM Bromont, rue du Galet
- 2024-30009 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre la construction de deux résidences multifamiliales de 16 et 14 logements dans le quartier ÔM Bromont, rue du Galet
- 2023-30209 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 50, rue de Beauce

ADOPTÉ

2024-01-03

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 décembre 2023

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 décembre 2023.

ADOPTÉ

2024-01-04

2023-30225: Suivi – 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. Le requérant nous présente une nouvelle version à la suite des commentaires des membres du comité exprimés en décembre 2023.

Trois membres sont favorables aux plans présentés et deux membres sont contre. Les membres qui sont contre considèrent que :

- Les deux agrandissements ne sont pas harmonieux, dénaturent le style architectural et la signature originale du bâtiment industriel existant.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- La portion commerciale pour le musée en façade vient cacher l'aspect distinctif du bâtiment et est mal intégrée.
- Le projet devrait être retravaillé en s'inspirant davantage du style architectural particulier du bâtiment existant.

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

2024-01-05

2023-30227 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser l'agrandissement d'une résidence située à un minimum de 2,9 m de la ligne latérale au lieu de 3 m prévus à la grille des spécifications, Annexe C du règlement 1037-2017, au 187, rue des Patriotes, lot 2 591 519, zone P4P-18, district Shefford

ATTENDU QUE l'arpenteur-géomètre a mesuré la distance entre la ligne latérale et la surface du revêtement extérieur du bâtiment;

ATTENDU QUE le règlement de zonage permet un empiètement de 10 cm dans la marge pour un revêtement extérieur;

ATTENDU QUE le revêtement extérieur de cet agrandissement sur pieux a une épaisseur de moins de 10 cm;

ATTENDU QUE le comité considère que cette dérogation n'a aucun impact pour le voisinage et 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 localisation de l'agrandissement d'une résidence située à un minimum de 2,9 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, Annexe C du règlement 1037-2017, au 187, rue des Patriotes, lot 2 591 519, zone P4P-18, district Shefford.

ADOPTÉ

2024-01-06

2023-30229 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 10, rue Samara

ATTENDU QUE la construction de cette résidence multifamiliale était prévue au plan directeur d'aménagement approuvé par le conseil;

ATTENDU QUE le comité considère que le projet répond aux critères et objectifs 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'une résidence multifamiliale de 16 logements au 10, rue Samara.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-01-07

2023-30235 : Demande de dérogation mineure afin de permettre un remblai d'une hauteur d'environ 6 m pour combler une crevasse dans le terrain et la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 2,2 m au lieu de 1,5 m maximum prévu à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 10, rue Samara, lot 6 527 887, zone PDA10-09, district Mont-Brome

ATTENDU QUE la majeure partie du terrain visé par le projet de construction est au même niveau que la rue;

ATTENDU QU'une crevasse dans le terrain doit être remplie et le terrain nivelé lors de la construction du bâtiment projeté;

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

ATTENDU QUE le comité souhaite avoir plus de détails sur la conception des murs de soutènement avant de se prononcer sur cet aspect de la demande;

ATTENDU QUE le comité souhaite aviser le requérant que les murs en gabions ou en pierres naturelles s'intègrent mieux au paysage que des murs en gros blocs de ciment;

ATTENDU QUE le comité souhaite aussi aviser le requérant que la végétation à proximité des murs de soutènement devrait avoir un aspect plus naturel qu'ornemental;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre un remblai d'une hauteur d'environ 6 m pour combler une crevasse dans le terrain et de repousser la demande visant la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 2,2 m au lieu de 1,5 m maximum prévu à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 10, rue Samara, lot 6 527 887, zone PDA10-09, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

2024-01-08

2023-30230 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 10, rue Samara

ATTENDU QUE le comité considère que le style architectural de la résidence multifamiliale projetée est conforme au guide architectural approuvé dans le plan directeur d'aménagement;

ATTENDU QUE le comité considère que le plan d'aménagement paysager est convenable, à l'exception de la partie arrière du bâtiment, à proximité des murs de soutènement, qui devrait être revue pour avoir un aspect plus naturel;

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 14 décembre 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 13 décembre 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Christopher Drew, datés du 28 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 10, rue Samara conditionnellement aux points suivants :

- Que l'aménagement du terrain et des murs de soutènement soit revu afin de mieux s'intégrer au paysage naturel qui doit être conservé à l'ouest du terrain.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- Que le plan d'aménagement paysager modifié soit approuvé en vertu du règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2024-01-09

2023-30239 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 1 m de la ligne arrière au lieu de 3 m minimum prévus à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 350, chemin du Lac-Gale, lot 2 929 197, zone P2-06, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le terrain est grandement affecté par la bande riveraine d'un lac et d'un cours d'eau;

ATTENDU QU'une dérogation mineure avait été octroyée pour la construction de la résidence à cet endroit;

ATTENDU QUE le site choisi pour la construction de ce bâtiment accessoire (garage) est déjà déboisé et sert de stationnement;

ATTENDU QUE l'application de la norme obligerait le demandeur à couper des arbres matures pour implanter ce bâtiment accessoire plus loin;

ATTENDU QUE le terrain adjacent est un grand terrain en zone agricole et que la construction du garage à cet endroit n'a aucun impact pour le 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 la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 1 m de la ligne arrière au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 350, chemin du Lac-Gale, lot 2 929 197, zone P2-06, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2024-01-10

2023-30242 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Entrepreneur en construction avec entreposage intérieur » au 59, rue du Pacifique Est – Volta Électrique

ATTENDU QUE le comité considère que la demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU QUE le comité considère que le stationnement de véhicules de plus de 4 500 kg dans le stationnement de la cour avant pourrait avoir un impact visuel négatif;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Entrepreneur en construction avec entreposage intérieur » au 59, rue du Pacifique Est – *Volta Électrique*, conditionnellement au point suivant :

- D'interdire le stationnement de véhicules de plus de 4 500 kg dans le stationnement de la cour avant.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-01-11

2024-30002 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne rattachée au 59, rue du Pacifique Est – Volta Électrique

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 préparé par *Enseignes Choquette*, daté du 4 décembre 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’une enseigne rattachée au 59, rue du Pacifique Est – *Volta Électrique*.

ADOPTÉ

2024-01-12

2024-30006 : Demande d’usage conditionnel afin de permettre l’usage « Entrepreneur en construction avec entreposage intérieur » au 59, rue du Pacifique Est – Groupe Sécurité Alarma

ATTENDU QUE le comité considère que la demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU QUE le comité considère que le stationnement de véhicules de plus de 4 500 kg dans le stationnement de la cour avant pourrait avoir un impact visuel négatif;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d’accepter la demande d’usage conditionnel visant à permettre l’usage « Entrepreneur en construction avec entreposage intérieur » au 59, rue du Pacifique Est – *Groupe Sécurité Alarma*, conditionnellement au point suivant :

- D’interdire le stationnement de véhicules de plus de 4 500 kg dans le stationnement de la cour avant.

ADOPTÉ

2024-01-13

2023-30243 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne rattachée au 99, boulevard de l’Aéroport – Exxel Polymers

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 préparé par *Denommée Architectes*, daté du 6 décembre 2023 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’une enseigne rattachée au 99, boulevard de l’Aéroport – *Exxel Polymers*.

ADOPTÉ

2024-01-14

2023-30244 : Approbation de plans – Demande visant l’agrandissement d’un stationnement au 75, chemin des Irlandais

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 5 janvier 2023 et les autres



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un stationnement au 75, chemin des Irlandais.

ADOPTÉ

2024-01-15

2024-30001 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à 4,4 m d'un autre bâtiment accessoire au lieu de 5 m minimum prévus à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 35, rue Hayes, lot 4 443 158, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le propriétaire a aménagé une piscine ainsi qu'un pavillon dans la cour latérale et arrière de cette résidence;

ATTENDU QUE le propriétaire souhaite construire une serre qui servira aussi d'enceinte pour empêcher l'accès à la piscine creusée;

ATTENDU QUE le coin de la serre sera situé à environ 4,4 m du pavillon de la piscine;

ATTENDU QUE la construction de la serre à 5 m du pavillon briserait l'alignement du mur de la serre avec le mur de la résidence et affecterait l'esthétisme du projet;

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;

LA PROPOSITION EST MISE AUX VOIX (3 EN FAVEUR ET 2 CONTRE) :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à 4,4 m d'un autre bâtiment accessoire au lieu de 5 m minimum, tel que prévu à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 35, rue Hayes, lot 4 443 158, zone P3P-05, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-01-16

2024-30008 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement sans baie paysagère au bout de l'allée de stationnement malgré la norme prévue à l'article 145 du règlement de zonage 1037-2017, au 1415, boulevard de l'Innovation, lot 6 564 095, zone PDA2-03, district Adamsville – Incubateur-Accélérateur de la Zone Innovation de Bromont

ATTENDU QUE le stationnement projeté aura des noues centrales végétalisées pour la gestion des eaux de ruissellement;

ATTENDU QUE les baies paysagères se retrouvent donc au centre de chaque rangée de cases de stationnement au lieu d'être au bout;

ATTENDU QUE l'application de la 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'un stationnement



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

sans baie paysagère au bout de l'allée de stationnement malgré la norme prévue à l'article 145 du règlement de zonage 1037-2017, au 1415, boulevard de l'Innovation, lot 6 564 095, zone PDA2-03, district Adamsville – *Incubateur-Accélérateur de la Zone Innovation de Bromont.*

ADOPTÉ

2024-01-17

2024-30007 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment industriel au 1415, boulevard de l'Innovation – *Incubateur-Accélérateur de la Zone Innovation 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, le plan d'aménagement paysager biophile et les plans de bâtiment préparés par l'architecte V. Hébert, datés du 8 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment industriel au 1415, boulevard de l'Innovation – *Incubateur-Accélérateur de la Zone Innovation de Bromont.*

ADOPTÉ

2024-01-18

2024-30003 : Approbation de plans – Demande visant à modifier une partie du plan directeur d'aménagement du quartier ÔM Bromont, rue du Galet

ATTENDU QUE le requérant souhaite modifier la typologie dans 2 secteurs du projet résidentiel;

ATTENDU QUE dans la zone centrale 1, le requérant souhaite maintenant construire que des résidences multifamiliales de 5 logements;

ATTENDU QUE dans la zone 2, à l'est du projet, le requérant souhaite construire deux résidences multifamiliales de 16 et 14 logements au lieu de 3 résidences multifamiliales de 8 logements;

ATTENDU QUE le requérant souhaite retirer 7 résidences unifamiliales isolées, dans quelques grappes du projet, pour ne pas augmenter le nombre total d'unités, accepté par la ville, qui est de 160 logements;

ATTENDU QUE le comité est favorable à ces changements;

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 de présentation préparé par FNX Innov, daté du 8 janvier 2024, permettant la modification du plan directeur d'aménagement du quartier ÔM Bromont, rue du Galet.

D'aviser le requérant que cette acceptation ne le dégage pas de son obligation de faire approuver chaque phase ou pochette de développement en vertu du règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2024-01-19

2024-30009 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre la construction de deux résidences multifamiliales de 16 et 14 logements dans le quartier ÔM Bromont, rue du Galet

ATTENDU QUE le comité est favorable à la modification du plan directeur d'aménagement;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le comité constate que la construction des deux résidences multifamiliales de 16 et 14 logements permet de conserver davantage de végétation sur les terrains;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux usages conditionnels, la demande visant la construction de deux résidences multifamiliales de 16 et 14 logements.

D'aviser le requérant que cette acceptation ne le dégage pas de son obligation de faire approuver la construction de ces deux bâtiments en vertu du règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2024-01-20

2023-30209 : Suivi - Approbation de plans — Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 50, rue de Beauce

ATTENDU QUE le requérant a réduit la dimension de sa résidence projetée et que le projet ne nécessite plus de dérogation mineure;

ATTENDU QUE la construction de la résidence à cet endroit nécessite un remblai d'environ 1,2 m en façade pour être au même niveau que les terrains dans le voisinage;

ATTENDU QUE la topographie permet la construction du rez-de-jardin en arrière de la résidence;

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

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 14 décembre 2023, les plans de la résidence préparés par la technologue Julie Jacques, révisés le 4 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 50, rue de Beauce conditionnellement au point suivant :

- Que le niveau final du terrain en façade soit à un maximum de 30 cm plus haut que le niveau de la couronne de la rue.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-01-21

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

MARC BLÉAND, 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 février 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents : **MICHEL BILODEAU, JOCELYNE CORBEIL, HÉLÈNE MARIE GOYETTE, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE et NATHALIE CLOUTIER**

Était absent : **PIERRE MALO**.

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **MARC BÉLAND**, Directeur de l'urbanisme, de la planification et du développement durable et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-02-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 février 2024
2024-02-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 janvier 2024
2024-02-03	2024-30004 : Approbation de plans – Demande visant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 22 lots résidentiels – <i>Prolongement de la rue Drummond Ouest</i>
2024-02-04	2024-30005 : Approbation de plans – Demande visant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 35 lots résidentiels – <i>Prolongement de la rue Drummond Est</i>
2024-02-05	2024-30010 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction d'un bâtiment accessoire situé à 0,88 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, et la création d'un lot, situé à une distance minimale de 2 m des bâtiments agricoles existants sur le terrain au lieu de 6 m et 15 m minimum, comme stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 572, chemin Perreault, lot 6 085 097-P, zone P3D-04, district Adamsville
2024-02-06	2024-30012 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment institutionnel ayant une superficie de 3 406 m ² au lieu de 2 500 m ² comme stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 24, rue du Pacifique Est, lot 3 163 43, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte
2024-02-07	2023-30232 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 24, rue du Pacifique Est – <i>Centre de gestion d'actifs</i>
2024-02-08	2024-30013 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment commercial mixte (3 commerces et 4 logements) au 151, rue d'Adamsville
2024-02-09	2024-30028 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage <i>multifamilial</i> pour 4 logements au 151, rue d'Adamsville
2024-02-10	2024-30014 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment principal avec un garage attaché par un mur de 3.05 m de largeur au lieu de 5 m minimum comme indiqué à l'article 1000.18 du règlement de zonage 1037-2017 au 7, rue Jeanne-Mance, lot 3 849 395, zone P3P-05, district Mont-Soleil
2024-02-11	2024-30023 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 7, rue Jeanne-Mance (lot 3 849 395)
2024-02-12	2024-30015 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'un immeuble de bureaux avec garage attaché, rue du Diapason, lot 6 455 185 – <i>Gesteco</i>
2024-02-13	2024-30017 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'un remblai supérieur à 60 cm pour une amélioration agricole au 375, route Pierre-Laporte
2024-02-14	2024-30018 : Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée, touchant partiellement à un secteur de pente supérieure à 20% et nécessitant la coupe de 3 arbres matures au 111, rue de Rouville



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-02-15	2024-30021 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30, rue du Centaure
2024-02-16	2024-30022 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un garage détaché au 69, rue des Perdrix
2024-02-17	2024-30024 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment principal au 36, chemin de Compton – <i>Centre d’action bénévole Marguerite-Dubois</i>
2024-02-18	2024-30025 : Approbation de plans – Demande visant la modification de l’apparence d’un bâtiment commercial et ajout d’une terrasse extérieure au 50, chemin de Gaspé
2024-02-19	2024-30026 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment accessoire agricole (érablière), chemin Perrault, lot 2 928 611
QUESTIONS DIVERSES	
2024-02-20	Levée de l’assemblée

2024-02-01

Adoption de l’ordre du jour et nomination d’une présidente pour la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 13 février 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De nommer Mélanie Daigle, présidente de cette assemblée.

D’adopter l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 13 février 2024 avec l’ajout du point suivant :

- Échange concernant la rénovation ou reconstruction d’une résidence située au 829, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2024-02-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 16 janvier 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 16 janvier 2024.

ADOPTÉ

2024-02-03

2024-30004 : Approbation de plans – Demande visant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 22 lots résidentiels – *Prolongement de la rue Drummond Ouest*

ATTENDU QUE le plan projet de lotissement de l’arpenteur-géomètre représente les pentes supérieures à 50 % selon les données LIDAR;

ATTENDU QU’en vertu du règlement de zonage, tous les travaux, ouvrages ou constructions sont interdits à l’intérieur d’un secteur de pente forte de 50 % et plus, à l’exception des interventions visant l’implantation d’équipements récréatifs;

ATTENDU QUE le plan projet de lotissement devrait être revu pour identifier les pentes supérieures à 50 % calculées selon la méthode de l’article 185.2 du règlement de zonage pour éliminer les petits dénivelés du terrain;

ATTENDU QUE le département d’urbanisme et le CCU n’ont pas pu vérifier si chaque lot contenu dans le plan projet de lotissement est constructible;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser cette demande et demander au requérant de soumettre un plan projet de lotissement, préparé par un arpenteur-géomètre, qui représente les pentes supérieures à 50 % selon le calcul de l'article 185.2 du règlement de zonage.

ADOPTÉ

2024-02-04

2024-30005 : Approbation de plans – Demande visant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 35 lots résidentiels – Prolongement de la rue Drummond Est

ATTENDU QUE cette demande vise l'approbation du plan projet de lotissement qui sera inclut au protocole d'entente pour les travaux municipaux;

ATTENDU QUE ce développement résidentiel sera réalisé par phases pour limiter l'impact sur nos infrastructures existantes;

ATTENDU QUE le projet prévoit 34 nouveaux lots résidentiels et un lot autour de la résidence existante située au 300, chemin Huntington;

ATTENDU QUE la réglementation d'urbanisme a été modifiée en 2023 pour mieux encadrer la construction en pente forte;

ATTENDU QUE le projet de lotissement est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et qu'il est conforme à la réglementation municipale;

ATTENDU QUE dans la portion sud du projet de développement, le long de la nouvelle rue qui va relier le chemin Huntington à la rue Drummond, la pente des terrains est faible et varie entre 10 % et 20 % ;

ATTENDU QUE dans la portion nord du projet de développement, les pentes sont plus fortes et varient entre 20 % et 35 %;

ATTENDU QUE le requérant a démontré qu'il est possible de construire des résidences sur les terrains ayant les pentes les plus fortes sur la rue Stanstead;

ATTENDU QUE la majorité des lots subdivisés sont 50 % plus grands que la superficie minimale exigée dans la zone;

ATTENDU QUE la forme des lots est adaptée à la topographie du terrain;

ATTENDU QUE ce projet de développement se veut en continuité avec le développement du mont Soleil et que les rues Rouville, Bellechasse et Montcalm sont à une altitude supérieure au projet;

ATTENDU QU'en vertu du règlement de zonage, chaque lot restera entre 40 % et 50 % boisé et à l'état naturel;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA;

ATTENDU QUE le CCU recommande au promoteur de concevoir un guide architectural pour le projet afin de s'assurer d'une uniformité au niveau architectural et d'une bonne compréhension des enjeux reliés aux pentes des terrains;

LA PROPOSITION EST MISE AUX VOIX (5 EN FAVEUR ET 1 CONTRE) :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 12 janvier 2024 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la subdivision des lots du projet « *Prolongement de la rue Drummond Est* ».

D'aviser le requérant que chaque demande de permis de construction devra être approuvée en vertu du règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2024-02-05

2024-30010 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction d'un bâtiment accessoire situé à 0,88 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, et la création d'un lot, situé à une distance minimale de 2 m des bâtiments agricoles existants sur le terrain au lieu de 6 m et 15 m minimum, comme stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 572, chemin Perreault, lot 6 085 097-P, zone P3D-04, district Adamsville

ATTENDU QU'un des bâtiments accessoires a été construit et agrandi au fil des ans, et ce, sans permis de construction;

ATTENDU QUE ce bâtiment accessoire, situé à 0,88 m de la ligne latérale, n'est pas conforme à la réglementation actuelle ni à la réglementation applicable entre 2003 et 2016;

ATTENDU QUE les autres bâtiments accessoires ont été construits avec permis et sont conformes à la réglementation municipale;

ATTENDU QUE pour limiter la superficie du terrain qui sera utilisée à des fins résidentielles en zone agricole, le comité est favorable à la création d'un lot situé à un minimum de 2 m des bâtiments accessoires;

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

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

LA PROPOSITION EST MISE AUX VOIX (2 EN FAVEUR ET 4 CONTRE) :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à régulariser la construction d'un bâtiment accessoire situé à 0,88 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, et d'accepter la création d'un lot, situé à une distance minimale de 2 m des bâtiments agricoles existants sur le terrain au lieu de 6 m et 15 m minimum, comme stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017, au 572, chemin Perreault, lot 6 085 097-P, zone P3D-04, district Adamsville.

ADOPTÉ

Nathalie Cloutier quitte la salle avant que soient traitées les 2 prochaines demandes.

2024-02-06

2024-30012 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment institutionnel ayant une superficie de 3406 m² au lieu de 2500 m², comme stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 24, rue du Pacifique Est, lot 3 163 43, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE la superficie maximale des bâtiments dans cette zone a été instaurée en 2017 pour inciter les grandes industries à s'implanter dans le Parc scientifique plutôt qu'au centre-ville;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE cette norme n'avait pas été établie pour limiter la dimension des ateliers municipaux;

ATTENDU QUE nos consultants avaient considéré cette norme dans la planification du projet et qu'un scénario d'un bâtiment de 2 étages avec 2 450 m² au sol avait été présenté parmi les 6 scénarios exposés;

ATTENDU QUE ce scénario avait été écarté, car le bâtiment était moins fonctionnel et nécessitait la construction d'un ascenseur pour avoir un accès sans obstacle aux bureaux du premier étage;

ATTENDU QUE le comité considère qu'un bâtiment de 2 étages qui serait plus haut aurait peut-être plus d'impact négatif pour le voisinage;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté est 36 % plus gros que le maximum autorisé, mais que le coefficient d'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments sur le site sera 68 % plus petit que le maximum autorisé;

ATTENDU QU'une bande boisée de 60 m sera conservée entre le bâtiment projeté et la limite de propriété au sud;

ATTENDU QUE la résidence la plus près du bâtiment projeté est à plus de 100 m;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté doit répondre aux besoins actuels et futurs de la Ville de Bromont;

ATTENDU QU'il serait possible de construire un bâtiment de 3 406 m² dans le Parc scientifique, mais que cette localisation viendrait augmenter considérablement le coût de nos opérations;

ATTENDU QUE cette norme cause un préjudice à la Ville de Bromont;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment institutionnel ayant une superficie de 3406 m² au lieu de 2500 m² comme stipulé à la grille des spécifications de l'annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 24, rue du Pacifique Est, lot 3 163 43, zone PDA1-04, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2024-02-07

2023-30232 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 24, rue du Pacifique Est – Centre de gestion d'actifs

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme avait étudié ce dossier par erreur en décembre 2023;

ATTENDU QUE le comité consultatif souhaite faire les mêmes recommandations qu'en décembre 2023;

ATTENDU QU'un membre du comité propose d'avoir de l'asphalte blanc/gris pour limiter les îlots de chaleur;

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.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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

Nathalie Cloutier revient dans la salle.

2024-02-08

2024-30013 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment commercial mixte (3 commerces et 4 logements) au 151, rue d'Adamsville

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'un bâtiment commercial mixte (3 commerces et 4 logements) au 151, rue d'Adamsville.

Le comité est favorable au style architectural développé et montré dans le document de présentation, mais avise le requérant qu'il serait souhaitable que le nouveau bâtiment soit implanté à la même distance que les bâtiments voisins pour garder un alignement dans les constructions (devancer le bâtiment).

Le comité considère que le projet est intéressant. Toutefois, le comité considère que certains éléments devraient être revus afin d'équilibrer la composition de l'espace de stationnement et la combinaison des espèces végétales.

Le comité soulève que selon un des critères du règlement relatif au PIIA, les terrains de stationnement devraient être principalement situés dans les cours arrières ou latérales, de manière à minimiser leur impact visuel et de préserver la végétation au pourtour des bâtiments.

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

2024-02-09

2024-30028 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage multifamilial pour 4 logements au 151, rue d'Adamsville

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 multifamilial pour 4 logements au 151, rue d'Adamsville.

ADOPTÉ

2024-02-10

2024-30014 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment principal avec un garage attaché par un mur de 3.05 m de largeur au lieu de 5 m minimum comme indiqué à l'article 1000.18 du règlement de zonage 1037-2017 au 7, rue Jeanne-Mance, lot 3 849 395, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le projet prévoit l'aménagement d'un corridor entre le bâtiment principal et le garage attaché;

ATTENDU QUE la partie commune du mur entre les 2 bâtiments a une largeur de 3,05 m;

ATTENDU QUE pour accéder au garage attaché il n'est pas nécessaire d'avoir un corridor, ou une pièce entre les 2 parties, ayant 5 m de largeur;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE cette norme vise, entre autres, à éviter que les marges applicables aux bâtiments accessoires soient appliquées au bâtiment principal;

ATTENDU QUE le comité considère que cette dérogation n'a aucun impact pour le voisinage et 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 attaché au bâtiment principal par un mur de 3.05 m de largeur au lieu de 5 m minimum comme indiqué à l'article 1000.18 du règlement de zonage 1037-2017 au 7, rue Jeanne-Mance, lot 3 849 395, zone P3P-05, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-02-11

2024-30023 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 7, rue Jeanne-Mance (lot 3 849 395)

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil d'accepter cette demande dans la recommandation 2024-02-10;

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 novembre 2023, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Martin Y. Caron, datés du 12 janvier 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 7, rue Jeanne-Mance (lot 3 849 395).

ADOPTÉ

2024-02-12

2024-30015 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'un immeuble de bureaux avec garage attaché, rue du Diapason, lot 6 455 185 – Gesteco

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'un immeuble de bureaux avec garage attaché, rue du Diapason, lot 6 455 185 – Gesteco.

Le comité est favorable au style architectural développé et montré dans le document de présentation, mais avise le requérant qu'il serait souhaitable de revoir l'aire de stationnement afin de minimiser les espaces asphaltés.

Le comité est d'avis qu'il serait pertinent d'aménager un îlot de verdure (baie paysagère) entre l'aire de stationnement et l'allée d'accès menant à la porte de garage. Il est suggéré de prévoir un arbre à grand déploiement le long des voies de circulation existantes et la future rue ainsi qu'au pourtour de l'aire de stationnement.

Le comité se questionne sur l'usage projeté et sur les usages autorisés pour cette aire de paysage. À ce sujet, le comité souhaite avoir plus d'information. Le comité se questionne également sur l'implantation du bâtiment avec les rues existantes et nouvelles.

Il est à souligner qu'aucune analyse de conformité n'a été réalisée. Alors il est difficile de se prononcer avec précision sur les éléments entourant ce projet.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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

2024-02-13

2024-30017 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'un remblai supérieur à 60 cm pour une amélioration agricole au 375, 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 projet de nivellement de terrain préparé par *St-Pierre Tremblay Excavation*, daté de novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'un remblai supérieur à 60 cm pour une amélioration agricole au 375, route Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2024-02-14

2024-30018 : Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée, touchant partiellement à un secteur de pente supérieure à 20% et nécessitant la coupe de 3 arbres matures au 111, rue de Rouville

Le comité a étudié la demande concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée, touchant partiellement à un secteur de pente supérieure à 20% et nécessitant la coupe de 3 arbres matures au 111, rue de Rouville.

Le comité considère que l'agrandissement s'harmonise à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes ainsi que des couleurs. Toutefois, le comité se questionne sur la hauteur de cet agrandissement. Le tout dans un souci de proportion et d'équilibre.

Le comité se questionne sur l'utilisation projetée de l'espace asphalté existante, entre l'agrandissement et le bâtiment accessoire détaché, et suggère au requérant d'évaluer la possibilité d'enlever la surface dure et de la réaménager en espace vert.

Enfin, le comité considère que les 3 érables matures qui seront abattus devraient être remplacés par 3 arbres à grand déploiement.

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

2024-02-15

2024-30021 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30, rue du Centaure

ATTENDU QUE le choix du site de construction tient compte des caractéristiques physiques du terrain;

ATTENDU QUE le projet respecte la décision du conseil numéro 2023-04-200;

ATTENDU QUE la forme du bâtiment respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 19 décembre 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 13 décembre 2023, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 15 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30, rue du Centaure.

De recommander au conseil d'exiger un dépôt de garantie de 2500 \$ pour s'assurer que le reboisement du site B d'une superficie de 650 m² soit réalisé à l'échéance du permis de construction. Le site en question doit être renaturalisé conformément à l'article 204 du règlement de zonage 1037-2017.

ADOPTÉ

2024-02-16

2024-30022 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un garage détaché au 69, rue des Perdrix

ATTENDU QUE le comité est d'avis que le terrain faisant l'objet de cette demande est grandement affecté par des contraintes naturelles (bande de protection riveraine, topographie accidentée, etc.);

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

ATTENDU QUE le comité considère qu'afin de respecter ce critère, le mur à gauche du garage qui cache la dalle au sol de l'entrée devrait être enlevé;

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 Marie-Ève Lussier, daté du 31 janvier 2024, le plan projet d'implantation et les plans de bâtiment préparés par *Boum Architecture*, datés du 20 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 69, rue des Perdrix conditionnellement à ce que le mur à gauche du garage qui cache la dalle au sol de l'entrée soit retiré du projet.

ADOPTÉ

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

2024-02-17

2024-30024 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment principal au 36, chemin de Compton – Centre d'action bénévole Marguerite-Dubois

ATTENDU QUE le comité est favorable au style architectural développé;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, le bâtiment principal devrait être implanté en respectant les constructions voisines (ex.: considération des vues existantes des voisins, etc.);

ATTENDU QUE pour atteindre ce critère le comité considère que certains éléments architecturaux visant l'implantation devraient être revus afin de minimiser l'impact visuel qui pourraient engendrer les portes de garage et les opérations de manutention du côté latéral droit du bâtiment;

ATTENDU QUE le comité se questionne sur la pertinence d'aménager 2 allées de circulation;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le comité considère que le projet pourrait être revu et suggère au requérant d'évaluer la possibilité de renverser le volume afin que le garage soit du côté gauche 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), les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 7 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment principal au 36, chemin de Compton – *Centre d'action bénévole Marguerite-Dubois*.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle revient dans la salle.

Marie-Claude Bouvier quitte la salle.

2024-02-18

2024-30025 : Approbation de plans – Demande visant la modification de l'apparence d'un bâtiment commercial et ajout d'une terrasse extérieure au 50, 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 par l'architecte Mylène Fleury, datés du 18 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification de l'apparence d'un bâtiment commercial et l'ajout d'une terrasse extérieure au 50, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2024-02-19

2024-30026 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (éablière), chemin Perreault, lot 2 928 611

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'ingénieur Yves Choinière, datés du 24 janvier 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (éablière), chemin Perreault, lot 2 928 611.

ADOPTÉ

L'inspecteur municipal David Bouchard, entre dans la salle.

2024-02-20

Questions diverses

Échange concernant la rénovation ou reconstruction d'une résidence située au 829, chemin de Gaspé.

David Bouchard, inspecteur municipal, est venu présenter le projet de rénovation / reconstruction de la résidence située au 829 chemin Gaspé afin d'obtenir une orientation des membres du comité. Ce projet pourrait nécessiter une dérogation mineure pour la distance minimale à respecter entre la résidence et le chemin de Gaspé. Une discussion a lieu sur l'impact environnemental de cette demande.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-02-21

Levée de l'assemblée

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

MÉLANIE DAIGLE, 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 mars 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **MARIE-CLAUDE BOUVIER, NATHALIE CLOUTIER, MÉLANIE DAIGLE** et **PIERRE MALO**.

Était absent : **MICHEL BILODEAU, JOCELYNE CORBEIL** et **HÉLÈNE MARIE GOYETTE**.

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **MARC BÉLAND**, Directeur de l'urbanisme, de la planification et du développement durable et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-03-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2024
2024-03-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 février 2024
2024-03-03	2024-30004 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 22 lots résidentiels – <i>Prolongement de la rue Drummond Ouest</i>
2024-03-04	2024-30016 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial, rue des Pentès - <i>Hôtel Alpinn</i>
2024-03-05	2024-30029 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un garage détaché situé dans la partie du terrain comprise entre le mur du bâtiment principal et la ligne de rue, face à ce mur malgré la norme prévue à l'article 106, alinéa 3, du règlement de zonage 1037-2017 au 267, rue Dorchester, lot 2 930 817, zone P4M-13, district Mont-Soleil
2024-03-06	2024-30031 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement du remblai de plus de 0,60 m de hauteur, pour des fins d'aménagement paysager, sous l'allée d'accès et le stationnement et autoriser la construction d'un mur de soutènement, ayant une hauteur de 1,8 m, situé à plus de 5 m du bâtiment principal malgré les normes prévues aux articles 176 et 178, respectivement, du règlement de zonage 1037-2017 au 69, rue des Perdrix, lot 2 930 627, zone P3M-05, district Lac Bromont
2024-03-07	2024-30030 : Approbation de plans – Demande visant la modification d'un PIIA déjà approuvé au 69, rue des Perdrix
2024-03-08	2024-30032 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée dans le Quartier Samara, au 22, rue de l'Écurie
2024-03-09	2024-30033 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée dans le Quartier Samara, au 24, rue de l'Écurie
2024-03-10	2024-30036 : Approbation de plans – Demande visant la transformation d'un bâtiment accessoire en pavillon d'accueil pour les golfeurs, rue Champlain - <i>Château Bromont</i>
2024-03-11	2024-30037 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-49, chemin de Gaspé - <i>Vert Vallée</i>
2024-03-12	2024-30038 : Demande d'avis préliminaire visant l'architecture et l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée au 92, chemin Laprairie
2024-03-13	2024-30039 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-63, chemin de Gaspé - <i>Vert Vallée</i>
2024-03-14	2024-30040 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole de plus de 50 m ² au 8, rue Patenaude
2024-03-15	2024-30048 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureaux » au 59, rue du Pacifique Est - <i>Imhotep</i>



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-03-16	2024-30041 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'une enseigne au 59, rue du Pacifique Est - Groupe <i>sécurité Alarma</i>
2024-03-17	2024-30042 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement de deux enseignes au 50, chemin de Gaspé - À l'Abordage
2024-03-18	2024-30043 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureaux » au 1215, rue Shefford
2024-03-19	2024-30047: Approbation de plan – Demande visant la modification d'une enseigne sur poteau (ajout de deux panneaux) au 1215, rue Shefford - Zoah/ <i>Design d'intérieur et Verhoef Architecture</i>
2024-03-20	2024-30044 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 70, rue des Irlandais
2024-03-21	2024-30046: Approbation de plan – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au, 5 rue du Diapason, lot 6 455 185 - Gesteco
2024-03-22	2023-30190 : Approbation de plan – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1317, chemin de Gaspé
QUESTIONS DIVERSES	
2024-03-20	Levée de l'assemblée

2024-03-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2024 avec les modifications suivantes :

- Au point 2024-03-10, le dossier du pavillon d'accueil pour les golfeurs est un avis préliminaire et non une approbation de plans;
- Au point 2024-03-19, l'enseigne « *Verhoef Architecture* » est retirée du projet.

ADOPTÉ

2024-03-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 février 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 février 2024.

ADOPTÉ

2024-03-03

2024-30004 : Approbation de plans – Demande visant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 22 lots résidentiels – *Prolongement de la rue Drummond Ouest*

ATTENDU QUE cette demande vise l'approbation du plan projet de lotissement qui sera inclut au protocole d'entente pour les travaux municipaux;

ATTENDU QUE ce développement résidentiel sera réalisé par phases pour limiter l'impact sur nos infrastructures existantes;

ATTENDU QUE le projet prévoit 22 nouveaux lots résidentiels;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE la réglementation d'urbanisme a été modifiée en 2023 pour mieux encadrer la construction en pente forte;

ATTENDU QUE le projet de lotissement est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et qu'il est conforme à la réglementation municipale;

ATTENDU QUE le requérant a démontré qu'il est possible de construire des résidences sur les terrains ayant les pentes les plus fortes;

ATTENDU QUE la majorité des lots subdivisés sont plus grands que la superficie minimale exigée dans la zone;

ATTENDU QUE la forme des lots est adaptée à la topographie du terrain;

ATTENDU QUE ce projet de développement se veut en continuité avec le développement du mont Soleil et que les rues Rouville, Bellechasse et Montcalm sont à une altitude supérieure au projet;

ATTENDU QU'en vertu du règlement de zonage, chaque lot restera entre 40 % et 50 % boisés et à l'état naturel;

ATTENDU QUE suite à la présentation du dossier en février 2024, le plan projet de lotissement a été refait selon la méthode de calcul de l'article 185.2 du règlement de zonage, c'est-à-dire, que la prise des points de mesure a été espacée de 5 m;

ATTENDU QUE ce nouveau plan nous permet de constater que le lot T-4 sur Stanstead et le lot T-18 sur la rue Drummond sont affectés par des contraintes de pentes supérieures à 50 %;

ATTENDUE QUE pour éviter tous les travaux dans les pentes supérieures à 50 %, l'accès à ces lots se fera à partir du lot voisin;

ATTENDU QU'un sentier en servitude est prévu pour relier la rue Drummond à la rue Montcalm;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA;

ATTENDU QUE le CCU recommande au promoteur de concevoir un guide architectural pour le projet afin de s'assurer d'une uniformité au niveau architectural et d'une bonne compréhension des enjeux liés aux pentes des terrains;

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 27 février 2024 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le prolongement de la rue Drummond ainsi que la création de 22 lots résidentiels – *Prolongement de la rue Drummond Ouest*.

D'aviser le requérant que chaque demande de permis de construction devra être approuvée en vertu du règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2024-03-04

2024-30016 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial, rue des Pentes - *Hôtel Alpinn*



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le plan directeur du Versant du Village a été approuvé par le conseil en mars 2022 dans la résolution 2022-03-160;

ATTENDU QUE le projet prévoyait le réaménagement du stationnement, la construction de 2 hôtels et l'aménagement d'une plaza qui mène vers la base de la montagne;

ATTENDU QUE le projet d'hôtel sera réalisé sur le lot 6 512 511 qui est adjacent au stationnement de BME (lot 6 512 512);

ATTENDU QU'il manque de détail sur les plans soumis pour se prononcer sur l'intégration de l'hôtel à la plaza qui mène vers la base de la montagne et au stationnement adjacent;

ATTENDU QUE le comité demande au requérant de compléter les diverses coupes afin valider les niveaux de sol en interface avec le RDC et les terrains avoisinants;

ATTENDU QUE le comité considère que les murs aveugles du côté ouest du bâtiment devraient être bonifiés, car il est incertain que le deuxième hôtel montré au plan directeur se réalisera;

ATTENDU QUE ces murs aveugles sont les plus visibles et font face au stationnement;

ATTENDU QUE la partie commerciale au niveau de la plaza devrait être bonifiée et qu'un concept d'affichage devrait être développé pour créer une ambiance intéressante et à échelle humaine;

ATTENDU QUE le comité considère que de la végétation devrait être ajoutée à la terrasse 1 montrée au plan d'aménagement paysager;

ATTENDU QU'il manque de détails sur la mécanique du bâtiment pour s'assurer que les équipements soient dissimulés et non visibles de la voie publique;

ATTENDU QU'un plan de gestion des matières résiduelles devrait être produit pour s'assurer que les conteneurs ne soient pas visibles du stationnement et de la voie publique;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser la demande et d'exiger des documents supplémentaires pour satisfaire aux préoccupations ci-haut mentionnées.

ADOPTÉ

2024-03-05

2024-30029 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'un garage détaché situé dans la partie du terrain comprise entre le mur du bâtiment principal et la ligne de rue, face à ce mur malgré la norme prévue à l'article 106, alinéa 3, du règlement de zonage 1037-2017 au 267, rue Dorchester, lot 2 930 817, zone P4M-13, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE la topographie du terrain est accidentée;

ATTENDU QUE la résidence est loin de la voie publique;

ATTENDU QUE l'endroit visé sert déjà de stationnement et qu'aucun abattage d'arbre n'est nécessaire;

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

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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un garage détaché situé dans la partie du terrain comprise entre le mur du bâtiment principal et la ligne de rue, face à ce mur malgré la norme prévue à l'article 106, alinéa 3, du règlement de zonage 1037-2017 au 267, rue Dorchester, lot 2 930 817, zone P4M-13, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-03-06

2024-30031 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'aménagement du remblai de plus de 0,60 m de hauteur, pour des fins d'aménagement paysager, sous l'allée d'accès et le stationnement et autoriser la construction d'un mur de soutènement, ayant une hauteur de 1,8 m, situé à plus de 5 m du bâtiment principal malgré les normes prévues aux articles 176 et 178, respectivement, du règlement de zonage 1037-2017 au 69, rue des Perdrix, lot 2 930 627, zone P3M-05, district Lac Bromont

ATTENDU QUE la topographie du terrain est accidentée;

ATTENDU QUE la pente actuelle de l'allée d'accès est trop abrupte;

ATTENDU QUE la vocation du garage attaché a dû être revue;

ATTENDU QU'il est nécessaire de stabiliser le stationnement à l'aide d'un mur de soutènement;

ATTENDU QUE des travaux d'aménagement paysager ont été réalisés à l'extérieur de la limite de la propriété;

ATTENDU QUE le comité considère que cette situation d'empiètement sur le lot 2 930 628 devrait être régularisée;

ATTENDU QUE le comité considère que l'application de ces 2 normes 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 du remblai de plus de 0,60 m de hauteur, pour des fins d'aménagement paysager, sous l'allée d'accès et le stationnement et autoriser la construction d'un mur de soutènement, ayant une hauteur de 1,8 m, situé à plus de 5 m du bâtiment principal malgré les normes prévues aux articles 176 et 178, respectivement, du règlement de zonage 1037-2017 au 69, rue des Perdrix, lot 2 930 627, zone P3M-05, district Lac Bromont.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de régulariser et rendre conforme la situation d'empiètement sur le lot contigu (2 930 628) à l'échéance du permis de construction (aménagement paysager).

ADOPTÉ

2024-03-07

2024-30030 : Approbation de plans — Demande visant la modification d'un PIIA déjà approuvé au 69, rue des Perdrix

ATTENDU QUE cette demande vise la modification d'un plan d'aménagement paysager approuvé lors de la délivrance du permis de construction;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le projet nécessite une dérogation mineure et que le comité recommande au conseil d'accepter cette demande dans la recommandation 2024-03-06;

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 Marie-Ève Lussier, daté du 31 janvier 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'un PIIA déjà approuvé au 69, rue des Perdrix.

ADOPTÉ

2024-03-08

2024-30032 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée dans le Quartier Samara, au 22, rue de l'Écurie

ATTENDU QUE suite à la présentation du projet en décembre 2023, le requérant a modifié la façade arrière du bâtiment;

ATTENDU QUE le comité considère que cette modification est acceptable et que le projet répond maintenant aux critères et objectifs du règlement relatif aux 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 30 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Architech Design*, datés du 21 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée dans le Quartier Samara, au 22, rue de l'Écurie conditionnellement au point suivant :

- qu'un plan d'aménagement paysager soit approuvé, en vertu du règlement relatif au PIIA, avant l'émission du permis de construction pour s'assurer que le mur de soutènement le long du sentier soit bien intégré au paysage naturel.

ADOPTÉ

2024-03-09

2024-30033 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée dans le Quartier Samara, au 24, rue de l'Écurie

ATTENDU QUE suite à la présentation du projet en décembre 2023, le requérant a modifié la façade arrière du bâtiment;

ATTENDU QUE le comité considère que cette modification est acceptable et que le projet répond maintenant aux critères et objectifs du règlement relatif aux 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 30 octobre 2023, les plans de bâtiment préparés par *Architech Design*, datés du 21 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée dans le Quartier Samara, au 24, rue de l'Écurie.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-03-10

2024-30036 : Avis préliminaire – Demande visant la transformation d'un bâtiment accessoire en pavillon d'accueil pour les golfeurs, rue Champlain - Château Bromont

Le comité a étudié la demande visant à construire un pavillon d'accueil pour les golfeurs à proximité du Château Bromont.

Le comité est favorable au style architectural du bâtiment projeté.

La demande finale devra être accompagnée de tous les documents nécessaires à l'analyse du dossier qui se veut comme un transfert des activités de golf de l'Auberge au Château Bromont.

2024-03-11

2024-30037 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-49, chemin de Gaspé - Vert Vallée

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 13 février 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 12 février 2024, les plans de bâtiment préparés par *Réalisation Martin Leblanc*, datés du 9 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-49, chemin de Gaspé - Vert Vallée.

ADOPTÉ

2024-03-12

2024-30038 : Demande d'avis préliminaire visant l'architecture et l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée au 92, chemin Laprairie

Le comité a étudié la demande concernant l'architecture et l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée au 92, chemin Laprairie.

Le comité considère que l'implantation projetée s'adapte à la topographie naturelle du site. Toutefois, il est à souligner qu'aucun plan projet d'implantation, préparé par un arpenteur géomètre, ne fut soumis avec cette demande. Alors il est difficile de se prononcer avec précision sur cet élément.

Le comité est favorable au style architectural développé et montré dans le document de présentation, mais avise le requérant qu'il serait souhaitable que la façade arrière soit retravaillée en s'inspirant de la façade avant.

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

2024-03-13

2024-30039 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-63, chemin de Gaspé - Vert Vallée

ATTENDU QUE le projet respecte la décision du conseil 2022-09-529;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 11 janvier 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 4 décembre 2023, les plans de bâtiment préparés par Réalisation Martin Leblanc, datés du 15 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 720-63, chemin de Gaspé - *Vert Vallée*.

ADOPTÉ

2024-03-14

2024-30040 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole de plus de 50m² au 8, rue Patenaude

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 9 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire agricole de plus de 50m² au 8, rue Patenaude.

De recommander au conseil d'informer le demandeur sur l'importance de protéger l'habitat faunique.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de prévoir des mesures visant la protection de l'habitat faunique durant les travaux de construction.

ADOPTÉ

2024-03-15

2024-30048 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureaux » au 59, rue du Pacifique Est - *Imhotep*

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 « Bureaux » au 59, rue du Pacifique Est – *Imhotep*.

ADOPTÉ

2024-03-16

2024-30041 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'une enseigne au 59, rue du Pacifique Est - *Groupe sécurité Alarma*

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 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'une enseigne au 59, rue du Pacifique Est - *Groupe sécurité Alarma*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-03-17

2024-30042 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement de deux enseignes au 50, chemin de Gaspé - À l'Abordage

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 Choquette*, datés du 26 février 2024 et 4 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement de deux enseignes au 50, chemin de Gaspé - À l'Abordage.

ADOPTÉ

2024-03-18

2024-30043 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureaux » au 1215, rue Shefford

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 « Bureaux » au 1215, rue Shefford.

De recommander au conseil de rappeler au requérant que l'acceptation de cet usage conditionnel ne le dégage pas de son obligation de respecter le plan d'aménagement paysager soumis lors de la délivrance du permis de construction.

ADOPTÉ

2024-03-19

2024-30047: Approbation de plan – Demande visant la modification d'une enseigne sur poteau (ajout de deux panneaux) au 1215, rue Shefford – Zoah / Design d'intérieur et Verhoef Architecture

ATTENDU QUE l'enseigne « Verhoef Architecture » est retirée du projet;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'enseigne, daté du 7 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'une enseigne sur poteau (ajout d'un panneau) au 1215, rue Shefford – Zoah.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-03-20

2024-30044 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 70, rue des Irlandais

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 février 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 28 février 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Laurence Bouthillier, datés du 30 janvier 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 70, rue des Irlandais.

D'exiger un dépôt de garantie de 2500 \$ pour s'assurer que l'espace à renaturaliser d'une superficie de 855 m² montré au plan d'implantation soit réalisé à l'échéance du permis de construction. Le site en question doit être renaturalisé conformément à l'article 204 du règlement de zonage 1037-2017.

ADOPTÉ

2024-03-21

2024-30046: Approbation de plan – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au, 5 rue du Diapason, lot 6 455 185 - Gesteco

ATTENDU QU'à la suite des commentaires émis par le comité lors de la présentation du dossier en avis préliminaire, le projet initial fut modifié;

ATTENDU QU'afin d'assurer l'unité visuelle et l'esthétisme de la rue, le comité est d'avis qu'il serait souhaitable de revoir le projet afin de minimiser la présence des espaces de stationnement en façade le long du boulevard 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 projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Lalonde, daté du 23 février 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 26 février 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Stéphanie Gauthier, datés du 26 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial au, 5 rue du Diapason, lot 6 455 185 - Gesteco.

De recommander au conseil d'exiger un dépôt de garantie de 10 000 \$ pour s'assurer que l'aménagement paysager soit complété à l'échéance du permis.

ADOPTÉ

2024-03-22

2023-30190 : Approbation de plan – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1317, chemin de Gaspé

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 7 décembre 2022, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Marie-Ève Lussier, daté du 5 mars 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Catherine Girard, datés du 6 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1317, chemin de Gaspé.

De rappeler au requérant que le permis de construction ne pourra être émis avant l'approbation de la déclaration à la CPTAQ.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-03-23

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 avril 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **MARIE-CLAUDE BOUVIER, NATHALIE CLOUTIER, MÉLANIE DAIGLE** et **PIERRE MALO**.

Était absent : **MICHEL BILODEAU, JOCELYNE CORBEIL** et **HÉLÈNE MARIE GOYETTE**.

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **MARC BÉLAND**, Directeur de l'urbanisme, de la planification et du développement durable et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-04-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2024
2024-04-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2024
7 h 35	
2024-04-03	2024-30050 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment contigu dans le quartier Samara, rue de l'Écurie
2024-04-04	2024-30051 : Approbation de plans – Modification d'un PIIA déjà approuvé visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 247, rue Frontenac
2024-04-05	2024-30057 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 20, rue de la Topaze
2024-04-06	2024-30065 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'intérieur d'un secteur de pente forte au 144, rue de Stanstead
2024-04-07	2024-30069 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 81, chemin Belval
8 h 00	
2024-04-08	Présentation du projet Plaza par BME
8 h 30	
2024-04-09	2024-30045 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant une implantation au sol de 270 m ² au lieu de 250 m ² tel que spécifié à l'article 185.1, point 3) du règlement de zonage 1037-2017, au 121, rue de L'Islet, lot 2 930 356, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2024-04-10	2024-30052 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont - <i>Visique</i>
2024-04-11	2024-30062 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'une porte principale au 8-101 boulevard de Bromont
2024-04-12	2024-30056 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 840, rue Shefford – <i>N Latté</i>
2024-04-13	2024-30058 : Approbation de plans – Demande visant la modification d'un PIIA déjà approuvé au 98, rue de Verchères
2024-04-14	2024-30059 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre la transformation de 2 habitations trifamiliales en habitations multifamiliales de 4 logements, au 62 à 66 et au 68 à 72, rue de Sherbrooke
2024-04-15	2024-30076 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 146 du règlement de



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

	zonage 1037-2017, au 62 à 66 et au 68 à 72, rue de Sherbrooke, lots 2 591 704 et 2 591 706, zone P6-13, district Lac-Bromont
2024-04-16	2024-30060 : Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint au 185, rue Dorchester
2024-04-17	2024-30061 : Demande d'avis préliminaire visant l'emplacement des futures résidences, chemin de Gaspé, lots 3 444 370 et 2 930 658
2024-04-18	2024-30067 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée à 4,5 m des lignes arrière et latérales au lieu de 10 m et 5 m minimum respectivement, comme stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 144, rue Laura, lot 2 929 645, zone P3P-04, district Pierre-Laporte
2024-04-19	2024-30068 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura
2024-04-20	2024-30071 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne détachée au 816, rue Shefford - <i>Profusion immobilier/ Forbes</i>
2024-04-21	2024-30073 : Approbation de plans – Demande visant la construction de 5 résidences multifamiliales de 5 logements dans un PRI, rue du Galet
2024-04-22	2024-30077 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (pavillon de piscine), au 95, rue Hayes
10 h 20	
QUESTIONS DIVERSES	
2024-04-23	Levée de l'assemblée

2024-04-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2024.

ADOPTÉ

2024-04-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 mars 2024.

ADOPTÉ

2024-04-03

2024-30050 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment contigu dans le quartier Samara, rue de l'Écurie

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 11 avril 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Marie-Josée Lafrance, datés du 22 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment contigu dans le quartier Samara, rue de l'Écurie.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

D'aviser le requérant que le plan d'aménagement pourrait être bonifié en ajoutant des arbres indigènes.

ADOPTÉ

2024-04-04

2024-30051 : Approbation de plans – Modification d'un PIIA déjà approuvé visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée 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 et les plans de bâtiment modifiés, préparés par l'architecte Catherine Girard, datés du 20 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 247, rue Frontenac.

ADOPTÉ

2024-04-05

2024-30057 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 20, 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 Philippe Tremblay, daté du 12 mars 2024, les plans de bâtiment préparés par *Design Architectural Marco Fafard*, datés du 15 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 20, rue de la Topaze.

ADOPTÉ

2024-04-06

Marc Béland quitte la salle avant que soit traitée la prochaine demande.

2024-30065 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'intérieur d'un secteur de pente forte au 144, 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 projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 8 février 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 28 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée à l'intérieur d'un secteur de pente forte au 144, rue de Stanstead.

ADOPTÉ

Marc Béland revient dans la salle.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-04-07

2024-30069 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 81, chemin Belval

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, l'implantation des bâtiments devrait être réfléchi en fonction de la protection des paysages et de la qualité de l'environnement;

ATTENDU QUE le comité considère que la protection des arbres devrait être assurée avant et pendant toute la durée des travaux;

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 mars 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Alain Roy, daté du 20 février 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Johanne Béland, datés du 5 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 81, chemin Belval.

De recommander au conseil d'exiger au requérant d'installer des protecteurs autour du tronc des arbres et des clôtures temporaires (haute visibilité) à la limite des lisières boisées à conserver, afin d'empêcher toute circulation et tout entreposage à proximité des arbres. La clôture devrait être érigée avant le début des travaux et maintenue en place jusqu'à la fin des travaux.

D'exiger un dépôt de garantie de 2 000 \$ pour s'assurer de l'installation de clôtures temporaires jusqu'à la fin des travaux.

ADOPTÉ

L'inspecteur municipal Frédéric Tremblay entre dans la salle.

2024-04-08

Présentation du projet Plaza par BME

Vincent Bouchard et Claude Péloquin présentent le projet de la plaza qui sera aménagée devant l'hôtel l'Alpinn. Les travaux sont prévus en 2025. Ils mentionnent qu'ils sont encore en phase de planification. Ils présentent un plan concept de circulation et un échéancier pour les travaux. Si tout va bien, la construction du deuxième hôtel pourrait débuter en 2025.

L'inspecteur municipal, Frédéric Tremblay, quitte la salle.

2024-04-09

2024-30045 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée ayant une implantation au sol de 270 m² au lieu de 250 m² tel que spécifié à l'article 185.1, point 3) du règlement de zonage 1037-2017 au 121, rue de L'Islet, lot 2 930 356, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un garage double attaché;

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

ATTENDU QUE le comité est d'avis qu'une dérogation mineure ne peut être accordée pour des motifs de commodité ou de convenance;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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'une résidence unifamiliale isolée ayant une implantation au sol de 270 m² au lieu de 250 m² tel que spécifié à l'article 185.1, point 3) du règlement de zonage 1037-2017 au 121, rue de L'Islet, lot 2 930 356, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-04-10

2024-30052 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont - Visique

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 « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – *Visique*.

ADOPTÉ

2024-04-11

2024-30062 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'une porte principale au 8-101 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), les plans de bâtiment préparés par les architectes Isaac Alt et Vincent-Dan Agapi, datés du 19 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'une porte principale au 8-101 boulevard de Bromont.

ADOPTÉ

2024-04-12

2024-30056 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 840, rue Shefford – N Latté

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'enseigne préparé daté du 26 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne au 840, rue Shefford – *N Latté*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-04-13

2024-30058 : Approbation de plans — Demande visant la modification d'un PIIA déjà approuvé au 98, rue de Verchères

ATTENDU QUE le permis de construction 2023-00085, émis le 7 mars 2023, a été approuvé en vertu du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), dans la résolution 2021-07-509 adoptée le 5 juillet 2021 par le conseil municipal;

ATTENDU QUE le propriétaire a construit, ou a fait construire, sa résidence à une élévation plus haute que les plans soumis;

ATTENDU QUE selon le relevé topographique de l'arpenteur-géomètre, le niveau de la fondation telle que construite est 93 cm plus haut que le niveau montré au plan projet d'implantation soumis lors de la demande;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a analysé la demande de modification selon les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA;

ATTENDU QUE le comité considère que l'implantation ne respecte pas les constructions voisines et la topographie naturelle du site;

ATTENDU QUE la résidence telle que construite ne respecte pas le nombre d'étages et que pour régulariser la situation, du remblai additionnel est nécessaire pour que le rez-de-jardin ne soit pas considéré comme le premier étage;

ATTENDU QUE le propriétaire a construit 2 murs de soutènement à l'arrière de la résidence qui n'étaient pas prévus aux plans soumis;

ATTENDU QUE le propriétaire a mentionné, dans sa demande de modification, que les blocs de ciment utilisés pour la construction des 2 murs de soutènement seraient camouflés par des pierres naturelles posées devant les murs;

ATTENDU QUE le projet initial prévoyait l'aménagement d'un talus végétalisé et aucun mur de soutènement derrière la résidence;

ATTENDU QUE le comité considère que pour respecter les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA, les murs de soutènement doivent être évités le plus possible;

ATTENDU QUE le comité considère que si la résidence avait été construite au bon niveau, les 2 murs de soutènement auraient pu être évités et le talus proposé lors de la demande initiale aurait pu facilement être aménagé;

ATTENDU QUE le comité considère que les modifications apportées au projet de construction ne respectent pas les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA;

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), la modification du projet de construction au 98, rue de Verchères.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-04-14

2024-30059 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre la transformation de 2 habitations trifamiliales en habitations multifamiliales de 4 logements, au 62 à 66 et au 68 à 72, rue de Sherbrooke

ATTENDU QUE le comité considère que la demande respecte les critères et objectifs du règlement sur les usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre la transformation de 2 habitations trifamiliales en habitations multifamiliales de 4 logements, au 62 à 66 et au 68 à 72, rue de Sherbrooke.

ADOPTÉ

2024-04-15

2024-30076 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 62 à 66 et au 68 à 72, rue de Sherbrooke, lots 2 591 704 et 2 591 706, zone P6-13, district Lac-Bromont

ATTENDU QU'il y a déjà beaucoup de triplex jumelés avec des stationnements en cour avant sur la rue Sherbrooke à proximité des 2 terrains visés par cette demande;

ATTENDU QUE le demandeur souhaite réaménager les stationnements derrière les 2 bâtiments en ajoutant des surfaces végétales servant d'aire d'agrément pour les locataires;

ATTENDU QUE pour atténuer l'impact de cette dérogation, le comité considère que de la végétation devrait être ajoutée en cour avant;

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 stationnement en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 62 à 66 et au 68 à 72, rue de Sherbrooke, lots 2 591 704 et 2 591 706, zone P6-13, district Lac-Bromont conditionnellement aux points suivants :

- Le stationnement arrière devra être réaménagé et végétalisé comme montré au plan préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 28 mars 2024;
- Un arbre indigène, à grand déploiement, doit être planté et maintenu dans la cour avant pour chacune des 2 propriétés.

ADOPTÉ

2024-04-16

2024-30060 : Demande d'avis préliminaire visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint au 185, rue Dorchester

Le comité a étudié la demande concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint au 185, rue Dorchester.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Le comité souligne que selon un critère du règlement sur les PIIA, l'agrandissement devrait s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et des volumes.

Le comité soulève aussi, que la forme du bâtiment (ex. : type toiture, etc.) devrait respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat.

Le comité considère que l'agrandissement projeté ne semble pas s'adapter optimalement au milieu d'insertion et que celui-ci pourrait être amélioré.

Le comité considère que le projet d'agrandissement ne respecte pas les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA.

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

2024-04-17

2024-30061 : Demande d'avis préliminaire visant l'emplacement des futures résidences, chemin de Gaspé, lots 3 444 370 et 2 930 658

Le comité a étudié la demande concernant l'emplacement des futures résidences, chemin de Gaspé, lots 3 444 370 et 2 930 658.

Le comité considère que l'allée de circulation et les 2 sites de construction sont optimaux en considérant les contraintes naturelles.

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 pour chaque résidence sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2024-04-18

2024-30067 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée à 4,5 m des lignes arrière et latérales au lieu de 10 m et 5 m minimum respectivement, comme stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 144, rue Laura, lot 2 929 645, zone P3P-04, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE cette demande vise la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un garage attaché;

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

ATTENDU QUE le comité est d'avis qu'une dérogation mineure ne peut être accordée pour des motifs de commodité ou de convenance;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée à 4,5 m des lignes arrière et latérales au lieu de 10 m et 5 m minimum respectivement, comme stipulé à la grille des spécifications, annexe C, du règlement de zonage 1037-2017 au 144, rue Laura, lot 2 929 645, zone P3P-04, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-04-19

2024-30068 : Demande d'avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura

Le comité a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura.

Le comité souligne que selon un critère du règlement sur les PIIA, la forme du bâtiment (ex. : type toiture, etc.) devrait respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage, tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat.

Le comité est d'avis que selon un autre critère du règlement sur les PIIA, le bâtiment principal devrait être implanté en respectant les constructions voisines (ex. : marges avant, arrière et latérales, considération des vues existantes des voisins).

Le comité considère que le projet de construction ne semble pas s'adapter optimalement au milieu d'insertion et que celui-ci pourrait être amélioré.

Le comité considère que le projet ne respecte pas les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA.

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

2024-04-20

2024-30071 : Approbation de plans — Demande visant l'installation d'une enseigne détachée au 816, rue Shefford - Profusion immobilier/ Forbes

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'enseigne daté du 19 décembre 2023, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 8 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 816, rue Shefford - Profusion immobilier/ Forbes.

ADOPTÉ

2024-04-21

2024-30073 : Approbation de plans — Demande visant la construction de 5 résidences multifamiliales de 5 logements dans un projet résidentiel intégré (PRI), rue du Galet

ATTENDU QUE le comité considère que la demande ne respecte pas le plan directeur d'aménagement (PDA) accepté par le conseil dans la résolution 2022-11-653 adoptée en novembre 2022;

ATTENDU QUE le projet ÔM Bromont se voulait comme étant un projet novateur basé sur les meilleures pratiques en aménagement durable, construction écologique avec une approche solaire passive;

ATTENDU QUE le requérant n'a pas démontré que son projet de construction respectait ces orientations et les critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA;

ATTENDU QUE l'architecture des résidences multifamiliales devrait se reprocher davantage au style architectural développé dans le PDA accepté par le conseil en évitant, par exemple, les demi-sous-sols.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE

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 des bâtiments préparés par *Services immobiliers GL*, datés du 26 mars 2024.

ADOPTÉ

2024-04-22

2024-30077 : Approbation de plans — Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (pavillon de piscine), au 95, 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), la présentation du projet de bâtiment datée du 12 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire (pavillon de piscine), au 95, rue Hayes.

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

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-04-23

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 mai 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **HÉLÈNE MARIE GOYETTE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, MICHEL BILODEAU** et **NATHALIE CLOUTIER**.

Était absent : **PIERRE MALO**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **MARC BÉLAND**, Directeur de l'urbanisme, de la planification et du développement durable et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-05-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mai 2024
2024-05-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2024
7 h 30	
2024-05-03	2024-30070 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 92, chemin Laprairie
2024-05-04	2024-30080 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'un panneau d'affichage sur une enseigne détachée et ajout de 2 enseignes directionnelles au 88, boulevard de l'Aéroport – <i>Kruger</i>
2024-05-05	2024-30081 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 267, rue Dorchester
2024-05-06	2024-30082 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-3, rue de Jade
2024-05-07	2024-30083 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée touchant un secteur de pentes fortes au 375, chemin de Magog
2024-05-08	2024-30084 : Approbation de plans – Demande visant la restauration de la façade d'un bâtiment patrimonial (demande de subvention) au 650-670, rue Shefford - <i>Église St-François-Xavier</i>
2024-05-09	2024-30085 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement de la phase 1B du projet Samara
2024-05-10	2024-30087 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 111, rue de Rouville
2024-05-11	2024-30088 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (garage) au 25, chemin Rumsby
8 h 00 : Présentation ÔM Bromont	
8 h 30	
2024-05-12	2024-30073 : Suivi d'approbation de plans – Demande visant la construction de 5 résidences multifamiliales de 5 logements dans le projet résidentiel intégré de la rue du Galet, projet ÔM Bromont
2024-05-13	2024-30068 : Suivi de demande d'avis préliminaire visant l'implantation et l'architecture d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura
2024-05-14	2024-30078 : Approbation de plans – Demande visant l'abattage de 2 arbres matures au 1169, rue Shefford



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-05-15	2024-30086 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m, comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 97, rue des Cèpes, lot 3 753 374, zone P3P-05, district Shefford
2024-05-16	2024-30090 : Approbation de plans – Demande visant une opération de remblai de plus de 30 cm visibles d'une voie publique au 97, rue des Cèpes
2024-05-17	2024-30089 : Demande d'avis préliminaire visant l'implantation d'un projet de construction résidentiel touchant à des pentes fortes au 815, rue O'Connor
2024-05-18	2024-30055 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 470, rue de l'Émeraude
9 h 30 : Questions diverses	
2024-05-23	Levée de l'assemblée

2024-05-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 mai 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De nommer Mélanie Daigle présidente de la séance et d'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 mai 2024 avec l'ajout du point suivant :

- **2024-30075** : Approbation de plans – Demande visant la modification de l'enseigne de la bibliothèque située au 37, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2024-05-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 avril 2024.

ADOPTÉ

2024-05-03

2024-30070 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 92, chemin Laprairie

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 29 avril 2024, le plan d'aménagement paysager préparé et les plans de bâtiment préparés par *Les Constructions Clément Robert*, daté du 6 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 92, chemin Laprairie.

ADOPTÉ

2024-05-04

2024-30080 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'un panneau d'affichage sur une enseigne détachée et ajout de 2 enseignes directionnelles au 88, boulevard de l'Aéroport – Kruger

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 Enseignes Barbo, datés du 9 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, l'ajout d'un panneau d'affichage sur une enseigne détachée et ajout de 2 enseignes directionnelles au 88, boulevard de l'Aéroport – *Kruger*.

ADOPTÉ

2024-05-05

2024-30081 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 267, rue Dorchester

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 22 avril 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Yvon Charlebois, datés du 28 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 267, rue Dorchester.

ADOPTÉ

2024-05-06

2024-30082 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-3, rue de Jade

ATTENDU QUE l'architecture du bâtiment s'inspire des types architecturaux dominants dans le milieu environnant;

ATTENDU QUE les aménagements extérieurs (exemples: entrée de cour, stationnement, plantations, etc.) s'intègrent harmonieusement au caractère naturel de l'aire de paysage;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) se questionne sur le critère d'analyse du règlement relatif aux PIIA visant les principes de développement durable;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le projet devrait renforcer les principes de développement durable dans le traitement architectural du bâtiment et de l'aménagement du site (exemples : en optimisant la performance énergétique, en favorisant l'utilisation de produits et de matériaux de construction d'extraction et de fabrication régionale, en intégrant des surfaces végétalisées ainsi que des matériaux perméables, 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 Alexandre Ouellet, daté du 6 mai 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Audrey Letizia Racicot, datés du 4 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-3, rue de Jade.

De recommander au conseil de suggérer au demandeur de bonifier le projet en intégrant des principes de développement durable dans le traitement architectural du bâtiment et de l'aménagement du site.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-05-07

2024-30083 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée touchant un secteur de pentes fortes au 375, chemin de Magog

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’aménagement paysager préparés par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, datés du 27 avril 2024, les plans de bâtiment préparés *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 touchant un secteur de pentes fortes au 375, chemin de Magog.

ADOPTÉ

2024-05-08

2024-30084 : Approbation de plans – Demande visant la restauration de la façade d’un bâtiment patrimonial (demande de subvention) au 650-670, rue Shefford - Église St-François-Xavier

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 les travaux visent nettement à conserver les éléments anciens de cet immeuble patrimonial (travaux de maçonnerie sur la façade de l’église);

ATTENDU QUE l’estimation du coût des travaux est de 21 800 \$ et que le requérant est admissible à la subvention maximale de 10 000 \$;

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 restauration de la façade d’un bâtiment patrimonial (demande de subvention) au 650-670, rue Shefford - *Église St-François-Xavier*.

De recommander au conseil d’accorder la subvention maximale de 10 000 \$ 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

2024-05-09

2024-30085 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d’aménagement de la phase 1B du projet Samara

ATTENDU QUE la demande vise à remplacer la construction d’une résidence multifamiliale de 15 logements par 11 résidences unifamiliales contiguës;

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère qu’il manque de logements à Bromont;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU n'est pas favorable à la diminution du nombre de logements pour cette phase de développement;

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), la modification du plan directeur d'aménagement de la phase 1B du projet Samara.

ADOPTÉ

2024-05-10

2024-30087 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 111, rue de Rouville

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 *Cyr Cathcart designers d'intérieur inc.*, datés du 24 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 111, rue de Rouville.

ADOPTÉ

2024-05-11

2024-30088 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (garage) au 25, chemin Rumsby

ATTENDU QUE cette aire de paysage correspond au territoire dont les activités principales sont liées aux domaines forestier et agricole;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a soulevé l'importance de respecter le caractère bucolique de cette aire de paysage;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, le bâtiment accessoire devrait s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et volumes ainsi que des couleurs;

ATTENDU QUE pour être en mesure de bien cibler ce critère d'analyse, le CCU souhaite avoir plus d'information avant d'émettre une recommandation au conseil (précision concernant les matériaux, les couleurs et les portes de garage);

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 Kevin Migué, daté du 24 avril 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 29 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire agricole (garage) au 25, chemin Rumsby.

De recommander au conseil d'exiger au requérant de préparer un document explicatif concernant les matériaux, les couleurs et les portes de garage, incluant un 3D.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Présentation du projet ÔM Bromont

Monsieur Nicolas Rousseau et Madame Josianne Martel-Ouellet présentent le projet de construction des 5 résidences multifamiliales de 5 logements dans le projet résidentiel intégré ÔM Bromont, rue du Galet. Ils expliquent premièrement que les résidences multifamiliales qui seront situées près de la route Pierre-Laporte pourront avoir des rez-de-jardin à l'arrière et seront accessibles au niveau du sol. Ils expliquent que le promoteur veut se prévaloir du programme APH SÉLECT de la SCHL. Pour être admissible à ce programme, le projet doit répondre à des critères d'abordabilité et d'efficacité énergétique. Les bâtiments doivent avoir des normes supérieures au Code national du bâtiment. Monsieur Rousseau mentionne que les maisons passives avaient été développées dans les pochettes de résidences unifamiliales isolées, mais pas pour les résidences multifamiliales. Il présente les autres mesures environnementales du projet comme les pavés perméables et la gestion des eaux de surface.

2024-05-12

2024-30073 : Suivi d'approbation de plans – Demande visant la construction de 5 résidences multifamiliales de 5 logements dans le projet résidentiel intégré de la rue du Galet, projet ÔM Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a pris connaissance des nouveaux documents soumis en soutien à la demande pour répondre aux préoccupations exprimées dans le procès-verbal de la réunion du mois d'avril;

ATTENDU QU'à part les précisions au niveau de l'efficacité énergétique des bâtiments et l'ajout de rez-de-jardin pour certains bâtiments, aucun réel changement n'a été apporté à l'architecture des bâtiments;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'il faudrait éviter les demi-sous-sols et les escaliers extérieurs, et se coller davantage à l'architecture présentée dans le plan directeur d'aménagement;

ATTENDU QUE pour ce qui est des matériaux de revêtement extérieur, le CCU considère que l'utilisation d'un clin d'acier au lieu de bois est acceptable, car ce matériau est plus facile d'entretien, est recyclable à 100% et contribue à la diminution globale de consommation de matériel;

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), la construction des 5 résidences multifamiliales de 5 logements dans le projet résidentiel intégré de la rue du Galet, projet ÔM Bromont.

ADOPTÉ

2024-05-13

2024-30068 : Suivi de demande d'avis préliminaire visant l'implantation et l'architecture d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande modifiée concernant l'implantation et l'architecture d'une résidence unifamiliale isolée au 144, rue Laura.

Le CCU considère que malgré les modifications réalisées (garage détaché et les 2 options de toiture), la résidence projetée ne semble pas s'adapter optimalement au milieu d'insertion et que celle-ci devrait être revue.

Le CCU s'interroge sur la pertinence de concevoir un projet dérogatoire en sachant qu'il est possible de respecter les normes d'implantation et aussi dans un souci de l'harmonie avec l'implantation des maisons voisines. Le CCU considère que l'implantation ne respecte pas les constructions voisines.

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

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

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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-05-14

2024-30078 : Approbation de plans – Demande visant l’abattage de 2 arbres matures au 1169, rue Shefford

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, les arbres devraient être conservés dans les cours avant, afin d’assurer l’unité visuelle et l’esthétisme de la rue;

ATTENDU QUE selon un autre critère d’analyse, l’abattage d’un arbre visible d’une voie publique ne devrait pas avoir un impact trop important sur le paysage environnant;

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère que les 2 arbres en question pourraient être élagués au lieu d’abattus;

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’abattage de 2 arbres matures au 1169, rue Shefford.

ADOPTÉ

2024-05-15

2024-30086 : Demande de dérogation mineure afin d’autoriser un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d’aménagement paysager, au lieu de 0,60 m, comme indiqué à l’article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 97, rue des Cèpes, lot 3 753 374, zone P3P-05, district Shefford

ATTENDU QUE cette demande vise l’aménagement d’un talus avec une rangée d’épinettes plantées dans le haut de ce talus, dans la continuité du remblai existant;

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) se questionne sur la conservation des patrons de drainage naturels du site;

ATTENDU QUE le CCU considère qu’il serait nécessaire d’avoir plus d’informations concernant l’aménagement du talus avant d’émettre une recommandation au conseil;

ATTENDU QUE pour être en mesure de bien comprendre les enjeux de cette demande, le CCU souhaite voir le plan relatif à la gestion des eaux de ruissèlement et d’aménagement paysager (arbres à planter et ceux à abattre);

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser la demande visant à permettre un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d’aménagement paysager, au lieu de 0,60 m, comme indiqué à l’article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 97, rue des Cèpes, lot 3 753 374, zone P3P-05, district Shefford.

ADOPTÉ

2024-05-16

2024-30090 : Approbation de plans – Demande visant une opération de remblai de plus de 30 cm visibles d’une voie publique au 97, rue des Cèpes

ATTENDU la recommandation du comité consultatif d’urbanisme (CCU) 2024-05-15;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 de coupe du remblai préparé par *Marie-France Ostiguy Design Paysager*, daté du 3 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant une opération de remblai de plus de 30 cm visibles d'une voie publique au 97, rue des Cèpes.

ADOPTÉ

2024-05-17

2024-30089 : Demande d'avis préliminaire visant l'implantation d'un projet de construction résidentiel touchant à des pentes fortes au 815, rue O'Connor

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'implantation d'un projet de construction résidentiel touchant à des pentes fortes au 815, rue O'Connor.

Le CCU considère que l'allée de circulation et le site de construction sont optimaux en considérant les contraintes naturelles (secteur de pentes fortes et présence d'ail des bois). Toutefois, le CCU suggère au requérant d'étudier la possibilité de concevoir une allée d'accès ayant une configuration plus ronde et plus près de la marge latérale gauche.

Le CCU 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.

2024-05-18

2024-30055 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 470, rue de l'Émeraude

ATTENDU QUE le projet de construction de cette résidence n'est pas conforme à la réglementation municipale, mais que le service d'urbanisme a préparé un projet de règlement pour le rendre conforme;

ATTENDU QUE ce projet de règlement vise à intégrer des normes particulières et des conditions pour permettre la construction d'une résidence dans une zone de contraintes sonores;

ATTENDU QUE les requérants ont déposé une étude acoustique du terrain et que le niveau sonore sur le site de la construction est inférieur à 55 dBA sur une période de 24 h;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que la résidence projetée respecte les 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 12 mars 2024, les plans de bâtiment préparés par Dessins Drummond, datés du 27 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 470, rue de l'Émeraude conditionnellement à la modification du règlement de zonage visant à intégrer les normes et conditions de construction dans les zones de contraintes sonores.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-05-19

2024-30075 : Approbation de plans – Demande visant la modification d'une enseigne au 37, chemin de Gaspé - Bibliothèque municipale

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le croquis de l'enseigne préparé par Lithium Marketing, permettant la modification de l'enseigne de la bibliothèque située au 37, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-05-20

Levée de l'assemblée

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

MÉLANIE DAIGLE, 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 29 mai 2024, à 8h00, en vidéoconférence.

Étaient présents **HÉLÈNE MARIE GOYETTE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, MICHEL BILODEAU, NATHALIE CLOUTIER** et **PIERRE MALO**.

Étaient également présent, **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU.

ORDRE DU JOUR	
2024-05-21	Adoption de l'ordre du jour de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 29 mai 2024
Sujets	
2024-05-22	2024-30097 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 26, rue du Pacifique Est – Groupe Carbonneau
2024-05-23	2024-30079 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 138, rue de la Rivière
8 h 30 : Questions diverses	
2024-05-24	Levée de l'assemblée

2024-05-21

Adoption de l'ordre du jour pour la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 29 mai 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance extraordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 29 mai 2024.

ADOPTÉ

2024-05-22

2024-30097 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 26, rue du Pacifique Est – Groupe Carbonneau

ATTENDU QUE la demande consiste à agrandir et joindre le bâtiment industriel au 26, rue du Pacifique Est, au bâtiment voisin situé au 30, rue du Pacifique Est;

ATTENDU QUE cet agrandissement permettra de limiter les opérations et l'entreposage extérieur;

ATTENDU QUE ces 2 propriétés sont déjà aménagées et qu'il y aura peu de changement en façade;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'aménagement paysager pourrait être bonifié en plantant des arbres ou arbustes feuillus ou à feuillage persistant le long de la limite latérale est, et dans la bande paysagère le long de la ligne de rue pour limiter l'impact visuel du bâtiment et du quai de chargement.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 Denis Juair, daté du 25 avril 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Yves Lussier, datés du 24 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment industriel au 26, rue du Pacifique Est – *Groupe Carboneau*, conditionnellement au point suivant :

- Un plan d'aménagement paysagé modifié, bonifiant la végétation, devra être déposé et approuvé par le directeur du Service de l'urbanisme avant l'émission du permis de construction.

ADOPTÉ

2024-05-23

2024-30079 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 138, rue de la Rivière

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 19 avril 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Bruno Desruisseaux, datés du 6 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 138, rue de la Rivière.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-05-24

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 11 juin 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **HÉLÈNE MARIE GOYETTE, JOCELYNE CORBEIL, NATHALIE CLOUTIER** et **PIERRE MALO**.

Étaient absents : **MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE** ET **MICHEL BILODEAU**

Étaient également présents : **MARIA A. HERNANDEZ**, secrétaire du CCU, **MARC BÉLAND**, Directeur de l'urbanisme, de la planification et du développement durable.

ORDRE DU JOUR	
2024-06-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 juin 2024
2024-06-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 mai 2024 et de la séance extraordinaire du 29 mai 2024
7 h 30 à 8 h 00	
2024-06-03	2024-30093 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de 2 enseignes rattachées avec logo au 500, rue de la Place Champêtre – <i>La Vie en Rose</i>
2024-06-04	2024-30094 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de 2 enseignes au 115-3, boulevard de Bromont - <i>La Boucherie Locale</i>
2024-06-05	2024-30098 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation extérieure d'un bâtiment commercial au 109, boulevard de Bromont
2024-06-06	2024-30099 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne attachée au 109, boulevard de Bromont - <i>Royal Lepage</i>
2024-06-07	2024-30100 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 62, rue Lawrence
2024-06-08	2024-30103 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 793-101, rue Shefford
2024-06-09	2024-30104 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d'une enseigne au 25, rue du Pacifique Est - <i>Meloche</i>
2024-06-10	2024-30105 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne temporaire sur le lot 6 437 333, chemin des Diligences - <i>Arborescence</i>
2024-06-11	2024-30107 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 121, rue de L'Islet
2024-06-12	2024-30111 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 434, chemin de Magog
2024-06-13	2024-30112 : Approbation de plans – Demande visant des travaux d'aménagement paysager (projet de mosaïque collective) au 705, rue Shefford - <i>Place publique</i>
2024-06-14	2024-30113 : Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 6 424 241, rue du Faubourg
8 h 00 à 8 h 30	
2024-06-15	2024-30060 : Suivi - Demande d'avis préliminaire / Présentation 185, rue Dorchester (20 min présentation + 10 min discussion)
8 h 30 à 10 h 30	
2024-06-16	2024-30086 : Suivi - Demande de dérogation mineure, afin d'autoriser un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m,



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

	comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 97, rue des Cèpes, lot 3 753 374, zone P3P-05, district Shefford
2024-06-17	2024-30090 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant une opération de remblai de plus de 30 cm visibles d'une voie publique au 97, rue des Cèpes
2024-06-18	2024-30091 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 617, rue Shefford - <i>Ma vie ma maison</i>
2024-06-19	2024-30092 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « habitation bifamiliale » au 647, rue Shefford
2024-06-20	2024-30095 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 189, rue du Galet
2024-06-21	2024-30096 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureau » au 1357-107, rue Shefford
2024-06-22	2024-30101 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (subvention patrimoniale) au 725, rue Shefford
2024-06-23	2024-30102 : Demande d'avis préliminaire, visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (ajout d'un étage) au 217, rue de Rouville
2024-06-24	2024-30110 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment accessoire ayant une hauteur de 9,5 m au lieu de 8 m maximum comme stipulé à l'article 106.7 du règlement de zonage 1037-2017 au 30, rue Enright, lots 5 088 501 et 5 088 502, zone P3M-04, district Lac Bromont
2024-06-25	2024-30108 : Avis préliminaire visant l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée incluant l'allée d'accès, lots 5 344 416 et 5 344 417, chemin de Missisquoi
2024-06-26	2024-30109 : Demande de dérogation mineure, afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint ayant une surface de plancher de 116 m ² au lieu de 90 m ² maximum comme stipulé à l'article 45.3 du règlement de zonage 1037-2017 au 181, rue Chapleau, lot 2 930 396, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2024-06-27	2024-30052 : Révision - Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – <i>Visique</i>
Questions diverses	
2024-06-28	Levée de l'assemblée

2024-06-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 juin 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 juin 2024 avec l'ajout suivant :

- 2024-300114 : Demande de dérogation mineure, afin d'autoriser un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m maximum, comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 120, rue des Coprins, lot 4 211 667, zone P3P-05, district Shefford

ADOPTÉ

2024-06-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 mai 2024 et de la séance extraordinaire du 29 mai 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 mai 2024 et de la séance extraordinaire du 29 mai 2024.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-06-03

2024-30093 : Approbation de plans – Demande visant l’installation de 2 enseignes rattachées avec logo au 500, rue de la Place Champêtre – *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 Access, datés du 21 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation de 2 enseignes rattachées avec logo au 500, rue de la Place Champêtre – *La Vie en Rose*.

ADOPTÉ

2024-06-04

2024-30094 : Approbation de plans – Demande visant l’installation de 2 enseignes au 115-3, boulevard de Bromont - *La Boucherie Locale*

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 22 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation de 2 enseignes au 115-3, boulevard de Bromont - *La Boucherie Locale*.

ADOPTÉ

2024-06-05

2024-30098 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation extérieure d’un bâtiment commercial au 109, 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), les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Claude Goyette, datés du 2 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation extérieure d’un bâtiment commercial au 109, boulevard de Bromont.

ADOPTÉ

2024-06-06

2024-30099 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne attachée au 109, boulevard de Bromont - *Royal LePage-Notaire-Multi-Prêts*

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux PIIA, l’enseigne devrait s’intégrer harmonieusement au paysage et s’harmoniser avec l’architecture du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère qu’il y’a trop d’informations sur l’enseigne et qu’elle devrait être épurée pour mieux s’intégrer;

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 6 juin 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’une enseigne attachée au 109, boulevard de Bromont, conditionnellement au point suivant :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- De retirer la portion haute de l'enseigne où il est inscrit « *Services immobiliers complets* ».

ADOPTÉ

2024-06-07

2024-30100 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 62, rue Lawrence

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 18 avril 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Simon Lalonde-Charbonneau, datés du 1^{er} mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 62, rue Lawrence.

ADOPTÉ

2024-06-08

2024-30103 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 793-101, 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 d'enseigne daté du 23 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne au 793-101, rue Shefford.

ADOPTÉ

2024-06-09

2024-30104 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d'une enseigne au 25, rue du Pacifique Est – *Meloche*

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 3 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement d'une enseigne au 25, rue du Pacifique Est – *Meloche*.

ADOPTÉ

2024-06-10

2024-30105 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne temporaire sur le lot 6 437 333, chemin des Diligences - *Arborescence*

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 28 mai 2024 et le plan d'enseigne daté du 9 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne temporaire sur le lot 6 437 333, chemin des Diligences – *Arborescence*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-06-11

2024-30107 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 121, rue de L'Islet

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 juin 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'ingénieur Alexandre Gagnon, daté du 3 juin 2024, les plans de bâtiment préparés par *Matière Première Architecture*, datés du 30 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 121, rue de L'Islet.

ADOPTÉ

2024-06-12

2024-30111 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 434, chemin de Magog

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 22 mai 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Maryse Leduc, datés du 18 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 434, chemin de Magog.

ADOPTÉ

2024-06-13

2024-30112 : Approbation de plans – Demande visant des travaux d'aménagement paysager (projet de mosaïque collective) au 705, rue Shefford - *Place publique*

ATTENDU QUE la Ville souhaite dynamiser leurs espaces verts et publics pour l'ajout d'œuvres d'art, promouvoir et mettre en valeur la communauté artistique et accroître la participation citoyenne au développement culturel des collectivités;

ATTENDU QUE cette demande vise l'embellissement de la Place publique par un projet de mosaïque collective sur les murets de béton qui délimite l'espace;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a soulevé l'importance de faire respecter le concept architectural et paysager de base qui a mené l'aménagement de la place publique;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis qu'il faut porter une attention particulière à l'insertion judicieuse des œuvres d'art dans ce lieu public;

ATTENDU QUE le CCU serait favorable à des œuvres éphémères, mais est défavorable au projet de mosaïques permanentes;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le projet de mosaïque daté du 7 juin 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant des travaux d'aménagement paysager (projet de mosaïque collective) au 705, rue Shefford - *Place publique*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-06-14

2024-30113 : Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 6 424 241, rue du Faubourg

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet cadastral préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 16 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la subdivision du lot 6 424 241, rue du Faubourg.

ADOPTÉ

2024-06-15

2024-30060 : Suivi - Demande d'avis préliminaire / Présentation 185, rue Dorchester

Mme Caroline Bousquet, architecte, a présenté les contraintes fonctionnelles du projet. Principalement, celles touchant la fenestration à l'étage (façade latérale droite) permettant l'atteinte conforme de la norme EGRESS. Les choix des matériaux et le style architectural furent aussi abordés.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est d'avis que le projet devrait être revu pour mieux s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal, tant au niveau des matériaux, des formes et volumes, le tout en respectant la norme EGRESS.

Le CCU maintient sa recommandation numéro 2024-04-16.

ADOPTÉ

2024-06-16

2024-30086 : Suivi - Demande de dérogation mineure, afin d'autoriser un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m maximum, comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 97, rue des Cèpes, lot 3 753 374, zone P3P-05, district Shefford

ATTENDU QUE la réglementation actuelle n'est pas adaptée à la création de talus ou de vallons dans l'aménagement paysager des terrains;

ATTENDU QUE le requérant souhaite créer un talus d'une hauteur d'environ 2 m et planter des arbres pour atténuer le bruit de la circulation routière et la visibilité de la route;

ATTENDU QUE la propriété du requérant est plus visible à partir de la rue Shefford depuis les travaux d'abattage d'arbres et de contrôle de la végétation effectués par Hydro-Québec;

ATTENDU QUE l'application de la réglementation cause un préjudice au demandeur;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) 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 remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m maximum, comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 97, rue des Cèpes, lot 3 753 374, zone P3P-05, district Shefford.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-06-17

2024-30090 : Suivi - Approbation de plans – Demande visant une opération de remblai de plus de 30 cm visibles d'une voie publique au 97, rue des Cèpes

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 une opération de remblai de plus de 30 cm visibles d'une voie publique au 97, rue des Cèpes.

ADOPTÉ

2024-06-18

2024-30091 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 617, rue Shefford - *Ma vie ma maison*

ATTENDU QUE cette enseigne sur poteaux sera implantée près d'un arbre;

ATTENDU QUE sur le plan d'implantation soumis, l'arbre n'est pas indiqué;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est d'avis qu'il faut préserver l'arbre en question;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne pourrait être implantée plus près du trottoir (1 m au lieu de 1,94 m, par exemple) afin d'éviter que les racines de l'arbre soient endommagées par les poteaux;

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 10 mai 2024, le plan d'enseigne daté du 10 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 617, rue Shefford - *Ma vie ma maison*.

De recommander au conseil de rappeler au requérant qu'un aménagement paysager conforme au pied de l'enseigne doit être conçu, le tout comme indiqué au règlement de zonage en vigueur.

ADOPTÉ

2024-06-19

2024-30092 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « habitation bifamiliale » au 647, rue Shefford

ATTENDU QU'aucune modification extérieure ne sera réalisée;

ATTENDU QUE les 2 logements sont déjà existants et étaient utilisés à des fins d'hébergement touristique;

ATTENDU QUE cette demande visant l'usage « *habitation bifamiliale* » répond à la pénurie de logements locatifs;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'usage "habitation" à cet endroit est acceptable en considérant les potentiels conflits d'usages;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet présenté répond aux objectifs et critères d'évaluation du règlement relatif aux usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « habitation bifamiliale » au 647, rue Shefford.

ADOPTÉ

2024-06-20

2024-30095 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 189, rue du Galet

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que la forme du bâtiment s'intègre au style architectural développé dans le plan directeur d'aménagement;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'un revêtement en clin d'acier pourrait mieux s'intégrer que des panneaux d'acier;

ATTENDU QUE le CCU considère que le bâtiment serait plus fonctionnel si des avant-toits étaient ajoutés aux balcons du 3^e étage;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager pourrait être bonifié en ajoutant de la végétation pour cacher la masse en ciment de la rampe pour personnes à mobilité réduite et dans les talus qui mènent au garage souterrain;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'éviter la plantation de cèdres qui sont souvent mangés par les chevreuils;

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 Louise Rivard, daté du 22 mai 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par le consultant en aménagement Michel Cadieux, daté du 22 mai 2024, les plans de bâtiment préparés par Groupe PDA Architecte, datés du 22 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence multifamiliale de 16 logements au 189, rue du Galet, conditionnellement aux points suivants :

- Que le revêtement extérieur en panneaux d'acier soit remplacé par un clin d'acier;
- Que des avant-toits soient ajoutés aux balcons du 3^e étage;
- Que l'aménagement paysager soit bonifié en ajoutant de la végétation pour cacher la masse en ciment de la rampe pour personnes à mobilité réduite et dans les talus qui mènent au garage souterrain;
- Qu'un dépôt de garantie au montant de 10 000 \$ soit remis, avant l'émission du permis, pour s'assurer que l'aménagement paysager soit complété à l'échéance du permis.

ADOPTÉ

2024-06-21

2024-30096 : Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Bureau » au 1357-107, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif en urbanisme (CCU) 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 « Bureau » au 1357-107, rue Shefford.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-06-22

2024-30101 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (subvention patrimoniale) au 725, rue Shefford

ATTENDU QUE cette demande vise la forme de la toiture (prolongement des faîtes), le revêtement de toiture et la peinture noire pour la porte principale;

ATTENDU QUE le requérant souhaitait initialement remplacer le bardeau d'asphalte actuel qui recouvre la toiture de son bâtiment par une nouvelle toiture en tôle;

ATTENDU QUE la demande initiale fut modifiée puisque le demandeur considère que les prix pour la tôle pincée sont assez onéreux et souhaite plutôt remplacer le bardeau d'asphalte par du bardeau d'asphalte;

ATTENDU QUE 2 demandes similaires ont été refusées;

ATTENDU QUE ce bâtiment, construit depuis plus de 120 ans, est inscrit à la liste de l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Bromont et serait 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 l'avis patrimonial préparé par le consultant en patrimoine, Martin Dubois, de la firme Patri-Arch, daté du 6 juin 2024;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est du même avis que le consultant en patrimoine, plus précisément en ce qui a trait aux recommandations suivantes:

- De ne pas autoriser la modification de la forme de la toiture et des terrasses faîtières,
- D'autoriser le remplacement du bardeau d'asphalte de la toiture par une tôle d'acier à baguettes de couleur gris clair, même s'il s'agit d'une tôle préusinée imitant la tôle traditionnelle à baguettes (la tôle à joints pincés ou à la canadienne est aussi acceptable).
- Dans le cas où le demandeur souhaiterait revenir sur la demande visant la couleur de la peinture de l'ensemble des composantes en bois, soit les composantes des galeries et du balcon, de ne pas autoriser la peinture des composantes en bois de couleur noire.

ATTENDU QUE l'estimation du coût des travaux visant la toiture s'élève à plus de 20 000 \$ et que le requérant est admissible à la subvention maximale de 10 000.00 \$;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la modification de la forme de la toiture et des terrasses faîtières et le remplacement du bardeau d'asphalte et d'accepter, le remplacement du bardeau d'asphalte de la toiture par une tôle d'acier à baguettes (couleur gris clair), même s'il s'agit d'une tôle préusinée imitant la tôle traditionnelle à baguettes (la tôle à joints pincés ou à la canadienne est aussi acceptable) et d'autoriser la couleur noire pour la porte principale seulement, permettant la rénovation d'un bâtiment patrimonial (subvention patrimoniale) au 725, rue Shefford.

De recommander au conseil d'accorder la subvention maximale de 10 000 \$ 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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-06-23

2024-30102 : Demande d'avis préliminaire, visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (ajout d'un étage) au 217, rue de Rouville

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée (ajout d'un étage) au 217, rue de Rouville. Les travaux visent principalement, l'ajout d'un espace extérieur protégé des intempéries, l'ajout d'un espace bureau qui aurait la possibilité d'accueillir des invités à l'occasion (chambre), une piscine autoportante et une terrasse extérieure.

Le CCU 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.

2024-06-24

2024-30110 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'agrandissement d'un bâtiment accessoire ayant une hauteur de 9,5 m au lieu de 8 m maximum comme stipulé à l'article 106.7 du règlement de zonage 1037-2017 au 30, rue Enright, lots 5 088 501 et 5 088 502, zone P3M-04, district Lac Bromont

ATTENDU QUE cet agrandissement vise l'aménagement d'un loft/bureau dans le comble de la toiture;

ATTENDU QUE la toiture aurait la même pente que la maison;

ATTENDU QUE le requérant souhaite harmoniser les 2 bâtiments;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère qu'il existe un moyen de rendre le projet conforme à la réglementation en vigueur;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis qu'une dérogation mineure ne peut être accordée pour des motifs de commodité ou de convenance;

ATTENDU QUE le CCU 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'agrandissement d'un bâtiment accessoire ayant une hauteur de 9,5 m au lieu de 8 m maximum comme stipulé à l'article 106.7 du règlement de zonage 1037-2017 au 30, rue Enright, lots 5 088 501 et 5 088 502, zone P3M-04, district Lac Bromont.

ADOPTÉ

2024-06-25

2024-30108 : Avis préliminaire visant l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée incluant l'allée d'accès, lots 5 344 416 et 5 344 417, chemin de Missisquoi

Le comité consultatif en urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'implantation d'une résidence unifamiliale isolée incluant l'allée d'accès, lots 5 344 416 et 5 344 417, chemin de Missisquoi.

Le CCU considère que l'allée de circulation et le site de construction sont optimaux en considérant les contraintes naturelles (milieu humide, pentes fortes, 3 arbres matures, etc.). De plus, l'utilisation du chemin d'accès existant à la résidence voisine permettra de minimiser le déboisement et le nombre d'entrées charretières sur la rue.

Le CCU 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

2024-06-26

2024-30109 : Demande de dérogation mineure, afin d'autoriser la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint ayant une surface de plancher de 116 m² au lieu de 90 m² maximum comme stipulé à l'article 45.3 du règlement de zonage 1037-2017 au 181, rue Chapleau, lot 2 930 396, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE les normes municipales pour les logements d'appoint ont été revues;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) 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 QU'il est autorisé d'aménager un logement d'appoint ayant une surface de plancher de 90 m²;

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

ATTENDU QUE le CCU est d'avis qu'une dérogation mineure ne peut être accordée pour des motifs de commodité ou de convenance;

ATTENDU QUE le CCU 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'une résidence unifamiliale isolée avec un logement d'appoint ayant une surface de plancher de 116 m² au lieu de 90 m² maximum comme stipulé à l'article 45.3 du règlement de zonage 1037-2017 au 181, rue Chapleau, lot 2 930 396, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

De recommander au conseil de revoir, si nécessaire, les normes pour les logements d'appoint.

ADOPTÉ

2024-06-27

2024-30052 : Révision - Demande d'usage conditionnel afin de permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – Visique

ATTENDU QUE suite à la parution de l'avis public, les élus ont reçu plusieurs commentaires de citoyens avant l'assemblée du conseil du 3 juin dernier;

ATTENDU QUE les élus ont repoussé le dossier et souhaitent transmettre les commentaires reçus aux membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour voir s'ils avaient bien considéré tous les enjeux liés à cette demande;

ATTENDU QUE la principale préoccupation des citoyens était de conserver les établissements de services près du centre-ville;

ATTENDU QUE les membres du CCU constatent que de tels établissements ont déjà été approuvés en vertu du règlement relatif aux usages conditionnels dans ce secteur et qu'ils sont permis de plein droit à moins de 400 m du site;

ATTENDU QUE le CCU considère que ce secteur est facilement accessible aux piétons et aux cyclistes en passant par la piste cyclable de la Route verte;

ATTENDU QUE les établissements de soins de santé sont permis de plein droit dans la zone commerciale du Quartier Natura à plus de 5 km du centre-ville et qu'il serait illogique de refuser cette demande pour ce seul motif;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU est favorable à cet usage qui pourra donner une seconde vie au bâtiment qui est vacant depuis 5 ans;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – *Visique*.

ADOPTÉ

2024-06-28

2024-30114 : Demande de dérogation mineure, afin d'autoriser un remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m maximum, comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 120, rue des Coprins, lot 4 211 667, zone P3P-05, district Shefford

ATTENDU QUE la réglementation actuelle n'est pas adaptée à la création de talus ou de vallons dans l'aménagement paysager des terrains;

ATTENDU QUE le requérant souhaite créer un talus d'une hauteur d'environ 2 m et planter des arbres pour atténuer le bruit de la circulation routière et la visibilité de la route;

ATTENDU QUE la propriété du requérant est plus visible à partir de la rue Shefford depuis les travaux d'abattage d'arbres et de contrôle de la végétation effectués par Hydro-Québec;

ATTENDU QUE l'application de la réglementation cause un préjudice au demandeur;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) 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 remblai de hauteur maximale de 2 m, pour des fins d'aménagement paysager, au lieu de 0,60 m maximum, comme indiqué à l'article 176.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 120, rue des Coprins, lot 4 211 667, zone P3P-05, district Shefford.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-06-29

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 juillet 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **HÉLÈNE MARIE GOYETTE, JOCELYNE CORBEIL, MÉLANIE DAIGLE, MICHEL BILODEAU, et PIERRE MALO.**

Étaient absents : **MARIE-CLAUDE BOUVIER et NATHALIE CLOUTIER**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-07-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 16 juillet 2024
2024-07-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 juin 2024
7 h 30 à 8 h 00	
2024-07-03	2024-30116 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la modification d'une enseigne sur poteau au 647 Shefford – <i>Restaurant Le Garde-Manger</i>
2024-07-04	2024-30122 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout de 2 modèles de résidence unifamiliale jumelée dans la phase 2 du projet Parcours Nature, rue George-Adams
2024-07-05	2024-30126 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 5, rue du Diapason - <i>Gesteco</i>
2024-07-06	2024-30127 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 60 m ² au 351, rue des Lauriers
2024-07-07	2024-30129 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 34, rue de Jade
2024-07-08	2024-30131 : Approbation de plans – Modification du lotissement dans la phase 3 du projet Natura et du projet résidentiel intégré au 255, rue Natura
2024-07-09	2024-30132 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'installation d'un bâtiment conteneur dans le stationnement P-4 de BME, rue de Vaudreuil
8 h 00 à 8 h 30	
2024-07-10	Présentation sur la biophilie dans le Parc scientifique Bromont par Sylvie Adam
8 h 30 à 10 h 30	
2024-07-11	2024-30134 : Demande de dérogation mineure afin de permettre une aire de manœuvre pour un espace de manutention en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 116 du règlement de zonage 1037-2017, au 65, rue Unifix, lot 6 635 868, zone PDA2-02, district Adamsville
2024-07-12	2024-30117 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment industriel au 65, rue Unifix - <i>Duodisplay</i>
2024-07-13	2024-30118 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau
2024-07-14	2024-30119 : Avis préliminaire visant la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau
2024-07-15	2024-30121 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole sans élevage à une distance minimale de 3 m de la ligne arrière de lot au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à l'article 97 du règlement de zonage 1037-2027, au 363, rue Frontenac, lot 4 437 807, zone P1F-09, district Lac-Bromont



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-07-16	2024-30120: Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment agricole sans élevage au 363, rue Frontenac
2024-07-17	2024-30125 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d’un bâtiment accessoire en cour avant, malgré l’interdiction prévue à l’article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 160, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 770, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2024-07-18	2024-30124 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment accessoire en partie situé en pente forte (supérieure à 20 %) au 160, rue des Deux-Montagnes
2024-07-19	2024-30128 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée, située dans un projet résidentiel intégré (PRI), à une distance minimale de 2,7 m de la limite du PRI au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé à l’article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017, au 175-4, rue Montcalm, lot 2 930 471, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2024-07-20	2024-30130 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l’installation d’une enseigne sur poteaux d’une hauteur de 4,42 m au lieu de 4 m maximum tel que stipulé à l’article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 22, boulevard de Bromont – <i>Esso, Couche Tard et Van Houtte</i>
2024-07-21	2024-30133 : Approbation de plans – Modification du revêtement extérieur pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 44, carré des Pionnières
Questions diverses	
2024-07-22	Levée de l’assemblée

2024-07-01

Adoption de l’ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 16 juillet 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 16 juillet 2024.

ADOPTÉ

2024-07-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 11 juin 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 11 juin 2024.

ADOPTÉ

2024-07-03

2024-30116 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la modification d’une enseigne sur poteau au 647 Shefford – *Restaurant Le Garde-Manger*

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 30 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d’une enseigne sur poteau au 647 Shefford – *Restaurant Le Garde-Manger*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-07-04

2024-30122 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout de 2 modèles de résidence unifamiliale jumelée dans la phase 2 du projet Parcours Nature, rue George-Adams

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 bâtiment préparé par le technologue en architecture Martin Y. Caron, daté du 23 avril 2024, le plan de bâtiment préparé par *Évolution Architecture*, daté du 25 avril 2024 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout de 2 modèles de résidence unifamiliale jumelée dans la phase 2 du projet Parcours Nature, rue George-Adams.

ADOPTÉ

2024-07-05

2024-30126 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 5, rue du Diapason – Gesteco

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 *Innex Productions Visuelles*, datés du 5 juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 5, rue du Diapason, conditionnellement à ce que le matériau de l'enseigne soit remplacé par un matériau énuméré à l'article 233 du règlement de zonage 1037-2017.

ADOPTÉ

2024-07-06

2024-30127 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 60 m² au 351, rue des Lauriers

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 *Mélissa Langlois – Design Paysager*, daté du 13 mai 2024, les plans de bâtiment préparés par *Linebox Studio*, datés du 5 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 60 m² au 351, rue des Lauriers.

ADOPTÉ

2024-07-07

2024-30129 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 34, rue de Jade

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 10 juillet 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 20 juin 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 34, rue de Jade.

ADOPTÉ

2024-07-08

2024-30131 : Approbation de plans – Modification du lotissement dans la phase 3 du projet Natura et du projet résidentiel intégré au 255, rue Natura

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 10 juillet 2024, la modification du plan directeur préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 2 juillet 2024 et la construction de deux résidences unifamiliales jumelées, tel que montré au plan préparé par l'architecte Mylène Fleury daté du 25 mars 2024, permettant la modification du lotissement dans la phase 3 du projet Natura et du projet résidentiel intégré au 255, rue Natura.

De recommander au conseil de préciser que les marges latérales applicables au projet résidentiel intégré au 255, rue Natura sont de 3 m d'un côté et 0 m de l'autre.

ADOPTÉ

2024-07-09

2024-30132 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'installation d'un bâtiment conteneur dans le stationnement P-4 de BME, rue de Vaudreuil

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 8 juillet 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Kym Byrns, datés du 15 juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'un bâtiment conteneur (abri navette) dans le stationnement P-4 de BME, rue de Vaudreuil.

ADOPTÉ

2024-07-10

Présentation sur la biophilie dans le Parc scientifique Bromont par Sylvie Adam

Sylvie Adam fait une présentation du guide d'aménagements paysagers biophiles pour le Parc scientifique Bromont. Elle explique les bienfaits reliés à la biophilie et les différents modèles biophiles.

2024-07-11

2024-30134 : Demande de dérogation mineure afin de permettre une aire de manœuvre pour un espace de manutention en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 116 du règlement de zonage 1037-2017, au 65, rue Unifix, lot 6 635 868, zone PDA2-02, district Adamsville

ATTENDU QUE pour respecter les concepts d'aménagements paysagers biophiles, le requérant a planifié le projet de manière à aménager les espaces à l'arrière du bâtiment pour profiter de la vue vers les montagnes;

ATTENDU QUE le quai de chargement sera situé en retrait par rapport à la façade principale du bâtiment côté rue;

ATTENDU QUE pour accéder au quai de chargement, l'aire de manœuvre des camions sera située en cour avant;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le quai de chargement devrait être dissimulé par un aménagement paysager d'ici à ce que la phase 2 du bâtiment industriel soit construite;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la réglementation cause un préjudice au demandeur;

ATTENDU QUE le CCU 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 manœuvre pour un espace de manutention en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 116 du règlement de zonage 1037-2017, au 65, rue Unifix, lot 6 635 868, zone PDA2-02, district Adamsville conditionnellement au point suivant :

- D'ici à ce que la phase 2 du bâtiment soit construite, un aménagement paysager devra être réalisé du côté ouest du quai, pour limiter l'impact visuel du quai de chargement de la rue.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-07-12

2024-30117 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment industriel au 65, rue Unifix – Duodisplay

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 2024, les plans de bâtiment préparés par *Denommée Architectes*, datés du 27 juin 2024, le plan d’aménagement paysager biophile préparé par *Denommée Architectes*, daté du 27 juin et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un bâtiment industriel au 65, rue Unifix – *Duodisplay*, conditionnellement aux points suivants :

- Que le plan d’aménagement paysager soit modifié de manière à ajouter de la végétation pour dissimuler le quai de chargement d’ici à ce que la phase 2 du bâtiment soit construite.
- Qu’un dépôt de garantie de 10 000 \$ soit exigé afin de s’assurer que l’aménagement paysager biophile 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

2024-07-13

2024-30118 : Demande d’usage conditionnel visant à permettre la construction d’un triplex jumelé au 40, rue Brousseau

ATTENDU QUE le terrain visé par cette demande est gazonné et que la construction n’aura aucun impact sur les milieux naturels;

ATTENDU QU’il y a différentes typologies de bâtiments résidentiels dans ce secteur;

ATTENDU QUE les infrastructures municipales ont la capacité d’accueillir ce projet;

ATTENDU QUE le terrain est assez grand pour ce type d’usage et que le ratio espace bâti/terrain ne serait que d’environ 12 %;

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère que l’ajout de 6 logements pour les familles à proximité de l’école primaire est bénéfique pour le quartier;

ATTENDU QUE le CCU considère que cet usage répond aux critères et objectifs 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 triplex jumelé au 40, rue Brousseau.

De recommander au conseil d’aviser le requérant que conformément à l’article 28 du règlement relatif aux usages conditionnels, une demande de permis complète devra être acheminée au fonctionnaire désigné et l’occupation de l’immeuble devra avoir lieu dans un délai de 2 ans suivant la date de cette résolution, à défaut de quoi, cette résolution deviendra nulle et sans effet.

ADOPTÉ

2024-07-14

2024-30119 : Avis préliminaire visant la construction d’un triplex jumelé au 40, rue Brousseau

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d’un triplex jumelé au 40, rue Brousseau.

Le CCU considère que pour mieux s’intégrer au secteur, le projet devrait être simplifié. À titre d’exemple, les poutres décoratives pourraient être enlevées et les coloris devraient s’inspirer davantage des autres bâtiments du quartier. Le CCU souhaite rappeler au requérant qu’il n’y a pas de bâtiment contemporain dans ce secteur.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Au niveau de l'aménagement du terrain, le CCU est favorable au stationnement en cour avant pour laisser des aires d'agrément en cour arrière.

2024-07-15

2024-30121 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole sans élevage à une distance minimale de 3 m de la ligne arrière de lot au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à l'article 97 du règlement de zonage 1037-2027, au 363, rue Frontenac, lot 4 437 807, zone P1F-09, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le projet de construction a été réfléchi en fonction des critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le site choisi pour la construction de ce bâtiment est déjà déboisé et que le terrain possède une faible pente;

ATTENDU QUE le terrain voisin du projet est un grand terrain vacant traversé par le sentier C1, appartenant à la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'application de la réglementation cause un préjudice au demandeur;

ATTENDU QUE le CCU 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 agricole sans élevage à une distance minimale de 3 m de la ligne arrière de lot au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à l'article 97 du règlement de zonage 1037-2027, au 363, rue Frontenac, lot 4 437 807, zone P1F-09, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2024-07-16

2024-30120: Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment agricole sans élevage au 363, rue Frontenac

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est favorable à la dérogation mineure associée à cette demande;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

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-Sébastien Trottier, daté du 12 juin 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Sébastien Roy, datés du 2 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment agricole sans élevage au 363, rue Frontenac.

ADOPTÉ

2024-07-17

2024-30125 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 160, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 770, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire peut être construit ailleurs sur le terrain en conformité à la réglementation en vigueur;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) n'est pas favorable à la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant à cet endroit;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire en cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 160, rue des Deux-Montagnes, lot 2 930 770, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-07-18

2024-30124 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire en partie situé en pente forte (supérieure à 20 %) au 160, rue des Deux-Montagnes

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) n'est pas favorable à la demande de dérogation mineure associée à ce projet de construction.

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 160, rue des Deux-Montagnes.

ADOPTÉ

2024-07-19

2024-30128 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée, située dans un projet résidentiel intégré (PRI), à une distance minimale de 2,7 m de la limite du PRI au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017, au 175-4, rue Montcalm, lot 2 930 471, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée, située dans un projet résidentiel intégré (PRI), à une distance minimale de 2,7 m de la limite du PRI au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé à l'article 260.3 du règlement de zonage 1037-2017, au 175-4, rue Montcalm, lot 2 930 471, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-07-20

2024-30130 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'une enseigne sur poteaux d'une hauteur de 4,42 m au lieu de 4 m maximum tel que stipulé à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 22, boulevard de Bromont – Esso, Couche Tard et Van Houtte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

ATTENDU QUE le CCU croit que l'enseigne aurait pu être conforme à la réglementation si elle avait été conçue dès le départ avec le panneau pour Café Van Houtte;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'installation d'une enseigne sur poteaux d'une hauteur de 4,42 m au lieu de 4 m maximum tel que stipulé à l'article 240 du règlement de zonage 1037-2017 au 22, boulevard de Bromont – Esso, Couche Tard et Van Houtte.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-07-21

2024-30133 : Approbation de plans – Modification du revêtement extérieur pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 44, carré des Pionnières

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que la résidence projetée devrait respecter le guide architectural des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792;

ATTENDU QUE le CCU constate que la résolution du conseil 2021-01-031 devrait être modifiée pour exclure certains modèles de l'application de la norme pour le parement métallique, tel que proposé par *Humà Design + Architecture* dans la lettre du 11 mai 2021;

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 la modification du revêtement extérieur pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 44, carré des Pionnières.

De recommander au conseil de modifier la résolution 2021-01-031 de manière à autoriser les exceptions de l'application de la norme pour le parement métallique pour certains modèles tel que proposé par *Humà Design + Architecture* dans la lettre du 11 mai 2021.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-07-22

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 13 août 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **MARIE-CLAUDE BOUVIER, JOCELYNE CORBEIL, MÉLANIE DAIGLE, HÉLÈNE MARIE GOYETTE et PIERRE MALO.**

Étaient absents : **MICHEL BILODEAU et NATHALIE CLOUTIER**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR

2024-08-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2024
2024-08-02	Adoption le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 juillet 2024
7 h 35	
2024-08-03	2024-30027 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement du projet Soulanges, rue Soulanges
2024-08-04	2024-30136 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser l'aménagement d'un espace de rangement sous une terrasse, portant la superficie d'implantation de la résidence à environ 455 m ² au lieu de 415 m ² maximum, tel que spécifié dans la dérogation mineure 2021-30170, au 518, rue Buck, lot 4 062 493, zone P3M-04, district Lac-Bromont
2024-08-05	2024-30139 : Approbation de plans – Construction d'un hangar agricole au 525, rue Frontenac
2024-08-06	2024-30141 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Natura, dans le but de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 6 509 839, rue de Jade, à une distance minimale de 4 m de la ligne de la rue
2024-08-07	2024-30142 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 40, rue du Rocher
2024-08-08	2024-30143 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un solarium sur une galerie existante située à 3,3 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m minimum tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 322, rue des Amandiers, lot 4 513 958, zone P4P-28, district Pierre-Laporte
2024-08-09	2024-30144 : Approbation de plans – Installation d'enseignes au Campus Germain-Désourdy, 20-A, rue John-Savage
Questions diverses	
2024-08-10	Levée de l'assemblée

2024-08-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2024, avec l'ajout du point suivant :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- Modification du plan directeur d'aménagement des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792, dans le but d'ajouter un type de revêtement extérieur au guide architectural.

ADOPTÉ

2024-08-02

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 16 juillet 2024.

ADOPTÉ

2024-08-03

2024-30027 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement du projet Soulanges, rue Soulanges

ATTENDU QUE le plan directeur d'aménagement du projet Soulanges a été approuvé par le conseil le 16 janvier 2023 dans la résolution numéro 2023-01-036;

ATTENDU QUE les modifications visent l'ajout d'un bassin de rétention dans la phase 2, un léger déplacement des résidences multifamiliales et la relocalisation des stationnements dans la phase 4;

ATTENDU QUE ces changements sont dans le but de mieux adapter les constructions aux niveaux géodésiques des raccordements des drains de fondations et aux accès aux stationnements intérieurs tout en réduisant les surfaces pavées;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que ces changements mineurs respectent les critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan concept de développement des phases préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 5 février 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification du plan directeur d'aménagement du projet Soulanges, rue Soulanges.

ADOPTÉ

2024-08-04

2024-30136 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser l'aménagement d'un espace de rangement sous une terrasse, portant la superficie d'implantation de la résidence à environ 455 m² au lieu de 415 m² maximum, tel que spécifié dans la dérogation mineure 2021-30170, au 518, rue Buck, lot 4 062 493, zone P3M-04, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le requérant a effectué des changements en chantier lors de la construction de la résidence;

ATTENDU QUE la hauteur de la fondation sous le balcon a été augmentée et a donné un espace disponible pour l'aménagement d'une remise de 40 m²;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette non-conformité aurait pu être évitée;

ATTENDU QUE le CCU considère que la résidence aurait dû respecter la superficie de 415 m² qui était déjà dérogatoire;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application du règlement et de la dérogation mineure déjà octroyée ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'aménagement d'un espace de rangement sous une terrasse, portant la superficie d'implantation de la résidence à environ 455 m² au lieu de 415 m² maximum, tel que spécifié dans la dérogation mineure 2021-30170, au 518, rue Buck, lot 4 062 493, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2024-08-05

2024-30139 : Approbation de plans – Construction d'un hangar agricole au 525, 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 et d'aménagement préparé par l'architecte paysagiste Oscar Hacche, daté du 29 juin 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 16 juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un hangar agricole au 525, rue Frontenac.

ADOPTÉ

2024-08-06

2024-30141 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Natura, dans le but de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 6 509 839, rue de Jade, à une distance minimale de 4 m de la ligne de la rue

ATTENDU QUE le plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Natura doit être modifié pour permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dont le coin sud-est serait à une distance minimale de 4 m de la ligne de rue;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette modification est mineure et qu'elle respecte le plan directeur d'aménagement déjà approuvé;

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 directeur d'aménagement modifié préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 5 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant Modification du plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Natura, dans le but de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 6 509 839, rue de Jade, à une distance minimale de 4 m de la ligne de la rue.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle quitte la salle.

2024-08-07

2024-30142 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 40, rue du Rocher

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 9 juillet 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 18 juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 40, rue du Rocher.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle revient dans la salle.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-08-08

2024-30143 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un solarium sur une galerie existante située à 3,3 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m minimum tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 322, rue des Amandiers, lot 4 513 958, zone P4P-28, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'octroi de cette dérogation mineure pourrait avoir un effet d'entraînement pour des demandes similaires dans le quartier;

ATTENDU QUE le CCU considère que le coefficient d'emprise au sol est déjà très élevé dans ce secteur où l'on retrouve des petits terrains de seulement 600 m²;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'il est important de conserver des espaces végétalisés et des espaces perméables sur des petits terrains;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un solarium sur une galerie existante située à 3,3 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m minimum tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 322, rue des Amandiers, lot 4 513 958, zone P4P-28, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2024-08-09

2024-30144 : Approbation de plans – Installation d'enseignes au Campus Germain-Désourdy, 20-A, rue John-Savage

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que les enseignes devraient être plus sobres et moins colorées en se basant sur le modèle de l'enseigne existante à l'hôtel de ville;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne principale sur la rue Pierre-Bellefleur devrait être réduite à 6 pieds de largeur comme celle située au bout du stationnement de l'aréna;

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 5 et 8 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'enseignes au Campus Germain-Désourdy, 20-A, rue John-Savage.

ADOPTÉ

2024-08-10

2024-30145 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792, dans le but d'ajouter un type de revêtement extérieur au guide architectural.

ATTENDU QUE le requérant souhaite ajouter un type de revêtement d'acier (Mac métal modèle Versa) au guide architectural déjà approuvé;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que ce matériau est acceptable et respecte le style architectural développé par la firme Humà Design + Architecture;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le nouveau type de matériau de revêtement extérieur dans le guide architectural des phases 2 et 3 du projet Faubourg 1792.

D'aviser le requérant que ce matériau est mince (24 jauges) et que son installation sur les murs sud, face au soleil, est à éviter, car il risque de gondoler.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-08-11

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 17 septembre 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **HÉLÈNE MARIE GOYETTE, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, MICHEL BILODEAU, NATHALIE CLOUTIER et PIERRE MALO.**

Étaient également présents : **BENOIT RÉMY**, secrétaire du CCU et **FRANCIS DORION**, directeur général.

ORDRE DU JOUR	
2024-09-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 septembre 2024
2024-09-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2024
7 h 35	
2024-09-03	2024-30137 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment au 77, rue Luc-Marchessault
2024-09-04	2024-30150 : Approbation de plans – Demande visant la modification de 2 enseignes rattachées au 130, boulevard du Carrefour – <i>Maître Glacier</i>
2024-09-05	2024-30151 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout de fenestration et porte situées dans le comble du garage afin d'y aménager un espace pour les employés au 625, rue Shefford – <i>Galerie Artéria</i>
2024-09-06	2024-30152 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de nouvelles enseignes au 36, chemin Compton – <i>Centre Marguerite Dubois</i>
2024-09-07	2024-30153 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'un étage et l'agrandissement des portiques d'entrées au 464, chemin Perreault
2024-09-08	2024-30154 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'une nouvelle entrée charretière au 98, rue de Nicolet
2024-09-09	2024-30157 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'un nouveau bâtiment industriel sur la partie de lot 6 592 099, sur le boulevard de l'Innovation
2024-09-10	2024-30158 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d'une enseigne sur poteau au 150, boulevard de Bromont – <i>Garderie La Ribambelle</i>
2024-09-11	2024-30160 : Approbation de plans – Demande d'une nouvelle enseigne rattachée au 82, boulevard de Bromont – <i>Boutique Chico</i>
2024-09-12	2024-30161 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 45, rue des Érables
2024-09-13	2024-30162 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un garage détaché au 45, rue des Érables
2024-09-14	2024-30164 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot projeté 6 493 097, sur la rue de l'Écurie
2024-09-15	2024-30165 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement de l'enseigne détachée au 650, rue Shefford – <i>Jardin communautaire</i>
8 h 45 : Présentation ÔM Bromont - PRI unifamilial	
9h15	
2024-09-16	2024-30123 : Avis préliminaire visant l'implantation et l'architecture proposées pour le PRI unifamilial ÔM Bromont, rue du Galet



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-09-17	2024-30146 : Avis préliminaire visant l'implantation d'une entrée charretière et d'une résidence unifamiliale isolée sur lot 3 484 741, chemin de Gaspé
2024-09-18	2024-30147 : Avis préliminaire visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale au 201, rue de Rouville
2024-09-19	2024-30148 : Avis préliminaire visant l'architecture d'un nouveau bâtiment qui sera intégré à un nouveau PCI au 89, boulevard de Bromont
2024-09-20	2024-30155 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une nouvelle enseigne au 89, boulevard de Bromont, suite 103 – <i>Boutique Pickleball</i>
2024-09-21	2024-30156 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'augmentation du coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) à 19% au lieu de 15% maximum tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 262, rue de la Couronne, lot 2 591 568, zone P3D-07, district Pierre-Laporte
2024-09-22	2024-30159 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 262, rue de la Couronne
2024-09-23	2024-30166 : Approbation de plans – Demande d'abattage d'un arbre mature au 71 rue Pontiac
2024-09-24	2024-30167 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une piscine et d'un gazebo à l'intérieur d'une pente forte au 164, rue de Drummond
2024-09-25	2024-30168 : Approbation de plans – Demande d'abattage d'un arbre mature au 741 rue Shefford
Questions diverses	
2024-09-26	Levée de l'assemblée

2024-09-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 septembre 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 septembre 2024, avec l'ajout des 2 points suivants au varia :

- Dépôt de garantie financière pour l'aménagement des terrains.
- Politique de l'arbre.

ADOPTÉ

2024-09-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 août 2024.

ADOPTÉ

2024-09-03

2024-30137 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment au 77, rue Luc-Marchessault

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 29 juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment au 77, rue Luc-Marchessault.

ADOPTÉ

2024-09-04

2024-30150 : Approbation de plans – Demande visant la modification de 2 enseignes rattachées au 130, boulevard du Carrefour – *Maître Glacier*

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 *Enseignes Média Modul*, datés du 28 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification de 2 enseignes rattachées au 130, boulevard du Carrefour – *Maître Glacier*.

ADOPTÉ

2024-09-05

2024-30151 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout de fenestration et porte situées dans le comble du garage afin d'y aménager un espace pour les employés au 625, rue Shefford – *Galerie Artéria*

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, datés du 4 mars et 13 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout de fenestration et porte situées dans le comble du garage afin d'y aménager un espace pour les employés au 625, rue Shefford – *Galerie Artéria*.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle, Hélène-Marie Goyette et Pierre Malo quittent la salle avant que soit traitée la prochaine demande.

2024-09-06

2024-30152 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de nouvelles enseignes au 36, chemin Compton – *Centre Marguerite Dubois*

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'enseigne préparés par Mélanie Daigle, datés d'août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de nouvelles enseignes au 36, chemin Compton – *Centre Marguerite Dubois*.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle, Hélène Marie Goyette et Pierre Malo réintègrent la salle.

2024-09-07

2024-30153 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'un étage et l'agrandissement des portiques d'entrées au 464, chemin Perreault

ATTENDU QUE le bâtiment est situé dans la zone agricole;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'architecture s'intègre à celles du voisinage;

ATTENDU QUE le bois sera privilégié comme revêtement extérieur;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 12 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 28 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'un étage et l'agrandissement des portiques d'entrées au 464, chemin Perreault.

ADOPTÉ

2024-09-08

2024-30154 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'une nouvelle entrée charretière au 98, rue de Nicolet

ATTENDU QUE le projet consiste à déplacer une entrée et renaturaliser l'entrée existante;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'aménagement de l'allée est conçu et aménagé de manière à limiter son impact sur le paysage;

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 documents déposés en soutien à la demande, permettant l'aménagement d'une nouvelle entrée charretière au 98, rue de Nicolet.

D'informer le demandeur de privilégier une végétation propice à la captation des eaux de ruissellement du chemin.

ADOPTÉ

2024-09-09

2024-30157 : Approbation de plans – Demande visant l'ajout d'un nouveau bâtiment industriel sur la partie de lot 6 592 099, sur le boulevard de l'Innovation

ATTENDU QUE le projet consiste à construire un nouveau bâtiment industriel dans le Parc scientifique;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande selon les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet pourrait être bonifié en conservant davantage de boisés naturels;

ATTENDU QUE le CCU s'interroge sur la nécessité d'avoir une très grande superficie asphaltée du projet et de son impact comme futur îlot de chaleur;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'aménagement arrière pourrait être bonifié par davantage de végétation en réduisant ainsi la superficie asphaltée;

ATTENDU QUE le CCU s'interroge sur la visibilité de l'espace de chargement en fonction de la visibilité de la voie publique;

ATTENDU QUE le CCU recommande que les aires de stationnement soient situées en dehors des marges et de préconiser une couleur plus pâle que le noir traditionnel;

ATTENDU QUE le CCU considère que les critères biophiles pourraient être améliorés au niveau d'espaces de détente, concernant la partie située au nord du premier bâtiment, par l'ajout de bancs;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'implantation et l'architecture du bâtiment respectent les critères et objectifs du règlement relatif au PIIA;

ATTENDU QUE le CCU recommande au promoteur d'adopter un plan directeur d'affichage pour l'ensemble de la propriété et que l'affichage devra être approuvé conformément au règlement relatif au PIIA;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 septembre 2024, le plan d'aménagement biophile préparé par l'agence *RELIEFDESIGN*, daté du 28 août 2024, les plans de bâtiment préparés par *Archi Tech Design*, datés du 26 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'un nouveau bâtiment industriel sur la partie de lot 6 592 099, sur le boulevard de l'Innovation, conditionnellement à ce que le plan d'aménagement soit revu.

ADOPTÉ

2024-09-10

2024-30158 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d'une enseigne sur poteau au 150, boulevard de Bromont – Garderie La Ribambelle

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 préparé par *Enseignes Choquette*, daté du 3 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement d'une enseigne sur poteau au 150, boulevard de Bromont – *Garderie La Ribambelle*.

ADOPTÉ

2024-09-11

2024-30160 : Approbation de plans – Demande d'une nouvelle enseigne rattachée au 82, boulevard de Bromont – Boutique Chico

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 préparé par le graphiste Benoit Rainville, daté du 23 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant une nouvelle enseigne rattachée au 82, boulevard de Bromont – *Boutique Chico*.

ADOPTÉ

2024-09-12

2024-30161 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 45, rue des Érables

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 2 juillet 2024, les plans de bâtiment préparés par *TALO Plans*, datés de juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 45, rue des Érables.

ADOPTÉ

2024-09-13

2024-30162 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un garage détaché au 45, rue des Érables

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 2 juillet 2024, les plans de bâtiment préparés par *TALO Plans*, datés de juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 45, rue des Érables.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-09-14

2024-30164 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot projeté 6 493 097, sur la rue de l'Écurie

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 9 septembre 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 27 août 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 26 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot projeté 6 493 097, sur la rue de l'Écurie.

ADOPTÉ

2024-09-15

2024-30165 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement de l'enseigne détachée au 650, rue Shefford – Jardin communautaire

IL EST RÉSOLU À LA 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 10 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement de l'enseigne détachée au 650, rue Shefford – *Jardin communautaire*.

ADOPTÉ

Présentation ÔM Bromont - PRI unifamilial

2024-09-16

2024-30123 : Avis préliminaire visant l'implantation et l'architecture proposées pour le PRI unifamilial ÔM Bromont, rue du Galet

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'implantation et l'architecture proposées pour le PRI unifamilial ÔM Bromont, rue du Galet.

Le CCU recommande au promoteur de retravailler l'architecture du bâtiment avec un architecte, afin d'améliorer l'aspect visuel du bâtiment, sans pour autant augmenter le coût de construction.

Le CCU fait une recommandation concernant l'architecture des bâtiments accessoires, afin de minimiser leur impact face au projet résidentiel, de mieux penser à leur intégration face aux voies publiques et de définir à l'avance les espaces de stationnement avec ou sans garage.

Le CCU recommande au promoteur de réaliser un plan directeur d'aménagement paysager ainsi qu'un plan de drainage de site et que ses plans devront être approuvés conformément au règlement relatif au PIIA;

Le CCU 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.

2024-09-17

2024-30146 : Avis préliminaire visant l'implantation d'une entrée charretière et d'une résidence unifamiliale isolée sur lot 3 484 741, chemin de Gaspé

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'implantation d'une entrée charretière et d'une résidence unifamiliale isolée sur lot 3 484 741, chemin de Gaspé.

Le CCU considère que l'option 2 est la meilleure option pour l'entrée et que les exigences municipales pour l'aménagement devront être respectées.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Le CCU considère que d'implanter le garage au niveau du rez-de-jardin est acceptable afin de minimiser l'intervention en pente forte.

Le CCU 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.

2024-09-18

2024-30147 : Avis préliminaire visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale au 201, rue de Rouville

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale au 201, rue de Rouville.

Le CCU considère que le projet tel que présenté est trop haut et doit s'aligner avec la hauteur du bâtiment principal.

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

2024-09-19

2024-30148 : Avis préliminaire visant l'architecture d'un nouveau bâtiment qui sera intégré à un nouveau PCI au 89, boulevard de Bromont

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'architecture d'un nouveau bâtiment qui sera intégré à un nouveau PCI au 89, boulevard de Bromont.

Le CCU considère que l'architecture du bâtiment projeté doit s'inspirer des éléments architecturaux qu'on retrouve déjà au projet existant, soit l'intégration des toits en pente et éviter les toits plats.

Le CCU considère que les nouveaux bâtiments devront s'intégrer harmonieusement à ceux du voisinage et s'inspirer de l'architecture néo-traditionnelle des Cantons-de-l'Est.

Le CCU considère que le promoteur doit planifier des aménagements paysagers et des sentiers piétonniers sécuritaires en relation avec l'ensemble commercial existant « Les Sommets Bromont » et le nouveau projet.

Le CCU considère que le projet devra être revu à la baisse au niveau du nombre de cases de stationnement et privilégier une plus grande présence d'espaces verts et naturels, notamment par le maintien de bande de végétation existante le long de la rue de Montréal.

Le CCU considère que l'emplacement des conteneurs à déchets en bordure de la rue de Montréal n'est pas recevable. Le projet devra prévoir l'intégration des conteneurs à déchets/recyclage à même le bâtiment ou envisager un concept de conteneurs semi-enfouis.

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

2024-09-20

2024-30155 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une nouvelle enseigne au 89, boulevard de Bromont, suite 103 – Boutique Pickleball

ATTENDU QUE le nouvel établissement désire installer une enseigne rattachée;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'enseigne ne répond pas aux critères d'évaluation du PIIA;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que l'enseigne devrait mieux s'intégrer par rapport aux autres enseignes installées sur le bâtiment commercial multilocataires;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne devrait être plus sobre, moins colorée et sans image;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne devrait comporter du relief;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'enseigne préparé par *Xénon Enseignes & Éclairage*, daté du 12 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une nouvelle enseigne au 89, boulevard de Bromont, suite 103 – *Boutique Pickleball*.

ADOPTÉ

2024-09-21

2024-30156 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'augmentation du coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) à 19% au lieu de 15% maximum tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 262, rue de la Couronne, lot 2 591 568, zone P3D-07, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'application de la réglementation ne cause pas un préjudice au demandeur;

ATTENDU QUE le CCU considère que le conseil a revu à la baisse le coefficient d'emprise au sol lors de l'approbation de la nouvelle réglementation à 15%, afin d'augmenter la présence de la végétation dans ce secteur;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation en vigueur devra être respectée;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'augmentation du coefficient d'emprise au sol (C.E.S.) à 19% au lieu de 15% maximum tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 262, rue de la Couronne, lot 2 591 568, zone P3D-07, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2024-09-22

2024-30159 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 262, rue de la Couronne

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) n'est pas favorable à la dérogation mineure associée à cette demande;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:

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 5 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Joseph Fortin, datés du 13 juin 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 262, rue de la Couronne.

ADOPTÉ

2024-09-23

2024-30166 : Approbation de plans – Demande d'abattage d'un arbre mature au 71 rue Pontiac

ATTENDU QUE le propriétaire désire abattre un érable argenté à proximité de sa résidence;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a pris connaissance du rapport de l'arboriculteur;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'arbre en question peut subir un élagage sans être abattu;

ATTENDU QUE le CCU considère que si une expertise professionnelle effectuée par un ingénieur forestier confirmait que l'arbre est dangereux, le CCU pourrait revoir sa décision;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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'abattage d'un arbre mature au 71 rue Pontiac.

ADOPTÉ

2024-09-24

2024-30167 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une piscine creusée et d'un gazebo au 164, rue de Drummond

ATTENDU QUE le propriétaire désire implanter une piscine et un gazebo à l'intérieur d'une forte pente qui sera restabilisée par de nouveaux murs de soutènement à la suite d'un effondrement;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'implantation répond aux critères d'évaluation du PIIA;

LA PROPOSITION EST MISE AUX VOIX (3 EN FAVEUR ET 2 CONTRE)

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 de coupe préparés par la designer d'extérieur Annie Labossière, datés du 7 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une piscine et d'un gazebo à l'intérieur d'une pente forte au 164, rue de Drummond.

ADOPTÉ

2024-09-25

2024-30168 : Approbation de plans – Demande d'abattage d'un arbre mature au 741 rue Shefford

ATTENDU QUE le propriétaire désire abattre un érable argenté qui a un risque de danger pour les bâtiments à proximité;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) demande qu'un rapport d'un professionnel soit soumis;

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 documents déposés en soutien à la demande, permettant l'abattage d'un arbre mature au 741 rue Shefford.

ADOPTÉ

Questions diverses

Varia

1. Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) suggère au conseil d'adopter des garanties financières plus grandes pour les grands projets et de revoir le montant de garantie financière en fonction du coût du projet selon les pouvoirs qui lui sont permis.
2. Le CCU suggère au conseil d'adopter une politique de l'arbre, pour mieux encadrer l'abattage d'arbres sur son territoire.

2024-09-26

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président d'assemblée

BENOIT RÉMY, 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 octobre 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents **HÉLÈNE MARIE GOYETTE, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, MICHEL BILODEAU, et PIERRE MALO.**

Étaient absentes **JOCELYNE CORBEIL et NATHALIE CLOUTIER.**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-10-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 octobre 2024
2024-10-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 septembre 2024
7 h 35	
2024-10-03	2024-30192 : Demande de dérogation mineure visant à permettre l'utilisation du verre dans la composition d'une enseigne détachée malgré la norme prévue à l'article 233 du règlement de zonage 1037-2017, au 593, rue Shefford, lot 4 661 197, zone P5-09, district Mont-Brome – <i>Centre St-John</i>
2024-10-04	2024-30191 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'installation d'une enseigne détachée au 593, rue Shefford – <i>Centre St-John</i>
7 h 50	
2024-10-05	2024-30178 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage détaché en cour avant, malgré la norme prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 715, rue O'Connor, lot 6 303 763, zone P3M-04, district Lac-Bromont
2024-10-06	2024-30135 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un garage détaché au 715, rue O'Connor
2024-10-07	2024-30163 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la subdivision de 2 lots résidentiels sur la rue Montcalm
2024-10-08	2024-30169 : Avis préliminaire – Demande visant l'implantation d'une résidence sur un terrain en pente forte, lot 3 617 349, rue McMahon
2024-10-09	2024-30170 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 899, chemin Coveduck
2024-10-10	2024-30182 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un garage détaché au 899, chemin Coveduck
2024-10-11	2024-30172 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 104, rue de Rouville
2024-10-12	2024-30173 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire au 104, rue de Rouville



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-10-13	2024-30174 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’un bâtiment accessoire dans un projet résidentiel intégré situé au 252 à 256, chemin des Diligences
2024-10-14	2024-30175 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’une résidence unifamiliale isolée située au 212, rue Montcalm
2024-10-15	2024-30177 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d’un bâtiment accessoire non résidentiel ayant en partie, un revêtement souple (polyéthylène), 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
2024-10-16	2024-30176 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’un bâtiment accessoire au 279, chemin du Lac Gale - <i>Balnéa</i>
2024-10-17	2024-30179 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’un bâtiment agricole (serre) au 239, chemin de l’Assomption
2024-10-18	2024-30180 : Demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d’un bâtiment accessoire à une distance minimale de 8 m de la rue au lieu de 10 m minimums, et qui empiète d’environ 1,65 m dans la cour avant malgré l’interdiction prévue à l’article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 128, rue du Mont-Berthier, lot 6 017 655, zone P2-10, district Mont-Brome
2024-10-19	2024-30183 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’un bâtiment accessoire au 420, rue des Lauriers
2024-10-20	2024-30184 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’un bâtiment accessoire au 130, rue Louis-Hébert
2024-10-21	2024-30186 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 113, rue de Rouville
2024-10-22	2024-30187 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’un bâtiment accessoire industriel au 35, rue Unifix – <i>Unifix Inc.</i>
2024-10-23	2024-30188 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l’installation de 2 enseignes au 201, rue Champlain – <i>Appré Beauté Institut</i>
2024-10-24	2024-30189 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l’installation d’un panneau sur les 2 enseignes communautaires de la Place West Shefford au 82, boulevard de Bromont – <i>Chico Boutique d’animaux</i>
Questions diverses	
2024-10-25	Levée de l’assemblée

2024-10-01

Adoption de l’ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 15 octobre 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 15 octobre 2024.

ADOPTÉ

2024-10-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 17 septembre 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 septembre 2024.

ADOPTÉ

2024-10-03

2024-30192 : Demande de dérogation mineure visant à permettre l'utilisation du verre dans la composition d'une enseigne détachée malgré la norme prévue à l'article 233 du règlement de zonage 1037-2017, au 593, rue Shefford, lot 4 661 197, zone P5-09, district Mont-Brome – Centre St-John

ATTENDU QUE l'utilisation du verre givré dans l'enseigne est un rappel des vitraux de l'ancienne église;

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

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) 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 l'utilisation du verre dans la composition d'une enseigne détachée malgré la norme prévue à l'article 233 du règlement de zonage 1037-2017, au 593, rue Shefford, lot 4 661 197, zone P5-09, district Mont-Brome – Centre St-John.

ADOPTÉ

2024-10-04

2024-30191 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'installation d'une enseigne détachée au 593, rue Shefford – Centre St-John

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) se questionne sur l'utilisation de la lumière sous l'enseigne;

ATTENDU QUE le CCU ne serait pas favorable à une variation de couleur rapide qui donnerait du mouvement à l'enseigne;

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 d'enseigne préparé *Lithium Marketing*, daté du 7 octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 593, rue Shefford – Centre St-John.

ADOPTÉ

2024-10-05

2024-30178 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage détaché en cour avant, malgré la norme prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 715, rue O'Connor, lot 6 303 763, zone P3M-04, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le site pour la construction de ce garage est le choix le plus logique si nous considérons les contraintes de pentes fortes et la protection des milieux boisés;

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

ATTENDU QUE le CCU 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, malgré la norme prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 715, rue O'Connor, lot 6 303 763, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-10-06

2024-30135 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un garage détaché au 715, rue O’Connor

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 d’aménagement paysager préparé par l’architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 26 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Martin Y. Caron, datés du 17 juin 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un garage détaché au 715, rue O’Connor.

ADOPTÉ

2024-10-07

2024-30163 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la subdivision de 2 lots résidentiels sur la 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 16 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la subdivision de 2 lots résidentiels sur la rue Montcalm.

ADOPTÉ

2024-10-08

2024-30169 : Avis préliminaire – Demande visant l’implantation d’une résidence sur un terrain en pente forte, lot 3 617 349, rue McMahan

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l’implantation d’une résidence sur un terrain en pente forte, lot 3 617 349, rue McMahan.

Le CCU considère que le site choisi pour la construction respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA.

Le CCU 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 sur ce lot sera assujettie au règlement relatif aux PIIA.

2024-10-09

2024-30170 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 899, chemin Coveduck

ATTENDU QUE la résidence projetée sera située à proximité d’un milieu humide;

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère l’importance de préserver ces milieux qui peuvent être perturbés lors des travaux de construction;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux 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 d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 24 janvier 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Olivier Verhoef, datés du 28 mars 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 899, chemin Coveduck, conditionnellement au point suivant :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- D'exiger un dépôt de garantie au montant de 2 000.00 \$ pour s'assurer du respect des contraintes hydriques et du contrôle de l'érosion durant les travaux de construction.

ADOPTÉ

2024-10-10

2024-30182 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un garage détaché au 899, chemin Coveduck

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 24 janvier 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Olivier Verhoef, datés du 30 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 899, chemin Coveduck.

ADOPTÉ

2024-10-11

2024-30172 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 104, rue de Rouville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que pour mieux s'intégrer au paysage, des arbres à grand déploiement devraient être ajoutés entre l'allée d'accès de la résidence et celle du garage pour limiter l'impact visuel des 2 allées côte à côte;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet respecte la majorité des objectifs et critères du règlement relatif aux 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 21 août 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 26 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Luc Plante, datés du 20 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 104, rue de Rouville, conditionnellement au point suivant :

- Le plan d'aménagement paysager devra être modifié pour inclure la plantation d'au moins 2 arbres à grand déploiement entre les 2 allées d'accès.

ADOPTÉ

2024-10-12

2024-30173 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire au 104, rue de Rouville

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 août 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 26 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Luc Plante, datés du 20 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 104, rue de Rouville.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-10-13

2024-30174 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire dans un projet résidentiel intégré situé au 252 à 256, chemin des Diligences

ATTENDU QUE selon les critères du règlement relatif aux PIIA, le bâtiment accessoire devrait s'harmoniser à l'architecture du bâtiment principal et être implanté de manière à minimiser son importance par rapport au bâtiment principal;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) s'interroge sur la nécessité d'avoir des murs d'une hauteur de 12 pieds pour ce bâtiment;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'un plancher en bois serait mieux adapté à une construction sur pieux ou sonotubes et limiterait l'impact sur le milieu;

ATTENDU QUE le CCU souhaiterait avoir des plans complets du bâtiment projeté avant de se prononcer sur cette demande;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la construction d'un bâtiment accessoire dans le projet résidentiel intégré situé au 252 à 256, chemin des Diligences.

ADOPTÉ

2024-10-14

2024-30175 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée située au 212, rue Montcalm

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que la forme de la toiture au-dessus de l'entrée principale pourrait être problématique pour l'écoulement de l'eau et l'accumulation de neige;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet respecte la majorité des objectifs et critères du règlement relatif aux 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 11 juillet 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 17 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par *Réalisation Martin Leblanc inc.*, datés du 2 octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée située au 212, rue Montcalm.

ADOPTÉ

2024-10-15

2024-30177 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire non résidentiel ayant en partie, un revêtement souple (polyéthylène), 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 le comité consultatif d'urbanisme (CCU) s'était déjà prononcé sur une demande similaire au mois d'août 2023 et que la recommandation était défavorable;

ATTENDU QUE le conseil n'avait pas suivi la recommandation du CCU et avait accepté le projet;

ATTENDU QUE le CCU considère toujours qu'il existe d'autres moyens pour rendre le projet conforme à la réglementation;

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire non résidentiel ayant en partie, un revêtement souple (polyéthylène), 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

2024-10-16

2024-30176 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire au 279, chemin du Lac Gale – *Balnéa*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) n'est pas favorable à la dérogation associée à ce projet;

ATTENDU QUE le CCU se questionne sur la multiplication de bâtiments dans un secteur où la préservation du patrimoine naturel devrait être la priorité;

ATTENDU QUE le CCU trouve difficile de se prononcer sur des demandes à la pièce sans avoir vu un plan global de développement pour le site;

ATTENDU QUE le CCU considère que le bâtiment devrait avoir un aspect plus champêtre qu'industriel;

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 279, chemin du Lac Gale – *Balnéa*.

ADOPTÉ

2024-10-17

2024-30179 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment agricole (serre) au 239, chemin de l'Assomption

IL EST RÉSOLU À LA 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 27 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par *Les Serres Guy Tessier*, datés du 8 février 2012, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment agricole (serre) au 239, chemin de l'Assomption.

ADOPTÉ

2024-10-18

2024-30180 : Demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 8 m de la rue au lieu de 10 m minimums, et qui empiète d'environ 1,65 m dans la cour avant malgré l'interdiction prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 128, rue du Mont-Berthier, lot 6 017 655, zone P2-10, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le site choisi pour la construction du bâtiment accessoire est celui qui a le moins d'impact sur l'environnement;

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

ATTENDU QUE le CCU 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 L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 8 m de la rue au lieu de 10 m minimums, et qui empiète d'environ 1,65 m dans la cour avant malgré l'interdiction prévue à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 128, rue du Mont-Berthier, lot 6 017 655, zone P2-10, district Mont-Brome.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-10-19

2024-30183 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire au 420, rue des Lauriers

IL EST RÉSOLU À LA 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 10 octobre 2024, les plans de bâtiment préparés par *Gazébec*, datés du 27 novembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 420, rue des Lauriers.

ADOPTÉ

2024-10-20

2024-30184 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire au 130, rue 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 Kevin Migué, daté du 18 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Mélanie Sylvain, datés du 20 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 130, rue Louis-Hébert.

ADOPTÉ

2024-10-21

2024-30186 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 113, rue de Rouville

ATTENDU QUE l'agrandissement projeté est situé près de 2 arbres matures qui ont des diamètres de 30 et 40 cm;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère l'importance de préserver ces 2 arbres sur cette propriété;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet respecte les objectifs et critères du règlement relatif aux 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Alexandre Ouellet, daté du 22 août 2024, plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 3 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 113, rue de Rouville, conditionnellement au point suivant :

- D'exiger un dépôt de garantie au montant de 2 000.00 \$ pour garantir que les 2 arbres soient adéquatement protégés durant les travaux de construction pour assurer leur survie.

ADOPTÉ

2024-10-22

2024-30187 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire industriel au 35, rue Unifix – *Unifix Inc.*

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'ingénieur Jacques Chouinard, datés du 16 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire industriel au 35, rue Unifix – *Unifix Inc.*

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-10-23

2024-30188 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l’installation de 2 enseignes au 201, rue Champlain – *Appré Beauté Institut*

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 l’agence créative *Chic Choc*, datés du 23 septembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation de 2 enseignes au 201, rue Champlain – *Appré Beauté Institut*.

ADOPTÉ

2024-10-24

2024-30189 : Approbation de plans – Demande visant à permettre l’installation d’un panneau sur les 2 enseignes communautaires de la Place West Shefford au 82, boulevard de Bromont – *Chico Boutique d’animaux*

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 *Groupe Enseignes Dominion*, datés du 23 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’un panneau sur les 2 enseignes communautaires de la Place West Shefford au 82, boulevard de Bromont – *Chico Boutique d’animaux*.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-10-25

Levée de l’assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 novembre 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents : **MICHEL BILODEAU, NATHALIE CLOUTIER, JOCELYNE CORBEIL, MÉLANIE DAIGLE, HÉLÈNE MARIE GOYETTE, et PIERRE MALO.**

Était absente : **MARIE-CLAUDE BOUVIER.**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-11-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 novembre 2024
2024-11-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 octobre 2024
7 h 35	
2024-11-03	2024-30052 : Révision : Demande d'usage conditionnel, afin de permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – <i>Visique</i>
2024-11-04	2024-30133 : Révision : Approbation de plans – Modification du revêtement extérieur pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 44, carré des Pionnières
2024-11-05	2024-30204 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'un stationnement pour le Versant des Cantons sur la rue Charlevoix - <i>BME</i>
2024-11-06	2024-30209 : Approbation du plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Faubourg 1792, rue du Faubourg
2024-11-07	2024-30193 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation extérieure et l'agrandissement du stationnement au 125, rue d'Adamsville – <i>École St-Vincent-Ferrier</i>
8 h 35	
2024-11-08	2024-30185 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 26, rue Smith
2024-11-09	2024-30190 : Demande de dérogation mineure, afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) dans la cour avant, à une distance minimale de 10 m de la ligne de rue au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage au 450, chemin du Lac-Gale, lot 2 929 200, zone P1F-06, district Lac-Bromont
2024-11-10	2024-30206 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) au 450, chemin du Lac-Gale
2024-11-11	2024-30194 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de 2 enseignes au 82-H-101, boulevard de Bromont – <i>SQDC</i>
2024-11-12	2024-30197 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain
2024-11-13	2024-30201 : Demande de dérogation mineure, afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur un site en partie en pente forte, où 34 % du terrain sera



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

	conservé à l'état naturel au lieu de 40 % minimum, tel que stipulé à l'article 185.1 du règlement de zonage 1037-2027, au 107, rue de Verchères, lot 4 827 671, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2024-11-14	2024-30200 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères
2024-11-15	2024-30203 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la modification d'un stationnement au 220-2, chemin de Missisquoi
2024-11-16	2024-30205 : Demande de dérogation mineure, afin de permettre l'installation d'une génératrice en cour avant malgré l'interdiction prévue au tableau de l'article 11 du règlement de zonage 1037-2017, au 55, rue Enright, lot 5 088 500, zone P3M-04, district Lac-Bromont
2024-11-17	2024-30208 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 261, rue des Amandiers
Questions diverses	
2024-11-18	Levée de l'assemblée

2024-11-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 novembre 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 novembre 2024 avec les ajouts suivants :

- PIIA lot 6 618 455, rue de L'Opale;
- PIIA Samara phase 1B;
- Avis préliminaire 160, rue Drummond.

ADOPTÉ

2024-11-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 octobre 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 octobre 2024.

ADOPTÉ

2024-11-03

2024-30052 : Révision : Demande d'usage conditionnel, afin de permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – Visique

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a pris connaissance des 2 pétitions déposées au conseil municipal ainsi que de la lettre datée du 6 novembre qui détaille le pourcentage d'occupation des locaux et les revenus associés à la vente au détail de l'entreprise;

ATTENDU QUE le CCU a révisé le dossier en fonction des nouvelles données;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Soins de santé » au 8-101, boulevard de Bromont – *Visique*.

ADOPTÉ

2024-11-04

2024-30133 : Révision : Approbation de plans – Modification du revêtement extérieur pour une nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 44, carré des Pionnières

ATTENDU QUE le requérant a présenté au comité consultatif d'urbanisme (CCU), des esquisses et croquis qui montrent les murs latéraux de la résidence unifamiliale avec un mélange de bois et d'acier corrugué qui respecte le guide architectural accepté par le conseil;

ATTENDU QUE le conseil a déjà accepté pour certains modèles de résidences, des murs latéraux faits à 100% d'acier corrugué;

ATTENDU QUE le CCU considère que ce changement est mineur et n'aura pas d'impact sur la qualité du projet;

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 documents déposés en soutien à la demande, permettant l'utilisation de l'acier corrugué sur l'entièreté des murs latéraux de la nouvelle résidence unifamiliale isolée située au 44, carré des Pionnières.

ADOPTÉ

2024-11-05

2024-30204 : Approbation de plans – Demande visant l'aménagement d'un stationnement pour le Versant des Cantons sur la rue Charlevoix – BME

ATTENDU QU'un des objectifs du règlement relatif aux PIIA est de préserver et mettre en valeur les éléments naturels;

ATTENDU QU'un des critères du règlement relatif aux PIIA est d'intégrer les stationnements au caractère naturel de l'aire de paysage;

ATTENDU QUE pour respecter ces critères et objectifs, le stationnement devrait se limiter à l'espace déjà déboisé dans le secteur du stationnement 2;

ATTENDU QUE pour préserver l'aspect naturel du secteur, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère qu'il faudrait éviter l'abattage d'arbres et l'aménagement du stationnement 1 près de la résidence multifamiliale située au 112 rue de Charlevoix;

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 document préparé par l'ingénieure Madame Claudie Troie, daté du 7 novembre 2024, visant à permettre la construction de deux stationnements pour le versant des Cantons, rue de Charlevoix.

ADOPTÉ

2024-11-06

2024-30209 : Approbation du plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Faubourg 1792, rue du Faubourg

ATTENDU QUE cette demande vise à approuver la typologie et l'implantation des bâtiments dans la phase 4 du projet Faubourg 1792;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE l'architecture des bâtiments et l'aménagement paysager des terrains seront présentés dans une demande subséquente;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est favorable à la plantation d'arbres et à l'aménagement paysager au centre du cul-de-sac de la rue projetée;

ATTENDU QUE le CCU est favorable à la densité et à la typologie du projet;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux 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 directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Faubourg 1792, préparé par *Humà Design + Architecture*, daté du mois de novembre 2024.

ADOPTÉ

2024-11-07

2024-30193 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation extérieure et l'agrandissement du stationnement au 125, rue d'Adamsville – École St-Vincent-Ferrier

ATTENDU QUE le comité considère que les travaux de rénovation du bâtiment et l'agrandissement du stationnement respectent les critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA;

ATTENDU QUE le comité considère qu'il est important de conserver les 2 arbres dans l'allée de circulation qui mène au stationnement et qu'il existe d'autres moyens de sécuriser le site pour éviter les collisions avec le 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 dossier de présentation préparé par *Bilodeau Baril Leeming Architectes*, daté d'octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation extérieure et l'agrandissement du stationnement au 125, rue d'Adamsville – École St-Vincent-Ferrier.

ADOPTÉ

2024-11-08

2024-30185 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 26, rue Smith

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que pour mieux s'intégrer aux résidences dans le voisinage, la résidence pourrait être surélevée en évitant la construction des margelles pour les fenêtres au sous-sol;

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 25 septembre 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Mélanie Sylvain, datés du 20 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 26, rue Smith.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-11-09

2024-30190 : Demande de dérogation mineure, afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) dans la cour avant, à une distance minimale de 10 m de la ligne de rue au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage au 450, chemin du Lac-Gale, lot 2 929 200, zone P1F-06, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le site choisi pour la construction de cet abri est celui qui a le moins d'impact sur l'environnement;

ATTENDU QUE le site choisi est déjà déboisé et que la construction à cet endroit permet de préserver des arbres centenaires;

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

ATTENDU QUE le CCU 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 (abri d'auto) dans la cour avant, à une distance minimale de 10 m de la ligne de rue au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage au 450, chemin du Lac-Gale, lot 2 929 200, zone P1F-06, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2024-11-10

2024-30206 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) au 450, chemin du Lac-Gale

ATTENDU QUE le revêtement en bardeau de bois naturel de l'abri respecte l'aire de paysage de la zone;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'abri respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux 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 d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 30 septembre 2024, les plans de bâtiment datés du 30 juin 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire (abri d'auto) au 450, chemin du Lac-Gale.

ADOPTÉ

2024-11-11

2024-30194 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de 2 enseignes au 82-H-101, boulevard de Bromont – SQDC

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 22 octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes au 82-H-101, boulevard de Bromont – SQDC.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-11-12

2024-30197 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain.

Le CCU considère que le style architectural de la résidence s’intègre au voisinage. Pour ce qui est de l’aménagement du site, le CCU recommande de réduire les espaces pavés de stationnement en façade.

Le CCU 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.

2024-11-13

2024-30201 : Demande de dérogation mineure, afin de permettre la construction d’une résidence unifamiliale isolée sur un site en partie en pente forte, où 34 % du terrain sera conservé à l’état naturel au lieu de 40 % minimum, tel que stipulé à l’article 185.1 du règlement de zonage 1037-2027, au 107, rue de Verchères, lot 4 827 671, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère que le projet de construction pourrait être revu et inclure une partie sur pieux ou en porte-à-faux pour respecter cette norme;

ATTENDU QUE l’application de la norme ne cause pas de préjudice au requérant;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d’une résidence unifamiliale isolée sur un site en partie en pente forte, où 34 % du terrain sera conservé à l’état naturel au lieu de 40 % minimum, tel que stipulé à l’article 185.1 du règlement de zonage 1037-2027, au 107, rue de Verchères, lot 4 827 671, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2024-11-14

2024-30200 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères.

Le CCU considère que la profondeur de la résidence pourrait être réduite ou inclure une portion sur pieux ou en porte-à-faux pour respecter la superficie minimale d’espace naturel à préserver.

LE CCU considère qu’un espace pourrait être laissé à l’état naturel près de la rue à l’ouest de l’allée de circulation pour atteindre le pourcentage minimal requis.

Le CCU se questionne sur la pertinence d’avoir des tranchées drainantes le long des lignes latérales jusqu’à la ligne avant s’ils affectent la végétation près des lignes latérales.

Le CCU croit finalement que le projet pourrait être modifié, afin de respecter le pourcentage minimal d’espace naturel à conserver sur le terrain.

2024-11-15

2024-30203 : Approbation de plans – Demande visant à permettre la modification d’un stationnement au 220-2, chemin de Missisquoi

IL EST RÉSOLU À LA L’UNANIMITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 la designer d'extérieur Annie Labossière, daté du 1^{er} octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification d'un stationnement au 220-2, chemin de Missisquoi.

ADOPTÉ

2024-11-16

2024-30205 : Demande de dérogation mineure, afin de permettre l'installation d'une génératrice en cour avant malgré l'interdiction prévue au tableau de l'article 11 du règlement de zonage 1037-2017, au 55, rue Enright, lot 5 088 500, zone P3M-04, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le site choisi pour l'installation de la génératrice est celui qui est le moins visible à partir de la rue;

ATTENDU QUE la génératrice sera séparée visuellement de la rue par un talus et une bande boisée d'au moins 10 m;

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

ATTENDU QUE le CCU 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 L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'installation d'une génératrice en cour avant malgré l'interdiction prévue au tableau de l'article 11 du règlement de zonage 1037-2017, au 55, rue Enright, lot 5 088 500, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2024-11-17

2024-30208 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 261, rue des Amandiers

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que pour mieux s'intégrer au voisinage, le revêtement extérieur de la résidence devrait être horizontal plutôt que vertical;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'à part cet aspect, la demande répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA;

IL EST RÉSOLU À LA 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 1^{er} août 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Martin Y. Caron, datés du 24 octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 261, rue des Amandiers conditionnellement au point suivant :

- Le revêtement extérieur de la résidence doit être remplacé par un revêtement horizontal.

ADOPTÉ

2024-11-18

2024-30210 : Approbation de plans – Demande visant l'implantation d'une résidence unifamiliale jumelée sur le lot 6 618 455, rue de l'Opale

ATTENDU QUE la résidence unifamiliale jumelée sera construite sur un lot de coin et que la façade latérale sera située à un minimum de 4,5 m de la rue;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette modification est mineure et qu'elle respecte le plan directeur d'aménagement déjà approuvé;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la modification du plan directeur d'aménagement tel que montré au document préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 6 novembre 2024, permettant la construction d'une résidence unifamiliale jumelée sur le lot 6 618 455, rue de l'Opale.

ADOPTÉ

2024-11-19

2024-30211 : Approbation de plans – Demande visant la construction de 8 résidences unifamiliales jumelées dans la phase 1B du projet Samara, rue Samara

ATTENDU QUE le modèle de résidence unifamiliale jumelée choisi est similaire aux résidences déjà construites sur la rue de l'Écurie;

ATTENDU QUE pour mieux s'intégrer au secteur, le plan du modèle 4V1, au 72 et 74 rue Samara devrait être modifié de manière à enlever les fenêtres au-dessus des portes de garage et de les incorporer dans la porte, comme pour les modèles déjà approuvés;

ATTENDU QU'une demande de dérogation mineure sera nécessaire si des murs de soutènement sont construits à moins de 50 cm des lignes arrière ou latérale;

ATTENDU QUE la demande respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux PIIA;

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le document de présentation préparé par la technologue Marie-Josée Lafrance, daté du 2 octobre, permettant la construction de 8 résidences unifamiliales jumelées sur la rue Samara, conditionnellement au point suivant :

- Que les fenêtres au-dessus des portes de garage du modèle 4V1, au 72 et 74 rue Samara soient incorporées aux portes de garage plutôt qu'au bâtiment.

ADOPTÉ

2024-11-20

2024-30212 : Avis préliminaire – Demande visant la réparation ou reconstruction d'un mur de soutènement au 160, rue Drummond

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à réparer ou remplacer le mur de soutènement derrière la résidence située au 160, rue Drummond.

Le CCU considère que le mur de soutènement pourrait être reconstruit selon les dimensions actuelles ou en 2 paliers si la base est située au même endroit que l'existant. Ceci est dans le but d'éviter de déboiser davantage le terrain.

Questions diverses

2024-11-21

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président 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 10 décembre 2024, à 7h30, au centre communautaire.

Étaient présents : **MICHEL BILODEAU, NATHALIE CLOUTIER, JOCELYNE CORBEIL, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, HÉLÈNE MARIE GOYETTE, et PIERRE MALO.**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2024-12-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 10 décembre 2024
2024-12-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 novembre 2024
7 h 35	
2024-12-03	2024-30231 : Approbation de plans – Plan directeur d'aménagement de la phase 2 du Quartier Samara, rue Samara
8 h 00	
2024-12-04	Présentation du plan directeur d'aménagement de la station balnéaire, zone PDA6-01, 279-319 chemin du Lac-Gale, par Denis Laframboise et Luc Bougie
2024-12-05	2024-30225 : Approbation de plans – Plan directeur d'aménagement de la station balnéaire, zone PDA6-01, 279-319, chemin du Lac-Gale
8 h 30	
2024-12-06	2024-30199 : Approbation de plans – Modification du projet d'agrandissement du 111, rue de Rouville
2024-12-07	2024-30215 : Approbation de plans – Demande visant l'abattage d'un arbre exceptionnel visible de la voie publique au 915, rue Shefford
2024-12-08	2024-30217 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 89 m ² au lieu de 60 m ² maximums, et d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 8 m maximums, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 50, rue des Irlandais, lot 2 930 729, zone P3M-04, district Lac-Bromont
2024-12-09	2024-30216 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 50, rue des Irlandais
2024-12-10	2024-30218 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor
2024-12-11	2024-30219 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure
2024-12-12	2024-30221 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 730-50, chemin de Gaspé - <i>PRI Vert Forêt</i>
2024-12-13	2024-30222 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction de murs de soutènement, à une distance inférieure à 0,5 m, malgré la norme prévue à l'article 178



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

	du règlement de zonage 1037-2017, au 62 à 94, rue Samara, lots 6 527 913 à 6 527 920, zone PDA10-09, district Mont-Brome
2024-12-14	2024-30224 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 895, chemin Coveduck
2024-12-15	2024-30226 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d’un garage détaché au 201, rue de Rouville
2024-12-16	2024-30227 : Avis préliminaire – Demande visant l’installation d’une enseigne au 1 340, rue Shefford – <i>Caserne incendie</i>
2024-12-17	2024-30228 : Usage conditionnel – Demande visant la construction d’un établissement sportif intérieur (tennis léger) au 1632, route Pierre-Laporte - <i>La Cité du Golf des Lacs</i>
2024-12-18	2024-30229: Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 344, rue des Plaines
2024-12-19	2024-30232 : Avis préliminaire – Demande visant la construction de bâtiments commerciaux sur la rue du Rubis
Questions diverses	
2024-12-20	Levée de l’assemblée

2024-12-01

Adoption de l’ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 10 décembre 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 10 décembre 2024 avec l’ajout suivant :

- Dérogation mineure et PIIA pour le mur de soutènement au 160, rue Drummond.

ADOPTÉ

2024-12-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 12 novembre 2024

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 12 novembre 2024.

ADOPTÉ

2024-12-03

2024-30231: Approbation de plans – Plan directeur d’aménagement de la phase 2 du Quartier Samara, rue Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié le plan directeur d’aménagement de la phase 2 du projet Samara;

ATTENDU QUE cette phase consiste en le prolongement de la rue Samara, qui est le prolongement du secteur à faible densité, composé de résidences unifamiliales isolées et jumelées;

ATTENDU QUE la partie architecturale du projet a déjà été approuvée dans la résolution du conseil 2022-09-525, adoptée le 6 septembre 2022;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que les lots projetés 6 663 491 et 6 663 492 sont grandement affectés par les bandes riveraines;

ATTENDU QUE le CCU considère que les bandes riveraines devraient suivre davantage les limites de propriétés, afin de réduire les risques d'empiètement dans ces espaces naturels;

ATTENDU QUE le plan projet de lotissement devrait être revu pour mieux intégrer le site aux contraintes naturelles;

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 directeur d'aménagement de la phase 2 du Quartier Samara, rue Samara.

ADOPTÉ

2024-12-04

Présentation du plan directeur d'aménagement de la station balnéaire, zone PDA6-01, 279-319 chemin du Lac-Gale, par Denis Laframboise et Luc Bougie

Messieurs Denis Laframboise et Luc Bougie présentent le plan directeur de la station balnéaire Le Balnéa. Ils parlent des projets déjà réalisés et ceux à venir d'ici 2026.

2024-12-05

2024-30225 : Approbation de plans – Plan directeur d'aménagement de la station balnéaire, zone PDA6-01, 279-319, chemin du Lac-Gale

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié le plan directeur d'aménagement de la station balnéaire Le Balnéa;

ATTENDU QUE le plan prévoit l'agrandissement de l'hôtel *Le Beatnik* et la rénovation de la grange à l'entrée du site;

ATTENDU QUE le plan d'aménagement ne prévoit aucune coupe d'arbres;

ATTENDU QUE l'agrandissement de l'hôtel sera fait à même les bâtiments existants;

ATTENDU QUE le projet prévoit le réaménagement des stationnements autour de l'hôtel;

ATTENDU QUE le propriétaire n'est pas encore décidé sur le choix de certains matériaux pour les toitures des bâtiments;

ATTENDU QUE le CCU est en principe favorable aux travaux d'agrandissement de l'hôtel et du réaménagement des stationnements, mais considère que l'aménagement paysager et le choix final des matériaux devraient être approuvés en vertu du règlement relatif aux PIIA dans une demande ultérieure;

ATTENDU QUE la grange sera rénovée en remplaçant les revêtements de murs et toiture par des panneaux métalliques profilés de couleur « galvalume », un matériau couramment utilisé sur les granges de la région;

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 directeur d'aménagement préparé par *MacKay-Lyons Sweetapple Architects*, daté de novembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande.

D'aviser le requérant que cette approbation n'est valable que pour la rénovation de la grange à l'entrée du site. La demande de permis pour l'agrandissement de l'hôtel *Le Beatnik* devra être approuvée lors d'une demande subséquente en y incluant tous les documents requis pour mieux préciser le projet.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-12-06

2024-30199 : Approbation de plans – Modification du projet d'agrandissement du 111, rue de Rouville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à modifier l'allée d'accès de la résidence;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet d'agrandissement aurait pu être conçu dès le départ de manière à conserver un espace pour accéder à l'arrière de la propriété;

ATTENDU QUE le CCU considère que la dimension de l'agrandissement aurait pu être réduite pour permettre un passage vers l'arrière de la résidence;

ATTENDU QUE cette demande ne respecte pas les critères relatifs aux remblais et déblais, à l'abattage d'arbres et à la topographie du site;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil de *refuser*, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan civil préparé par l'ingénieur Pascal Lamy, daté du 20 novembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification du projet d'agrandissement du 111, rue de Rouville.

ADOPTÉ

2024-12-07

2024-30215 : Approbation de plans – Demande visant l'abattage d'un arbre exceptionnel visible de la voie publique au 915, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a pris connaissance du rapport préparé par l'ingénieur forestier François Pelletier au sujet de l'arbre exceptionnel;

ATTENDU QUE le CCU constate que l'arbre en question présente des risques pour les biens et les personnes;

ATTENDU QUE le CCU considère que ce type de demande devrait être exclue de l'application du règlement relatif au PIIA et recommande au conseil de modifier la réglementation;

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'expertise préparé par l'ingénieur forestier *François Pelletier*, daté du 18 novembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'abattage d'un arbre exceptionnel visible de la voie publique au 915, rue Shefford.

ADOPTÉ

2024-12-08

2024-30217 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 89 m² au lieu de 60 m² maximums, et d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 8 m maximums, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 50, rue des Irlandais, lot 2 930 729, zone P3M-04, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le projet pourrait être modifié pour le rendre conforme à la réglementation;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire d'une superficie de 89 m² au lieu de 60 m² maximum, et d'une hauteur de 8,5 m au lieu de 8 m maximums, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 50, rue des Irlandais, lot 2 930 729, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2024-12-09

2024-30216 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 50, rue des Irlandais

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) recommande au conseil de refuser la demande de dérogation mineure associée au projet de construction;

ATTENDU QUE le CCU a donc repoussé la demande de PIIA associée à ce projet;

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 concept d'implantation préparé l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 28 octobre 2024, les plans de bâtiment préparés par *Projet MVA*, datés du 18 octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 50, rue des Irlandais.

ADOPTÉ

2024-12-10

2024-30218 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor. Cette demande visait le style architectural de la résidence projetée. L'avis préliminaire concernant l'implantation de cette résidence a déjà été approuvé par le conseil dans la résolution 2024-06-319 adoptée le 3 juin 2024.

Le CCU considère que le style architectural 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.

2024-12-11

2024-30219 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure.

Le site de la construction sera visible à partir du chemin de Gaspé. Le CCU considère que le style architectural de la résidence projetée ne s'intègre pas au caractère champêtre du secteur et aux résidences construites à proximité.

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

2024-12-12

2024-30221 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 730-50, chemin de Gaspé - PRI Vert Forêt



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 730-50, chemin de Gaspé - *PRI Vert Forêt*.

Le CCU constate que la résidence projetée sera visible à partir du chemin de Gaspé. Le CCU considère qu'il est donc important que cette résidence s'intègre à la résidence voisine dans cette pochette de développement résidentiel intégré. Pour mieux s'intégrer au secteur, le CCU considère que la fenestration de la façade sur le chemin de Gaspé devrait être revue ainsi que la pente de la toiture. Au niveau du gabarit, la dimension de la résidence semblait correcte.

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

2024-12-13

2024-30222 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction de murs de soutènement, à une distance inférieure à 0,5 m des limites de propriété malgré la norme prévue à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 62 à 94, rue Samara, lots 6 527 913 à 6 527 920, zone PDA10-09, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre la construction de murs de soutènement à une distance inférieure à 0,5 m des limites de propriété;

ATTENDU QUE le conseil a déjà accepté une demande similaire dans le même projet, sur la rue de l'Écurie, dans la résolution 2023-10-547 adoptée le 2 octobre 2023;

ATTENDU QUE l'application de cette norme cause un préjudice au requérant, surtout dans les cas où les constructions sont situées sur de petits terrains desservis par l'aqueduc et l'égout;

ATTENDU QUE l'application de cette norme pourrait causer des conflits de voisinage;

ATTENDU QUE le CCU recommande au conseil de modifier cette norme pour les petits terrains desservis par l'aqueduc et l'égout lorsque les murs sont de faibles dimensions;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction de murs de soutènement, à une distance inférieure à 0,5 m des limites de propriété, malgré la norme prévue à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 62 à 94, rue Samara, lots 6 527 913 à 6 527 920, zone PDA10-09, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

2024-12-14

2024-30224 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 895, chemin Coveduck

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 895, chemin Coveduck;

ATTENDU QUE le terrain est grandement affecté par des contraintes environnementales;

ATTENDU QUE le CCU considère que la résidence projetée serait située trop près des bandes riveraines qui doivent rester à l'état naturel;

ATTENDU QUE le CCU considère que la dimension de la résidence et/ou sa localisation devrait être revue pour respecter davantage les contraintes naturelles;

ATTENDU QUE le CCU souhaite aviser le requérant qu'il considère que le style architectural de la résidence s'intègre au secteur;

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 Émilie Martin-Ouellet, daté du 1^{er} octobre 2024, les plans de bâtiment préparés par *Habitat-Design*, datés du 14 décembre 2023, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 895, chemin Coveduck.

ADOPTÉ

2024-12-15

2024-30226 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'un garage détaché au 201, rue de Rouville

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'un garage détaché au 201, rue de Rouville.

Le CCU considère que la construction d'un garage à cet endroit n'est pas souhaitable. Il serait situé trop près de la résidence, en façade, et viendrait briser l'alignement des résidences construites sur cette allée du projet résidentiel intégré.

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

2024-12-16

2024-30227 : Avis préliminaire – Demande visant l'installation d'une enseigne au 1 340, rue Shefford – Caserne incendie

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'installation d'une enseigne au 1 340, rue Shefford – *Caserne incendie*.

Le CCU considère qu'il est souhaitable de respecter la réglementation applicable par rapport au nombre ou à la superficie des enseignes. Afin de mieux orienter sa recommandation, le CCU souhaite savoir s'il est prévu d'installer une enseigne sur socle ou poteau près de la rue et souhaite se prononcer sur un concept global pour l'ensemble de la propriété.

2024-12-17

2024-30228 : Usage conditionnel – Demande visant la construction d'un établissement sportif intérieur (tennis léger) au 1632, route Pierre-Laporte - La Cité du Golf des Lacs

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire pour le tennis léger;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'usage est acceptable, mais que la dimension du bâtiment ne respecte pas le critère du règlement relatif à l'intégration du bâtiment dans le milieu environnant;

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un établissement sportif intérieur (tennis léger) au 1632, route Pierre-Laporte - *La Cité du Golf des Lacs*.

ADOPTÉ

2024-12-18

2024-30229: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 344, rue des Plaines

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 14 novembre 2024, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 11 novembre 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Caroline Théberge, datés du 23 août 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 344, rue des Plaines.

ADOPTÉ

2024-12-19

2024-30232 : Avis préliminaire – Demande visant la construction de bâtiments commerciaux sur la rue du Rubis

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction de bâtiments commerciaux sur la rue du Rubis.

Le CCU considère que l'architecture proposée devrait être simplifiée pour s'harmoniser avec les bâtiments existants dans la zone. À cette fin, le CCU considère que les bâtiments projetés ne devraient pas seulement s'intégrer au bâtiment voisin au 100, rue du Rubis, Le *Backbone*, mais aussi aux autres construits dans cette zone commerciale. On pense au 10, rue du Diapason, *Bousada*, et au 5, rue du Diapason, *Gesteco*.

Le CCU considère également que l'espace occupé par les stationnements et allées d'accès devrait être réduit en ajoutant de la végétation pour mieux intégrer le projet à la zone résidentielle adjacente.

Le CCU se questionne également sur la faisabilité de l'allée de circulation du côté ouest, face à la route Pierre-Laporte. Une coupe qui montre le talus existant devrait être produite à cet effet.

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

2024-12-20

2024-30235 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la reconstruction d'un mur de soutènement, en pierres naturelles, en deux paliers, d'une hauteur totale de 5,5 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017 au 160, rue Drummond, lot 2 930 319, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE cette demande vise à remplacer un mur de soutènement existant qui s'est partiellement effondré;

ATTENDU QUE selon les recommandations de l'ingénieur T. Freire, la reconstruction d'un mur de soutènement en pierres naturelles, d'une hauteur de 5,5 m, doit se faire en 2 paliers pour assurer sa stabilité;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère qu'un mur de soutènement en pierres naturelles, en 2 paliers, s'intègre mieux au site qu'un mur en blocs ou gabions d'une hauteur de 5,5 m;

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

ATTENDU QUE le CCU 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 L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure visant à permettre la reconstruction d'un mur de soutènement, en pierres naturelles, en deux paliers, d'une hauteur totale de 5,5 m au lieu de 3 m maximums, tel que stipulé à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017 au 160, rue Drummond, lot 2 930 319, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2024-12-21

2024-30234 : Approbation de plans – Demande visant une opération de remblai, dans une pente supérieure à 20 %, afin de reconstruire un mur de soutènement au 160, rue Drummond

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la reconstruction d'un mur de soutènement au 160, rue Drummond;

ATTENDU QUE le CCU recommande au conseil d'accepter la demande de dérogation mineure associée au projet;

ATTENDU QUE si la base du mur de soutènement, construit en 2 paliers, était située au même endroit que la base du mur de soutènement existant, cela ferait en sorte de réduire considérablement l'aire d'agrément derrière la résidence;

ATTENDU QUE pour construire le mur de soutènement en 2 paliers, la base du mur doit être repoussée et 5 arbres d'un diamètre variant entre 10 et 39 cm doivent être abattus;

ATTENDU QUE le requérant s'engage à replanter le même nombre d'arbres abattus pour compenser la perte d'espace boisé;

ATTENDU QUE les arbres à planter seront des arbres indigènes à grand déploiement;

IL EST RÉSOLU À LA L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan du mur de soutènement daté du 15 octobre 2024, permettant la reconstruction d'un mur de soutènement au 160, rue Drummond, conditionnellement au point suivant :

- Un dépôt de garantie d'un montant de 2 500 \$ devra être remis, avant l'émission du certificat d'autorisation, pour s'assurer que les 5 arbres abattus soient remplacés par des arbres indigènes à grand déploiement.

ADOPTÉ

Questions diverses

2024-12-22

Levée de l'assemblée

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

PIERRE MALO, président d'assemblée

Marc Béland, secrétaire du CCU