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 août 2026, à 7h30, au Centre de gestion des actifs, 24 rue Pacifique.

Étaient présents : **CHRISTIAN BLANCHETTE, MARIE-CLAUDE BOUVIER, MÉLANIE DAIGLE, MANON GAUMOND, MARC PILON, LUCIE RIENDEAU et MARIE-ÈVE VINCENT.**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU, **FRÉDÉRIC TREMBLAY**, chef de division permis & inspections et **JEAN-CHRISTOPHE PETTERSEN**, urbaniste.

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-08-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 août 2026
2026-08-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 juillet 2026
2026-08-03	Suivi des décisions du conseil
7 h 40	
2026-08-04	**2026-30055 : Suivi**	Demande de PPCMOI – Construction d'une résidence multifamiliale de six (6) logements au 40, rue John-Savage
2026-08-05	**2026-30099 : Suivi**	Approbation de plans – Agrandissement du pavillon du club de golf au 1632, route Pierre-Laporte – *Golf des Lacs*
2026-08-06	**2026-30132 :** Approbation de plans – Installation de deux (2) enseignes rattachées aux bâtiments situés au 1632, route Pierre-Laporte – *Golf des Lacs et Pickleball*
2026-08-07	**2026-30112 :** Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 916, chemin Coveduck
2026-08-08	**2026-30115 :** Demande d'usage conditionnel visant à permettre un projet d'hébergement en capsule au 130, rue de la Rive-Droite – *KYO Capsule Hôtel Bromont*
2026-08-09	**2026-30116 :** Approbation de plans – Installation d'une enseigne sur poteaux au 12, rue du Pacifique Est - *Servisys*
2026-08-10	**2026-30117 :** Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 10, rue du Diapason – *Pied Réseau*
2026-08-11	**2026-30118 :** Approbation de plans – Concept d'affichage et enseignes au 30, rue du Rubis – *Place Natura*
2026-08-12	**2026-30120 :** Demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau
2026-08-13	**2026-30122 :** Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 6, rue des Érables
2026-08-14	**2026-30123 :** Demande de dérogation mineure afin de permettre la reconstruction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 3 m au lieu de 2 m maximum, tel que stipulé à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 83, rue de Verchères, lot 4 827 677, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2026-08-15	**2026-30124 :** Approbation de plans – Construction de deux (2) résidences unifamiliales jumelées au 22 et 24, rue de l'Écurie
2026-08-16	**2026-30128 :** Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 28, rue de l'Écurie
2026-08-17	**2026-30131 :** Approbation de plans – Construction d'un garage détaché au 172-174, rue d'Adamsville

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

9 h 40	
Questions diverses	
2026-08-18	Levée de l’assemblée

2026-08-01

Adoption de l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 11 août 2026

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 11 août 2026 avec l’ajout du point suivant :

- 2026-30061 : Suivi | Avis préliminaire – Construction d’une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 30-5, rue de Jade

ADOPTÉ

2026-08-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 14 juillet 2026

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 14 juillet 2026, sous réserve de la modification apportée au point 2026-07-04, dont le dernier paragraphe est remplacé par le suivant :

« Le CCU porte à l'attention de l'administration les éléments sensibles du milieu naturel présents sur la propriété, afin qu'ils soient dûment pris en compte dans l'analyse du dossier, notamment concernant l'occurrence d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles. Aucun suivi, pris en compte, ni analyse additionnelle n'ont été effectués dans la poursuite de l'analyse du dossier. »

ADOPTÉ

Marc Béland précise qu’à l’avenir, le procès-verbal corrigé à la suite des commentaires formulés sera transmis aux membres du comité avant d’être soumis au conseil municipal.

2026-08-03

Suivi des décisions du conseil

Lors de la dernière séance du conseil municipal, un seul dossier n’a pas fait l’objet d’une décision conforme à la recommandation du CCU. Il s’agissait d’une demande de dérogation visant à autoriser une superficie de déboisement de 2 100 m², laquelle a été refusée par les élus.

Les autres dossiers assujettis au PIIA ayant fait l’objet d’une recommandation défavorable du CCU ont été retirés de l’ordre du jour afin de permettre aux requérants d’apporter les modifications requises à leur projet avant qu’une décision formelle ne soit rendue par le conseil municipal. Les requérants ont été informés que le conseil municipal appuyait la recommandation du CCU et que leur projet devait être modifié en conséquence.

2026-08-04

2026-30055 : Suivi | Demande de PPCMOI – Construction d’une résidence multifamiliale de six (6) logements au 40, rue John-Savage

ATTENDU QUE depuis la présentation du dossier en avril 2026, le requérant a suivi les recommandations du comité consultatif d’urbanisme (CCU) et a déplacé le bâtiment vers le sud pour augmenter le dégagement entre les bâtiments;

ATTENDU QUE le requérant a également déposé un plan d’aménagement paysager plus détaillé, précisant notamment les essences d’arbres qui seront plantées;

ATTENDU QUE le CCU considère que la présente demande satisfait aux critères applicables prévus au

Règlement relatif aux projets particuliers de construction, d'occupation ou de modification d'un immeuble;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil municipal d'adopter le projet de résolution approuvant la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) visant à autoriser la construction d'une résidence multifamiliale de six (6) logements, située au 40, rue John-Savage.

ADOPTÉ

2026-08-05

2026-30099 : Suivi | Approbation de plans – Agrandissement du pavillon du club de golf au 1632, route Pierre-Laporte – *Golf des Lacs*

ATTENDU QUE depuis la présentation du dossier le mois dernier, le requérant a soumis des plans modifiés afin de répondre aux préoccupations et commentaires du comité consultatif d'urbanisme (CCU);

ATTENDU QUE le requérant a précisé qu'une erreur s'était glissée dans les perspectives 3D et que le revêtement extérieur sera entièrement gris, à l'instar du reste du bâtiment, plutôt que de comporter des sections blanches;

ATTENDU QUE les plans du bâtiment préparés par *Groupe PDA Architecte* seront modifiés afin d'être rendus conformes aux deux (2) perspectives 3D déposées;

ATTENDU QUE le CCU considère que la présente demande respecte les critères et les objectifs applicables du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Jean-Philippe Roux, daté du 7 juillet 2026, les perspectives 3D datées du 4 août 2026 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement du pavillon du club de golf au 1632, route Pierre-Laporte (*Golf des Lacs*), sous réserve du respect de la condition suivante :

- Les plans du bâtiment préparés par *Groupe PDA Architecte* devront être modifiés afin d'être conformes aux deux (2) perspectives 3D déposées.

ADOPTÉ

2026-08-06

2026-30132 : Approbation de plans – Installation de deux (2) enseignes rattachées aux bâtiments situés au 1632, route Pierre-Laporte – *Golf des Lacs et Pickleball*

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'enseignes, datés du 5 août 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de deux (2) enseignes rattachées aux bâtiments situés au 1632, route Pierre-Laporte – *Golf des Lacs et Pickleball.*

ADOPTÉ

2026-08-07

2026-30112 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 916, chemin Coveduck

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 916, chemin Coveduck;

ATTENDU QUE le projet prévoit un reboisement d'une partie de la cour avant du terrain;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme considère que la demande respecte les critères et les

objectifs du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 13 mai 2026, les plans de bâtiment préparés par O. Cabana, datés du 6 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 916, chemin Coveduck, sous réserve du respect de la condition suivante :

- Qu'un dépôt de garantie de 2 000 $ soit remis avant la délivrance du permis de construction, afin de garantir la plantation des arbres prévus au plan de reboisement, avant l'expiration du permis.

Le CCU porte à l'attention de l'administration les éléments sensibles du milieu naturel présents sur la propriété boisée située à proximité de la Rivière Yamaska.

ADOPTÉ

2026-08-08

2026-30115 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre un projet d'hébergement en capsule au 130, rue de la Rive-Droite – *KYO Capsule Hôtel Bromont*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre un projet d'hébergement en capsule au 130, rue de la Rive-Droite;

ATTENDU QUE le projet de type auberge de jeunesse moderne prévoit 68 couchages en dortoir et des espaces communs;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande 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 un projet d'hébergement en capsule au 130, rue de la Rive-Droite – *KYO Capsule Hôtel Bromont*.

ADOPTÉ

2026-08-09

2026-30116 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne sur poteaux au 12, rue du Pacifique Est – *Servisys*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre l'installation d'une enseigne détachée au 12, rue du Pacifique Est;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne répond aux critères et objectifs du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), mais qu'un aménagement paysager doit être réalisé à la base de celle-ci;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'enseigne préparé par *Lettrage Richard*, daté du 3 août 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 12, rue du Pacifique Est – *Servisys*, sous réserve du respect de la condition suivante :

- Qu'un aménagement paysager soit réalisé à la base de l'enseigne.

ADOPTÉ

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-08-10

2026-30117 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 10, rue du Diapason – *Pied Réseau*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 10, rue du Diapason;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'afin de favoriser une meilleure intégration au bâtiment et une harmonisation avec l'autre enseigne apposée, l'enseigne devrait être composée de lettres détachées, sans fond blanc;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'enseigne préparé *Innex Productions Visuelles*, daté du 3 août 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 10, rue du Diapason – *Pied Réseau*.

ADOPTÉ

2026-08-11

2026-30118 : Approbation de plans – Concept d'affichage et enseignes au 30, rue du Rubis – *Place Natura*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre l'installation d'enseignes sur le bâtiment situé au 30, rue du Rubis;

ATTENDU QUE depuis la présentation du projet au mois de mai 2026, le requérant a revu le concept d'affichage pour le bâtiment en réalignant les zones d'affichage au-dessus des fenêtres;

ATTENDU QUE les enseignes des futurs établissements seront toutes fabriquées de lettres ou logo détachés de couleur gris charbon (Pantone 7540C);

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande répond aux critères et objectifs du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'approuver, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le concept d'affichage préparé par Access Signs, en date du 8 juin 2026, ainsi que les autres documents déposés au soutien de la demande visant le bâtiment situé au 30, rue du Rubis - *Place Natura*.

D'aviser le requérant que les enseignes conformes au concept d'affichage approuvé n'auront pas à faire l'objet d'une nouvelle présentation en vertu du Règlement relatif au PIIA.

ADOPTÉ

2026-08-12

2026-30120 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à autoriser la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau;

ATTENDU QUE le projet a été approuvé par le conseil municipal en septembre 2024 et que la résolution deviendra nulle et sans effet en septembre 2026;

ATTENDU QUE le requérant souhaite entreprendre prochainement les travaux de construction et demande, à cette fin, la prolongation de la période de validité de la résolution;

ATTENDU QUE le CCU estime que la demande respecte toujours les critères et objectifs prévus au 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.

D'aviser le requérant que, conformément à l'article 28 du Règlement relatif aux usages conditionnels, la période de validité de la résolution autorisant la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau est prolongée pour une période additionnelle de deux (2) ans à compter de la date de la présente résolution. Une demande de permis complète devra être présentée au fonctionnaire désigné et l'occupation de l'immeuble devra avoir lieu dans ce délai, à défaut de quoi la résolution deviendra nulle et sans effet.

ADOPTÉ

2026-08-13

2026-30122 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 6, rue des Érables

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 15 juillet 2026, les plans de bâtiment préparés par *Bonneville*, datés du 6 juillet 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 6, rue des Érables.

ADOPTÉ

Lucie Riendeau quitte la salle avant que soit traité le prochain sujet.

2026-08-14

2026-30123 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la reconstruction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 3 m au lieu de 2 m maximum, tel que stipulé à l'article 178 du règlement de zonage 1037-2017, au 83, rue de Verchères, lot 4 827 677, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à autoriser la construction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 3 m;

ATTENDU QUE cette construction est nécessaire afin de remplacer le mur de soutènement existant, composé de grosses pierres et présentant une instabilité;

ATTENDU QUE la construction d'un mur de soutènement en paliers réduirait l'espace disponible pour accéder au garage de la résidence et rendrait les manœuvres difficiles;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que l'application de la norme applicable causerait un préjudice au requérant;

ATTENDU QUE le CCU estime que la demande ne porterait pas atteinte à la jouissance du droit de propriété du propriétaire de l'immeuble voisin;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la reconstruction d'un mur de soutènement d'une hauteur de 3 m au lieu de 2 m maximum, tel que stipulé à l'article 178 du Règlement de zonage 1037-2017, au 83, rue de Verchères, lot 4 827 677, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

Lucie Riendeau revient dans la salle.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-08-15

2026-30124 : Approbation de plans – Construction de deux (2) résidences unifamiliales jumelées au 22 et 24, rue de l'Écurie

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Camilia Gagnon, daté du 16 juillet 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Julien Lemay, datés du 29 juillet 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de deux (2) résidences unifamiliales jumelées au 22 et 24, rue de l'Écurie.

ADOPTÉ

2026-08-16

2026-30128 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 28, rue de l'Écurie

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Camilia Gagnon, daté du 9 juillet 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Julien Lemay, datés du 29 juillet 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 28, rue de l'Écurie.

ADOPTÉ

2026-08-17

2026-30131 : Approbation de plans – Construction d'un garage détaché au 172-174, rue d'Adamsville

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation et les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Annick Tremblay, datés du 27 juillet 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage détaché au 172-174, rue d'Adamsville.

ADOPTÉ

2026-08-18

2026-30061 : Suivi | Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 30-5, rue de Jade

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) ont analysé les nouvelles perspectives 3D de la résidence unifamiliale soumises par le requérant, en fonction des critères et objectifs prévus au Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Les volumes et gabarits architecturaux généraux du bâtiment n'assurent pas une intégration optimale au milieu bâti du secteur et ainsi ne permettent pas d'atteindre les critères et objectifs applicables.

2026-08-19

Levée de l'assemblée

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

CHRISTIAN BLANCHETTE, président d'assemblée	MARC BÉLAND, secrétaire du CCU