



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 janvier 2026, à 7h30, au centre communautaire, 117-1 boul. de Bromont.

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

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

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-01-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 janvier 2026
2026-01-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 décembre 2025
7 h 40	
2026-01-04	2025-30165 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 86-1 et 86-2, rue Champlain
2026-01-05	2025-30173 : Approbation de plans – Approbation de deux (2) modèles de résidences unifamiliales jumelées dans le projet <i>Quartier Samara</i>
2026-01-06	2025-30174 : Approbation de plans – Approbation d'un (1) modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet <i>Quartier Samara</i>
2026-01-07	2025-30176 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 340, chemin de Missisquoi
2026-01-08	2026-30001 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial mixte au 151-153, rue d'Adamsville
2026-01-09	2026-30002 : Approbation de plans – Agrandissement d'un bâtiment commercial au 730-732, rue Shefford – <i>Caisse Populaire</i>
2026-01-10	2026-30003 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 200, rue de Bellechasse
2026-01-11	2026-30004 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1175, route Pierre-Laporte
2026-01-12	2026-30005 : Approbation de plans – Modification de l'aménagement paysager pour le projet commercial intégré <i>Les Sommets Bromont</i> au 89, boulevard de Bromont
2026-01-13	2026-30006 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30, chemin de Lotbinière
9 h 00	
Questions diverses	
2026-01-14	Levée de l'assemblée



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-01-01

Adoption de l'ordre du jour – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 janvier 2026

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 janvier 2026 avec l'ajout suivant à la section "Questions diverses" :

- Réception des documents pour la réunion du CCU.

ADOPTÉ

2026-01-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 décembre 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 décembre 2025.

ADOPTÉ

2026-01-03

2025-30165 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 86-1 et 86-2, rue Champlain

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 86-1 et 86-2, rue Champlain;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet respecte les critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (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 François Myrand, daté du 16 octobre 2025, les plans de bâtiment préparés par *Nantel Consultant Architecture*, datés du 8 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée avec logement d'appoint au 86-1 et 86-2, rue Champlain, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie de 2 000 \$ soit exigé avant la délivrance du permis, afin de garantir que les arbres à conserver soient adéquatement protégés et demeurent intacts à l'échéance du permis de construction.

ADOPTÉ

2026-01-04

2025-30173 : Approbation de plans – Approbation de deux (2) modèles de résidences unifamiliales jumelées dans le projet Quartier Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'ajout de deux (2) modèles de résidences unifamiliales jumelées dans le plan directeur d'aménagement du projet Quartier Samara;

ATTENDU QUE le CCU juge que ces deux modèles respectent les critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), s'inscrivent dans l'esprit du Guide architectural et s'harmonisent avec les modèles déjà approuvés;

ATTENDU QU'un des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), stipule que les façades devraient être fractionnés notamment par l'utilisation de matériaux de revêtement différents ou par la présence de retraits ou de saillies;

ATTENDU QUE le CCU recommande de modifier le Guide architectural afin de lever toute ambiguïté quant à l'utilisation du déclin d'acier à imprimé bois, laquelle devrait être limitée à certains détails ou accents en



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

façade des bâtiments;

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 bâtiment préparés par la technologue en architecture Marie-Josée Lafrance, datés du 30 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de deux (2) nouveaux modèles de résidences unifamiliales jumelées dans le projet Quartier Samara.

ADOPTÉ

2026-01-05

2025-30174 : Approbation de plans – Approbation d'un (1) modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet Quartier Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'ajout d'un (1) modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet Quartier Samara;

ATTENDU QUE le CCU juge que ce modèle respecte les critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), est en cohérence avec les principes du Guide architectural et s'harmonise avec les modèles déjà approuvés;

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 bâtiment préparés par la technologue en architecture Marie-Josée Lafrance, datés du 28 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'un (1) nouveau modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet Quartier Samara.

ADOPTÉ

2026-01-06

2025-30176 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 340, chemin de Missisquoi

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a examiné la demande d'avis préliminaire pour la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 340, chemin de Missisquoi. La réalisation du projet est conditionnelle à l'autorisation du comité de démolition pour la démolition du bâtiment existant à cette adresse.

Le CCU considère que le projet peut aisément être ajusté, afin de respecter la superficie d'implantation maximale au sol. L'application de la norme répond ainsi à des objectifs d'intérêt public et ne cause pas de préjudice pour le requérant.

Le CCU est favorable au style architectural proposé et au choix du site d'implantation.

Le CCU estime que la caractérisation environnementale déposée est incomplète et devrait être reprise aux périodes saisonnières propices à l'observation et à la détection des espèces menacées, conformément aux protocoles d'inventaire reconnus.

2026-01-07

2026-30001 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial mixte au 151-153, rue d'Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un bâtiment commercial mixte au 151-153, rue d'Adamsville;

ATTENDU QUE depuis la présentation du projet en avis préliminaire, le requérant a modifié l'implantation du bâtiment et des stationnements pour mieux s'intégrer au secteur;

ATTENDU QUE, sur le plan architectural, le CCU juge que le projet satisfait aux critères et aux objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), mais qu'il gagnerait à être bonifié par des ajustements de volumétrie en façade, particulièrement aux endroits où s'opèrent des transitions de matériaux, afin de renforcer l'articulation des volumes et la cohérence d'ensemble;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 9 décembre 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Sophie Tétreault, datés du 3 décembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial mixte au 151-153, rue d'Adamsville conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie 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

2026-01-08

2026-30002 : Approbation de plans – Agrandissement d'un bâtiment commercial au 730-732, rue Shefford – Caisse Populaire

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'agrandissement du bâtiment commercial situé au 730-732, rue Shefford;

ATTENDU QUE le CCU juge que l'architecture de l'agrandissement respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QU'afin d'améliorer la qualité visuelle du site, il est recommandé que l'agrandissement du stationnement soit réalisé en évitant toute coupe d'arbres;

ATTENDU QU'à cette fin, les deux (2) cases de stationnement situées au fond du côté gauche devraient être retirées du projet, afin d'éviter l'abattage de l'érable présent sur le site;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 14 novembre 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Annie Labossière, daté du 8 janvier 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 2 décembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 730-732, rue Shefford – Caisse Populaire, conditionnellement aux points suivants :

- Que le plan du stationnement soit modifié afin de retirer les deux (2) cases de stationnement situées au fond, du côté gauche pour éviter l'abattage de l'érable présent sur le site;
- Qu'un dépôt de garantie 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

2026-01-09

2026-30003 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 200, rue de Bellechasse

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 200, rue de Bellechasse;

ATTENDU QUE le CCU juge que le projet respecte les objectifs et critères du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 13 novembre 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par Annie Jardins et Maison, daté du 13 novembre 2025, les plans de bâtiment préparés par la firme Stru/CAD, datés du 2 octobre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 200, rue de Bellechasse conditionnellement au point suivant :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- Qu'un dépôt de garantie de 2 000 \$ soit remis avant l'émission du permis, pour s'assurer que l'aménagement paysager soit complété à l'échéance du permis et que l'espace naturel au fond du terrain soit préservé.

ADOPTÉ

2026-01-10

2026-30004 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1175, route Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1175, route Pierre-Laporte;

ATTENDU QUE le CCU considère que, de façon générale, le projet respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QU'afin d'assurer le respect des critères environnementaux, la caractérisation environnementale du site devrait être mise à jour afin de confirmer que l'implantation projetée respecte les composantes écologiques applicables au site;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Gilbert Grondin, daté du 4 novembre 2025, les plans de bâtiment préparés par *Plans Design*, datés du 20 août 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1175, route Pierre-Laporte, conditionnellement aux points suivants :

- Que la caractérisation environnementale du site soit mise à jour avant l'émission du permis, pour s'assurer que l'implantation projetée respecte les composantes écologiques applicables au site;
- Qu'un dépôt de garantie de 2 000 \$ soit remis avant l'émission du permis, pour s'assurer que la superficie maximale de déboisement soit respectée.

ADOPTÉ

2026-01-11

2026-30005 : Approbation de plans – Modification de l'aménagement paysager pour le projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* au 89, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à modifier le plan d'aménagement paysager du projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* au 89, boulevard de Bromont;

ATTENDU QUE les modifications proposées visent principalement à bonifier la plantation d'arbres dans le boisé situé entre l'établissement UBAC et le commerce Dollarama, ainsi qu'à ajouter des écrans végétaux, afin de dissimuler les aires d'entreposage des matières résiduelles;

ATTENDU QUE le CCU considère que ces changements respectent les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

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'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Verduroy, daté du 19 décembre 2025 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification de l'aménagement paysager pour le projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* au 89, boulevard de Bromont, conditionnellement au point suivant;

- Qu'un dépôt de garantie total de 50 000 \$ soit remis, correspondant à 10 000 \$ pour chaque bâtiment à construire (bâtiments B2 à B6), afin d'assurer l'achèvement de l'aménagement paysager au plus tard à l'échéance de chaque permis de construction.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-01-12

2026-30006 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30, chemin de Lotbinière

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30, chemin de Lotbinière;

ATTENDU QUE le CCU estime que certaines composantes architecturales du bâtiment ne respectent pas les critères d’architecture recherchés pour ce secteur;

ATTENDU QUE le CCU recommande de revoir la portion à toit plat ainsi que le choix de la maçonnerie, laquelle devrait présenter un aspect plus naturel;

ATTENDU QUE le CCU est favorable au plan d’implantation et à l’aménagement proposés;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ

2026-01-13

2026-30007 : Approbation de plans – Ajout d’un (1) étage à une résidence unifamiliale isolée située au 808, chemin Compton

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l’ajout d’un (1) étage à une résidence unifamiliale isolée située au 808, chemin Compton;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’agrandissement respecte le style architectural de la résidence existante et répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);

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 bâtiment préparés par le technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 21 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’ajout d’un (1) étage à une résidence unifamiliale isolée située au 808, chemin Compton.

ADOPTÉ

2026-01-14

Questions diverses

Le comité discute des documents reçus aux fins d’analyse des dossiers. Les membres aiment que les citoyens remplissent la grille des critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA). Cet outil permet de mieux saisir la vision du demandeur au regard des critères et objectifs et l’amène à approfondir la réflexion sur son projet. Marc Béland mentionne que ce document n’est pas obligatoire en vertu du Règlement relatif aux permis et certificats, mais pourrait être fortement suggéré.

Les membres souhaitent disposer de plus de temps pour l’analyse des dossiers et soulignent qu’il est parfois difficile de s’y consacrer la fin de semaine. Marc Béland propose que les documents soient transmis le jeudi en fin de journée plutôt que le vendredi. Il rappelle que, conformément au Règlement sur le CCU, les documents doivent être acheminés aux membres avec la convocation au moins deux (2) jours avant la réunion.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-01-15

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