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 septembre 2026, à 7h30, au Centre communautaire, 117-1 boul. de Bromont.

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

Étaient absents :

Étaient également présents : **JEAN-CHRISTOPHE PETTERSEN**, secrétaire (remplaçant) du CCU et **FRÉDÉRIC TREMBLAY**, chef de division permis & inspections.

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-09-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 septembre 2026
2026-09-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 août 2026
2026-09-03	Suivi des décisions du conseil
7 h 40	
2026-09-04	**2025-30157** : Suivi sur l'approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée au 821, rue Shefford – *Un Momento*
2026-09-05	**2026-30061 :** Suivi de l'avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 30-5, rue de Jade
2026-09-06	**2026-30102 :** Suivi sur l'approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue des Patriotes
2026-09-07	**2026-30111 :** Suivi sur l'approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue de Papineau
2026-09-08	**2026-30117 :** Suivi sur l'approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 10, rue du Diapason – *Pied Réseau*
2026-09-09	**2026-30133** : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 0,5 m de la bande riveraine au lieu de 1 m minimum, tel que stipulé à l'article 67.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 730-11, chemin de Gaspé, lot 6 167 873, zone P3M-06, district Lac-Bromont
2026-09-10	**2026-30136 :** Demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage LOCATION, VENTE ET RÉPARATION DE VÉHICULES SAISONNIERS RÉCRÉATIFS au 55, rue du Pacifique Est – *Bromont Campervan*
2026-09-11	**2026-30138** : Approbation de plans – Demande visant l'installation de panneaux solaires sur la toiture de la résidence située au 34, rue du Rocher
2026-09-12	**2026-30140 :** Approbation de plans – Demande visant l'installation d'un panneau sur une enseigne détachée communautaire au 793, rue Shefford – *CoLab Clinique multi-disciplinaire*
2026-09-13	**2026-30141** : Approbation de plans – Demande visant l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 555, place Champêtre - *Le Birdie*
2026-09-14	**2026-30143** : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor
2026-09-15	**2026-30144 :** Approbation de plans – Demande visant le remplacement de fenêtres à la résidence unifamiliale isolée située au 196, rue d'Adamsville

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-09-16	**2026-30146** : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 50, chemin de Gaspé – *Duoject Systèmes médicaux*
9 h 40	
Questions diverses	
2026-09-17	Levée de l'assemblée

2026-09-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 septembre 2026

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 15 septembre 2026 avec l'ajout du point suivant :

- 2026-30109 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn.

ADOPTÉ

2026-09-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 août 2026

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 11 août 2026.

ADOPTÉ

2026-09-03

Suivi des décisions du conseil

Lors de la dernière séance du conseil municipal, deux (2) dossiers recommandés favorablement par le CCU ont été reportés par les élus.

Le dossier visant à autoriser la construction d'un triplex jumelé au 40, rue Brousseau a été reporté, des préoccupations citoyennes devant encore être traitées.

Le dossier visant l'agrandissement du pavillon du club de golf au 1632, route Pierre-Laporte (Golf des Lacs) a également été reporté, certains citoyens ou résidents du secteur ne s'étant pas fait entendre en amont du processus décisionnel.

2026-09-04

2025-30157 : Suivi sur l'approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée au 821, rue Shefford – *Un Momento*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la nouvelle proposition d'enseigne détachée soumise pour le 821, rue Shefford;

ATTENDU QUE la nouvelle proposition s'agence mieux avec l'affichage actuellement en place sur cette rue;

ATTENDU QUE le CCU souhaite rappeler au requérant l'importance de limiter le réfléchissement et l'éblouissement générés par l'éclairage au sol prévu pour l'enseigne;

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), l'option 2 proposé au plan projet d'enseigne préparé par *Innex Productions Visuelles*, daté du 19 août 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 821, rue Shefford – *Un Momento*.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ADOPTÉ

2026-09-05

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

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la 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 la troisième proposition soumise par le requérant, laquelle revoit l'aspect de la toiture, élément le plus problématique des versions précédentes.

Le CCU constate que la proposition d'une toiture à deux (2) versants s'agence davantage avec les résidences voisines.

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.

2026-09-06

2026-30102 : Suivi sur l'approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue des Patriotes

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la nouvelle proposition d'agrandissement soumise pour la résidence située au 260, rue des Patriotes;

ATTENDU QUE la toiture initialement proposée à un seul versant était incohérente avec la toiture à quatre (4) versants de la résidence principale;

ATTENDU QUE la nouvelle proposition prévoit une toiture à quatre (4) versants pour l'agrandissement, cohérente avec le bâtiment existant;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande, ainsi modifiée, 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'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 10 juin 2026, le plan d'aménagement paysager préparé par *cyr + cathcart*, daté du 24 mars 2026, les plans de bâtiment préparés par *cyr + cathcart*, datés du 3 septembre 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue des Patriotes.

Le CCU note que le projet entraîne l'abattage d'arbres matures afin de déplacer le cabanon existant et invite le requérant à réévaluer l'orientation de celui-ci afin de préserver l'arbre de 40 cm de diamètre présent sur le site.

ADOPTÉ

2026-09-07

2026-30111 : Suivi sur l'approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue de Papineau

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la nouvelle proposition d'agrandissement soumise pour la résidence située au 85, rue de Papineau;

ATTENDU QUE la proposition tient compte des recommandations formulées antérieurement par le CCU quant à la volumétrie et à l'effet de bloc isolé du bâtiment;

ATTENDU QUE le retrait de deux (2) pieds à l'arrière du garage ainsi que l'ajout d'ornements architecturaux améliorent l'intégration du projet au bâtiment existant;

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, daté du 12 juin 2026, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Bruno Desruisseaux, datés du 27 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 85, rue de Papineau.

ADOPTÉ

2026-09-08

2026-30117 : Suivi sur l'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 nouvelle proposition d'enseigne soumise pour le bâtiment situé au 10, rue du Diapason;

ATTENDU QUE le CCU, lors de la séance d'août 2026, considérait 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;

ATTENDU QUE le CCU considère que la nouvelle proposition et le justificatif soumis par le requérant à l'encontre de la recommandation antérieure ne sont pas suffisants et que la solution alternative est toujours discordante avec l'enseigne existante;

ATTENDU QUE le CCU réitère que la forme de l'enseigne devrait s'agencer au style, à la forme et aux matériaux de l'enseigne existante du bâtiment et des autres enseignes de l'aire de paysage conformément aux critères du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU réfère, à titre d'exemple, à l'enseigne du bâtiment occupé par Bousada, composée de lettres détachées individuelles;

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), l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 10, rue du Diapason – *Pied Réseau*.

De demander au requérant de revenir avec une proposition tenant compte de l'affichage actuellement en place sur le bâtiment.

ADOPTÉ

2026-09-09

2026-30133 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 0,5 m de la bande riveraine au lieu de 1 m minimum, tel que stipulé à l'article 67.1 du règlement de zonage 1037-2017 au 730-11, chemin de Gaspé, lot 6 167 873, zone P3M-06, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 0,5 m de la bande riveraine;

ATTENDU QUE la dalle de béton sur lequel le bâtiment accessoire visée par la demande a été coulée à l'extérieur de la bande riveraine et respectait les normes applicables au moment de sa construction avant l'entrée en vigueur du changement réglementaire applicable, et non à la suite d'un constat de non-conformité;

ATTENDU QUE la dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la dérogation demandée a peu d'impact sur le risque de précédent que pourrait créer l'octroi de cette dérogation, mais retient qu'il s'agit d'un cas particulier attribuable au contexte réglementaire et non à un geste de non-conformité délibéré;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 0,5 m de la bande riveraine au lieu de 1 m minimum, tel que stipulé à l'article 67.1 du règlement de zonage 1037-2017, au 730-11, chemin de Gaspé, lot 6 167 873, zone P3M-06, district Lac-Bromont, conditionnellement au point suivant :

- Que tout empiètement additionnel dans la bande de protection riveraine, pour toute intervention liée à la construction du bâtiment accessoire, est prohibé.

ADOPTÉ

2026-09-10

2026-30136 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage LOCATION, VENTE ET RÉPARATION DE VÉHICULES SAISONNIERS RÉCRÉATIFS au 55, rue du Pacifique Est – *Bromont Campervan*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage location, vente et réparation de véhicules saisonniers récréatifs au 55, rue du Pacifique Est;

ATTENDU QUE le dossier est incomplet et que l'information actuellement disponible ne permet pas au CCU de se positionner sur la demande, notamment quant à l'intensité de l'usage, les possibilités d'expansion ou de reconversion future de l'usage proposé, les caractéristiques du bâtiment occupé, de même que celles de l'aménagement, de l'éclairage et de l'occupation des espaces extérieurs ainsi que la possibilité d'encadrer l'activité à titre d'usage accessoire;

ATTENDU QUE cette demande pourrait constituer un précédent pour des demandes similaires, ce qui commande une analyse rigoureuse;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De reporter l'étude de la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage location, vente et réparation de véhicules saisonniers récréatifs au 55, rue du Pacifique Est – Bromont Campervan, et de demander au requérant de compléter le dossier afin de permettre au CCU d'en faire une analyse adéquate.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle se retire de la salle avant que soit traité le point suivant.

2026-09-11

2026-30138 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de panneaux solaires sur la toiture de la résidence située au 34, rue du Rocher

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation de panneaux solaires sur la toiture de la résidence située au 34, rue du Rocher;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet est satisfaisant sur l'aspect de l'intégration architecturale au bâtiment et qu'il a peu d'impact sur le voisinage;

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 documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de panneaux solaires sur la toiture de la résidence située au 34, rue du Rocher.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle revient dans la salle.

2026-09-12

2026-30140 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'un panneau sur une enseigne détachée communautaire au 793, rue Shefford – *CoLab Clinique multi-disciplinaire*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'un panneau sur l'enseigne détachée communautaire déjà existante au 793, rue Shefford;

ATTENDU QUE le panneau proposé s'intègre harmonieusement avec le style d'affichage déjà présent sur l'enseigne communautaire existante;

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 *Innex Productions Visuelles*, daté du 11 août 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'un panneau sur une enseigne détachée communautaire au 793, rue Shefford – *CoLab Clinique multi-disciplinaire*.

ADOPTÉ

2026-09-13

2026-30141 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 555, place Champêtre - *Le Birdie*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 555, place Champêtre;

ATTENDU QUE les enseignes des commerces existants du Quartier Bromont (anciennement Carrefour Champêtre) sont principalement composées de lettrage en relief;

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), l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 555, place Champêtre – Le Birdie, conditionnellement aux points suivants :

- Que le mot « Birdie » soit composé de lettres en relief;
- Que la mention « 24/7 » soit retirée de l'enseigne, la mention du type d'usage ou d'entreprise pouvant toutefois être maintenue.

Le CCU avise par ailleurs le requérant que la toponymie de langue anglaise employée pourrait être assujettie à l'encadrement de la Charte de la langue française et aux exigences de l'Office québécois de la langue française (OQLF).

ADOPTÉ

2026-09-14

2026-30143 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor;

ATTENDU QUE le CCU s'est interrogé sur l'effet de façade imposante créé par l'ajout d'un rez-de-jardin, les implantations existantes de ce type produisant généralement une perception d'un étage supplémentaire lorsque visible de la voie publique;

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), la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 815, rue O'Connor.

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

Marie-Ève Vincent doit quitter la séance avant le passage des points suivants.

PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-09-15

2026-30144 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement de fenêtres à la résidence unifamiliale isolée située au 196, rue d'Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant le remplacement de fenêtres à la résidence unifamiliale isolée située au 196, rue d'Adamsville;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le choix des fenêtres correspond au style architectural de l'époque de construction de la résidence principale;

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 documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement de fenêtres à la résidence unifamiliale isolée située au 196, rue d'Adamsville.

ADOPTÉ

2026-09-16

2026-30146 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 50, chemin de Gaspé – *Duoject Systèmes médicaux*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 50, chemin de Gaspé;

ATTENDU QUE le CCU constate une hétérogénéité de l'affichage dans ce mail commercial;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande ne répond pas aux critères 1 et 2 du Règlement relatif au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QU'UN concept général d'affichage devrait être déposé pour l'ensemble du complexe, plusieurs enseignes actuellement en place n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'approbation, afin d'harmoniser et de rehausser la qualité de l'affichage du secteur;

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), l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 50, chemin de Gaspé – *Duoject Systèmes médicaux*.

ADOPTÉ

2026-09-17

2026-30109 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 75, rue Dunn

ATTENDU QUE le CCU considère que le dossier ayant été déposé tardivement précédant la séance, celui-ci n'a pas été en mesure de procéder à l'analyse des éléments du projet;

ATTENDU QUE la présence de milieux sensibles présents sur le site et l'implantation massive de murs de soutènement commande une analyse rigoureuse;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De reporter l'étude du dossier 2026-30109 à la prochaine séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme, en raison du dépôt tardif du dossier et des délais insuffisants pour en permettre une analyse adéquate.

2026-09-18

Demandes et commentaires généraux

Le CCU porte à l'attention de l'administration qu'au regard de l'expérience acquise sur plusieurs demandes visant l'installation d'une nouvelle enseigne ou le remplacement d'une enseigne existante assujetties au règlement de PIIA, une réflexion sur l'élaboration d'un guide architectural encadrant plus spécifiquement

les éléments cités aux critères 1 (harmonisation au paysage, à l'architecture des bâtiments existants et proposés sur le site) et 2 (forme, couleurs, matériaux, éclairage et agencement au style architectural des bâtiments et des autres enseignes de l'aire de paysage) permettrait aux demandeurs d'avoir plus de clarté et de prévisibilité sur les attentes de la Ville en matière d'intégration architecturale, notamment dans certaines aires de paysages où l'effort attendu en matière d'esthétisme et d'harmonisation est souhaitable.

2026-09-19

Levée de l'assemblée

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

Christian Blanchette
Signé avec ConsignO Cloud (13/10/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.
notarius

CHRISTIAN BLANCHETTE
Président d'assemblée

Jean-Christophe Pettersen
Signé avec ConsignO Cloud (13/10/2026)
Vérifiez avec verifio.com ou Adobe Reader.
BROMONT
INSPIRE L'ACTION

JEAN-CHRISTOPHE PETTERSEN
Secrétaire du CCU