



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 janvier 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

Était absent : **MICHEL BILODEAU**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU, **THIERRY BOURDEAU**, directeur de la Direction de la gestion durable du territoire, et **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal.

ORDRE DU JOUR	
2025-01-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 janvier 2025
2025-01-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 décembre 2024
7 h 35	
2025-01-03	2024-30195 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford – <i>Maison de la course</i>
8 h 00	
2025-01-04	Présentation du projet de construction sur la rue du Galet par Monsieur Nicolas Rousseau, Ing.
2025-01-05	2024-30237 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence multifamiliale de 30 logements sur la rue du Galet - <i>ÔM Bromont</i>
8 h 30	
2025-01-06	2024-30236 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré au 89, boulevard de Bromont – <i>Les Sommets Bromont (UBAC)</i>
2025-01-07	2024-30219 : Avis préliminaire – Révision de la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure
2025-01-08	2025-30002 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance de 2,5 m du bâtiment principal au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 122, rue de Laviolette, lot 2 591 136, zone P6-12, district Mont-Brome
Questions diverses	
2025-01-09	Levée de l'assemblée



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-01-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 janvier 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 janvier 2025 avec l'ajout suivant dans la section des questions diverses :

- Formation CCU.

ADOPTÉ

2025-01-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 décembre 2024

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 décembre 2024.

ADOPTÉ

2025-01-03

2024-30195 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford – *Maison de la course*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford;

ATTENDU QUE le CCU considère que le site de cette construction est stratégique à l'entrée de la rue Shefford et du secteur patrimonial;

ATTENDU QUE le CCU considère que le bâtiment aura une grande visibilité d'ici à ce que le bâtiment voisin vers l'est soit construit;

ATTENDU QUE le CCU considère que la forme du bâtiment respecte les bâtiments dominants de l'aire de paysage et le bâtiment voisin;

ATTENDU QU'au niveau de l'architecture, le CCU considère que pour mieux s'intégrer au secteur, le bâtiment devrait avoir un aspect moins contemporain et s'inspirer davantage de l'architecture néo-traditionnelle des Cantons-de-l'Est et de la *Charte de couleurs et détails architecturaux* à l'annexe B du règlement;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'éclairage du bâtiment par des lumières placées dans les soffites devrait être réduit et concentré à l'entrée du bâtiment;

ATTENDU QUE l'utilisation de matériaux naturels devrait être privilégiée;

ATTENDU QU'au niveau de l'aménagement paysager, le CCU considère que l'arbre exceptionnel au fond du terrain devrait être localisé sur le plan d'aménagement paysager, afin de protéger son système racinaire;

ATTENDU QUE le CCU considère que la superficie du stationnement devrait être réduite et qu'à cette fin, les cases ne devraient pas dépasser la façade du bâtiment, et les cases en parallèle le long de l'allée d'accès pourraient être retirées du projet, afin d'augmenter les espaces verts le long de la ligne latérale;

ATTENDU QU'en retirant quelques cases de stationnement, l'aménagement paysager pourrait être bonifié;

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), la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford – *Maison de la course*.

ADOPTÉ

2025-01-04

Présentation du projet de construction sur la rue du Galet par Monsieur Nicolas Rousseau, Ing.

Messieurs Nicolas Rousseau et Daniel Clément présentent le projet de construction d'une résidence multifamiliale de 30 logements. Ce bâtiment serait situé à l'entrée du projet, sur un terrain principalement commercial, mais dont l'usage résidentiel peut être autorisé en vertu du règlement relatif aux usages conditionnels. Ils présentent les grandes lignes du projet ainsi que les contraintes qui les ont guidés dans la conception du projet. Vingt pour cent (20%) des logements dans le bâtiment seraient abordables et pourraient se qualifier au programme APH Select de la SCHL.

2025-01-05

2024-30237 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence multifamiliale de 30 logements sur la rue du Galet - ÔM Bromont

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence multifamiliale de 30 logements sur la rue du Galet - ÔM Bromont.

Le CCU souhaite aviser le requérant qu'il est favorable à l'usage projeté du bâtiment et qu'il répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux usages conditionnels. Le CCU croit également que le bâtiment devrait comporter une aire commune aux résidents.

Pour ce qui est des 2 dérogations mineures qui pourraient être demandées, le CCU est favorable à celle relative à la marge arrière, mais pour celle relative à la hauteur en mètre du bâtiment, le CCU croit que cette norme pourrait être respectée, mais n'est pas fermé à une légère différence s'il est démontré qu'elle affecte l'architecture du bâtiment.

Cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et la demande d'usage conditionnel, la demande de PIIA et la demande de dérogation mineure seront assujetties aux règlements.

2025-01-06

2024-30236 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré au 89, boulevard de Bromont – Les Sommets Bromont (UBAC)

ATTENDU QUE, depuis la présentation de l'avis préliminaire en septembre dernier, aucune modification n'a été effectuée à l'architecture du bâtiment;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'architecture est trop moderne et devrait s'inspirer davantage de l'architecture néo-traditionnelle des Cantons-de-l'Est, des bâtiments présents dans le voisinage et de l'architecture typique des montagnes;

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager devrait être revu, afin d'augmenter la végétation autour du bâtiment;

ATTENDU QU'à cette fin, des arbres indigènes à grand déploiement devraient être plantés;

ATTENDU QUE le CCU considère l'importance des déplacements actifs et souhaite voir les liens entre le bâtiment et le reste du développement projeté et celui du projet commercial intégré existant avant de se prononcer;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil de refuser la construction d'un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré au 89, boulevard de Bromont – *Les Sommets Bromont (UBAC)*.

ADOPTÉ

2025-01-07

2024-30219 : Avis préliminaire – Révision de la 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 CCU considère que le style architectural proposé s'intègre au secteur.

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.

2025-01-08

2025-30002 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire à une distance de 2,5 m du bâtiment principal au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 122, rue de Laviolette, lot 2 591 136, zone P6-12, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que la demande pourrait être conforme si le bâtiment était déplacé vers l'ouest;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de cette 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'un bâtiment accessoire à une distance de 2,5 m du bâtiment principal au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 122, rue de Laviolette, lot 2 591 136, zone P6-12, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-01-09

Pierre Malo demande si la Ville à l'intention d'offrir une formation aux membres du CCU. Marc Béland mentionne que la formation n'est pas obligatoire pour les membres existants, mais seulement pour les nouveaux. Une formation sera offerte et donnée par l'Association québécoise d'urbanisme (AQU). Un courriel sera envoyé aux membres avec tous les détails.

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 février 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

Était absent :

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

ORDRE DU JOUR	
2025-02-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 février 2025
2025-02-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 janvier 2025
7 h 35	
2025-02-03	2024-30195 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford – <i>Maison de la course</i>
2025-02-04	2024-30216 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 50, rue des Irlandais
2025-02-05	2024-30224 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 895, chemin Coveduck
8 h 00	
2025-02-06	2025-30014 : Avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment industriel au 10, rue Ronalds
2025-02-07	2025-30001 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée, construite avant 1950, au 37, chemin de Matapédia
2025-02-08	2025-30003 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 22, rue Brunelle
2025-02-09	2025-30004 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 290, rue des Lauriers
2025-02-10	2025-30007 : Approbation de plans – Modification de la demande visant la construction d'une résidence multifamiliale au 10, rue Samara
2025-02-11	2025-30008 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 60, chemin des Carrières
2025-02-12	2025-30009 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 279, chemin du Lac-Gale – <i>Beatnik</i>
2025-02-13	2025-30011 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 207, rue de l'Écurie



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-02-14	2025-30012 : Demande d'usage conditionnel visant à transformer un bâtiment commercial (atelier artisanal) pour un usage « Bureaux » au 1213, rue Shefford
2025-02-15	2025-30013 : Avis préliminaire – Demande visant l'installation d'une enseigne détachée au 1415, boulevard de l'Innovation – <i>Incubateur</i>
2025-02-16	2025-30015 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment au 82, boulevard de Bromont, local F-101 - <i>Consignaction</i>
9 h 00	
Questions diverses	
2025-02-17	Levée de l'assemblée

2025-02-01

Adoption de l'ordre du jour pour la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 février 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 11 février 2025.

ADOPTÉ

2025-02-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 janvier 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 janvier 2025.

ADOPTÉ

2025-02-03

2024-30195 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford – *Maison de la course*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un bâtiment commercial au 572, rue Shefford;

ATTENDU QUE depuis la présentation du dossier au mois de janvier, des modifications ont été apportées au projet en s'inspirant de la Charte de couleurs et détails architecturaux à l'annexe B du règlement;

ATTENDU QUE le CCU considère que le site de cette construction est stratégique à l'entrée de la rue Shefford et du secteur patrimonial;

ATTENDU QUE le CCU considère que le bâtiment aura une grande visibilité d'ici à ce que le bâtiment voisin vers l'est soit construit;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'il faudrait porter une attention particulière au côté droit du bâtiment (côté est) en lui donnant un traitement architectural plus près des bâtiments du secteur par l'ajout de détails qui rappelle la vocation patrimoniale de ce secteur;

ATTENDU QUE le CCU considère que les modifications apportées à l'aménagement des stationnements et à l'aménagement paysager répondent aux objectifs et critères du règlement;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 *Monty et associés Architectes*, datés de février 2025.

ADOPTÉ

2025-02-04

2024-30216 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 50, 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'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 31 janvier 2025, les plans de bâtiment, datés du 20 janvier 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 50, rue des Irlandais.

ADOPTÉ

2025-02-05

2024-30224 : Suivi : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 895, 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 Émilie Martin-Ouellet, daté du 29 janvier 2025, 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 conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie au montant de 2 000 \$ soit remis, avant l'émission du permis, pour s'assurer que les limites des espaces naturels soient respectées à l'échéance du permis.

ADOPTÉ

2025-02-06

2025-30014 : Avis préliminaire visant la construction d'un bâtiment industriel au 10, rue Ronalds

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'un bâtiment industriel au 10, rue Ronalds.

Le CCU considère que l'architecture du bâtiment est remarquable et souhaiterait qu'elle influence et inspire les constructions à venir dans le Parc scientifique.

Le seul petit bémol est le stationnement en façade. Le CCU considère que le projet serait encore plus réussi si nous avions une vue sur le bâtiment en arrivant, plutôt qu'un stationnement. Cependant, le CCU est conscient qu'avec la forme du lot, les espaces pour le camionnage et les aménagements biophiles, il sera difficile de relocaliser le stationnement ailleurs sur le terrain.

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

2025-02-07

2025-30001 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée, construite avant 1950, au 37, chemin de Matapédia

ATTENDU QUE le projet de rénovation du bâtiment patrimonial a fait l'objet d'une recommandation favorable de la part de Martin Dubois de la firme *Patri-Arch*;

ATTENDU QUE dans l'ensemble le projet est acceptable, mais qu'il faudrait porter une attention particulière à certains détails architecturaux;

ATTENDU QUE pour mieux s'intégrer au bâtiment, la forme du portique d'entrée à côté du garage devrait être revue et s'inspirer davantage du caractère patrimonial;

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 la technologue en architecture Béatrice Therrien, datés du 19 décembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation d'une résidence unifamiliale isolée, construite avant 1950, au 37, chemin de Matapédia, conditionnellement au point suivant :

- Le portique d'entrée à côté du garage devra être modifié pour s'intégrer davantage au caractère patrimonial de la résidence.

ADOPTÉ

2025-02-08

2025-30003 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 22, rue Brunelle

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'agrandissement de la résidence unifamiliale située au 22, rue Brunelle;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les matériaux naturels devraient être privilégiés;

ATTENDU QUE pour répondre à ce critère, le CCU considère que les grandes surfaces en béton exposées devraient être recouvertes d'un matériau;

ATTENDU QUE le CCU considère que les plans soumis ne permettent pas d'avoir un portrait précis de l'aménagement et des jeux de niveaux qui seraient réalisés en façade de la résidence;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'attendre d'obtenir des précisions sur le projet avant de se prononcer sur cette demande.

ADOPTÉ

2025-02-09

2025-30004 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment accessoire au 290, rue des Lauriers

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 20 mars 2024, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Alma Ximena Espinal Gil, datés du 23 janvier 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 290, rue des Lauriers.

ADOPTÉ

2025-02-10

2025-30007 : Approbation de plans – Modification de la demande visant la construction d'une résidence multifamiliale au 10, rue Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à modifier certains matériaux dans la construction de la résidence multifamiliale au 10, rue Samara;

ATTENDU QUE parmi les 2 options présentées, le CCU considère que le revêtement de l'option B, bois d'ingénierie St-Laurent modèle v-joint, s'intègre mieux au bâtiment que l'option A;

ATTENDU QUE le CCU est favorable aux autres changements proposés dans le document de présentation;

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 *Les Habitations Jonathan Roy*, daté du 27 janvier 2025, permettant la modification de la demande visant la construction d'une résidence multifamiliale au 10, rue Samara.

ADOPTÉ

Marie-Claude Bouvier quitte la salle avant que soit présenté le prochain dossier.

2025-02-11

2025-30008 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 60, chemin des Carrières

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation et les plans de bâtiment datés du 7 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 60, chemin des Carrières.

ADOPTÉ

Marie-Claude Bouvier revient dans la salle.

2025-02-12

2025-30009 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 279, chemin du Lac-Gale – *Beatnik*

ATTENDU QUE depuis la présentation du plan directeur en décembre 2024, le requérant a arrêté son choix quant au type de matériau de toiture pour l'ensemble des bâtiments composant le *Beatnik*;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le projet répond aux objectifs et critères du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation et d'aménagement paysager, et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Talbot Sweetapple, datés du 28 janvier 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'un bâtiment commercial au 279, chemin du Lac-Gale – *Beatnik*.

ADOPTÉ

2025-02-13

2025-30011 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 207, rue de l'Écurie

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 207, rue de l'Écurie;

ATTENDU QUE selon un des critères du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale, une architecture de campagne et/ou traditionnelle devrait être favorisée;

ATTENDU QUE le CCU considère que le style architectural de la résidence projetée ne répond pas à ce critère;

ATTENDU QUE le CCU considère également que le nombre de matériaux de revêtement extérieur devrait être réduit;

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 du bâtiment préparés par la technologue en architecture Mélanie Sylvain, datés du 11 décembre 2024.

ADOPTÉ

2025-02-14

2025-30012 : Demande d'usage conditionnel visant à transformer un bâtiment commercial (atelier artisanal) pour un usage « Bureaux » au 1213, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le projet aurait peu d'impact pour le voisinage;

ATTENDU QUE des travaux d'amélioration sont prévus au bâtiment et à l'aménagement paysager;

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 de transformer un bâtiment commercial (atelier artisanal) pour un usage « Bureaux » au 1213, rue Shefford.

ADOPTÉ

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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-02-15

2025-30013 : Avis préliminaire – Demande visant l’installation d’une enseigne détachée au 1415, boulevard de l’Innovation – *Incubateur*

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l’installation d’une enseigne détachée au 1415, boulevard de l’Innovation – *Incubateur*.

Le CCU considère que le projet tel que présenté est acceptable, mais qu’un aménagement paysager devrait être réalisé autour de la base de l’enseigne.

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

Mélanie Daigle revient dans la salle.

2025-02-16

2025-30015 : Approbation de plans – Demande visant l’installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment au 82, boulevard de Bromont, local F-101 – *Consignation*

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 *Vision DEL*, datés du 5 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment au 82, boulevard de Bromont, local F-101 – *Consignation*.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-02-17

Le président, Pierre Malo, rappelle aux membres l’importance de respecter l’ordre du jour et le temps alloué à chaque dossier, tout en évitant les digressions. Il souligne également la nécessité de maintenir un climat respectueux et constructif en favorisant une écoute active et en limitant les interruptions.

Pierre Malo interroge les membres sur leur participation à la formation sur les comités consultatifs d’urbanisme. S’ensuit un tour de table où chacun partage ses commentaires à ce sujet.

2025-02-18

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 18 mars 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

Était absent : **JOCELYNE CORBEIL** et **PIERRE MALO**

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

2025-03-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 18 mars 2025
2025-03-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 11 février 2025
7 h 35	
2025-03-03	2024-30220 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne sur le bâtiment situé au 10, chemin de Gaspé – <i>Cuisines Rive-Sud</i>
2025-03-04	2025-30018 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne au 75, rue du Pacifique Est – <i>Construction Désourdy</i>
2025-03-05	2025-30020 : Demande de dérogation mineure afin de permettre une marge arrière à 0 m au lieu de 10 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 1390, route Pierre-Laporte, lot 6 567 190, zone PDA10-05, district Pierre-Laporte
2025-03-06	2025-30021 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d'un bâtiment commercial mixte comprenant 6 logements au 144, rue d'Adamsville
2025-03-07	2025-30022 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d'un panneau sur une enseigne communautaire au 10, boulevard de Bromont – <i>La Belle Province</i>
2025-03-08	2025-30024 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 2-30, rue de Jade
2025-03-09	2025-30026 : Demande de dérogation mineure visant à régulariser la localisation d'une aire de stationnement située à 0,5 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m minimum, tel que stipulé à l'article 145 du règlement de zonage 1037-2027, au 22, boulevard de Bromont, lot 2 593 787, zone PDA3-02, district Mont-Brome
2025-03-10	2025-30027 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure
2025-03-11	2025-30028 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 101, rue Saint-Patrick
2025-03-12	2025-30029 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert-Vallée au 720-19, chemin de Gaspé
8 h 00	



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-03-13	2024-30226 : Suivi avis préliminaire – Demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 201, rue de Rouville
2025-03-14	2024-30233 : Avis préliminaire – Demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale jumelée au 200, rue des Amélanchiers
2025-03-15	2025-30010 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l’agrandissement d’un balcon et d’un avant-toit à une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l’article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 175, rue de Bellechasse, lot 5 310 104, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2025-03-16	2025-30019 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 560, chemin Perreault
2025-03-17	2025-30016 : Suivi avis préliminaire – Demande visant la construction de bâtiments commerciaux sur la rue du Rubis
2025-03-18	2025-30025 : Demande de dérogation mineure visant à permettre l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 2,9 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 132, rue de Stanstead, lot 2 930 914, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2025-03-19	2025-30032 : Approbation de plans – Demande visant à modifier le type de revêtement extérieur pour 2 résidences multifamiliales situées au 110 et 126, rue de Joliette
2025-03-20	2025-30034 : Approbation de plans – Architecture du plan directeur d’aménagement de la phase 4 du projet Faubourg 1792
9 h 00	
Questions diverses	
2025-03-21	Levée de l’assemblée

2025-03-01

Adoption de l’ordre du jour et nomination d’une présidente pour la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 18 mars 2025

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance du comité consultatif d’urbanisme du 18 mars 2025 et de nommer Mélanie Daigle comme présidente, en remplacement de Pierre Malo.

ADOPTÉ

2025-03-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 11 février 2025

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 11 février 2025.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-03-03

2024-30220 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne sur le bâtiment situé au 10, chemin de Gaspé – Cuisines Rive-Sud

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’enseigne, daté du 7 octobre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’une enseigne sur le bâtiment situé au 10, chemin de Gaspé – Cuisines Rive-Sud.

ADOPTÉ

2025-03-04

2025-30018 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne au 75, rue du Pacifique Est – Construction Désourdy

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’enseigne, daté du 6 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’une enseigne au 75, rue du Pacifique Est – Construction Désourdy.

ADOPTÉ

2025-03-05

2025-30020 : Demande de dérogation mineure afin de permettre une marge arrière à 0 m au lieu de 10 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 1390, route Pierre-Laporte, lot 6 567 190, zone PDA10-05, district Pierre-Laporte

ATTENDU QU’une demande de permis de lotissement a été reçue, afin de subdiviser les lots 6 567 189 et 6 567 190 en vue de créer les lots 6 663 701 à 6 663 705;

ATTENDU QUE le lot 6 663 704 sera cédé à la Ville conformément à une entente intervenue entre le propriétaire et la Ville, comme stipulé dans la résolution 2022-03-125, adoptée le 7 mars 2022;

ATTENDU QUE ce lot constitue l’assiette d’une servitude au bénéfice de la Ville sur le terrain du propriétaire;

ATTENDU QU’afin de ne pas pénaliser le propriétaire à la suite de cette cession, la marge arrière de 10 m ne devrait pas s’appliquer aux lots projetés 6 663 703 et 6 663 705;

ATTENDU QUE la bande de protection riveraine demeure en vigueur;

ATTENDU QUE l’application de cette norme causerait 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 L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter la demande visant à permettre une marge arrière à 0 m au lieu de 10 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 1390, route Pierre-Laporte, lot 6 567 190, zone PDA10-05, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-03-06

2025-30021 : Avis préliminaire – Demande visant la construction d’un bâtiment commercial mixte comprenant 6 logements au 144, rue d’Adamsville

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d’un bâtiment commercial mixte comprenant 6 logements au 144, rue d’Adamsville.

Le conseil municipal a déjà autorisé, en 2017 et en 2023, la construction d’un bâtiment commercial mixte comprenant des commerces au rez-de-chaussée et 4 logements à l’étage.

Le requérant souhaite diminuer l’espace commercial au rez-de-chaussée afin d’aménager 2 logements à l’arrière du bâtiment.

Le CCU considère que le projet tel que présenté est acceptable et qu’il répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux usages conditionnels.

Cet avis préliminaire n’est pas une approbation finale. La demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA et aux usages conditionnels.

2025-03-07

2025-30022 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d’un panneau sur une enseigne communautaire au 10, boulevard de Bromont – *La Belle Province*

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 Lettranet*, daté du 7 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement d’un panneau sur une enseigne communautaire au 10, boulevard de Bromont – *La Belle Province*.

ADOPTÉ

2025-03-08

2025-30024 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 2-30, 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 Philippe Tremblay, daté du 9 octobre 2024, le plan d’aménagement paysager préparé par *Solution PLM*, daté du 7 mars 2025, les plans de bâtiment préparés par *Leguë Architecture*, datés du 3 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 2-30, rue de Jade.

ADOPTÉ

2025-03-09

2025-30026 : Demande de dérogation mineure visant à régulariser la localisation d’une aire de stationnement située à 0,5 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m minimum, tel que stipulé à l’article 145 du règlement de zonage 1037-2027, au 22, boulevard de Bromont, lot 2 593 787, zone PDA3-02, district Mont-Brome

ATTENDU QUE la Ville a aménagé une piste cyclable le long du boulevard de Bromont, devant la propriété située au 22, boulevard de Bromont;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE cette piste cyclable a empiété sur une portion du terrain du 22, boulevard de Bromont afin de contourner un poteau de signalisation et une borne-fontaine;

ATTENDU QUE la Ville s'est entendue avec le propriétaire pour acquérir cette bande de terrain;

ATTENDU QU'à la suite de cette transaction, le stationnement existant se retrouvera à une distance minimale de 0,5 m de la ligne avant, au lieu des 4,5 m requis par la réglementation;

ATTENDU QUE l'application de cette norme causerait un préjudice au requérant et entraînerait la perte de six cases de stationnement sur cette propriété;

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 de régulariser la localisation d'une aire de stationnement située à 0,5 m de la ligne avant au lieu de 4,5 m minimum, tel que stipulé à l'article 145 du règlement de zonage 1037-2027, au 22, boulevard de Bromont, lot 2 593 787, zone PDA3-02, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

2025-03-10

2025-30027 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 11 février 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 11 février 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Luc Plante, datés du 12 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 5, rue du Centaure.

ADOPTÉ

2025-03-11

2025-30028 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 101, rue Saint-Patrick

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 30 janvier 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Marc-Antoine Chrétien, datés du 22 juillet 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 101, rue Saint-Patrick.

ADOPTÉ

2025-03-12

2025-30029 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert-Vallée au 720-19, 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 Philippe Tremblay, daté du 28 janvier 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 12 février 2025, les plans de bâtiment préparés par *Architecture Fontaine*, datés du 3 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert-Vallée au 720-19, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2025-03-13

2024-30226 : Suivi avis préliminaire – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 201, rue de Rouville

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 201, rue de Rouville.

Le CCU estime que le volume de l'agrandissement projeté s'intègre à la résidence existante. Toutefois, en ce qui concerne le style architectural, la lucarne rampante prévue au-dessus du garage devrait être remplacée par un pignon, afin d'assurer une meilleure cohérence avec l'architecture de la résidence existante.

Concernant les matériaux de revêtement extérieur, le CCU recommande l'utilisation d'un clin similaire à celui de la résidence, afin de préserver l'uniformité du bâtiment.

En conséquence, le CCU considère que le projet devrait être ajusté en fonction des recommandations ci-dessus.

2025-03-14

2024-30233 : Avis préliminaire – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale jumelée au 200, rue des Amélanchiers

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale jumelée au 200, rue des Amélanchiers.

Le CCU estime que l'agrandissement s'intègre bien au bâtiment existant et rappelle qu'une résidence jumelée n'a pas l'obligation d'être parfaitement symétrique.

Cette demande est différente que celle présentée en 2014 par le promoteur qui visait l'ajout d'un garage attaché au bâtiment.

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.

2025-03-15

2025-30010 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'agrandissement d'un balcon et d'un avant-toit à une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 175, rue de Bellechasse, lot 5 310 104, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'agrandissement d'un balcon et d'un avant-toit au 175, rue de Bellechasse;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'il appartient au requérant de concevoir un projet conforme à la réglementation en vigueur, et non à la Ville d'adapter ses règles par l'octroi d'une dérogation mineure pour accommoder un projet;

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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'agrandissement d'un balcon et d'un avant-toit à une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 175, rue de Bellechasse, lot 5 310 104, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-03-16

2025-30019 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 560, chemin Perreault

ATTENDU QUE l'un des critères du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) stipule que l'architecture du bâtiment devrait s'inspirer des styles architecturaux dominants de l'aire de paysage et de l'architecture néo-traditionnelle des Cantons-de-l'Est;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que des modifications à l'architecture de la résidence projetée sont nécessaires, afin de mieux répondre à ce critère;

ATTENDU QUE le CCU estime que la grande fenestration et la porte d'entrée au rez-de-chaussée rappellent davantage l'architecture commerciale et devraient être ajustées pour mieux s'intégrer au contexte résidentiel;

ATTENDU QUE le CCU juge que le toit plat et la terrasse au-dessus du garage ne correspondent pas au style architectural recherché pour le secteur;

ATTENDU QUE le CCU souhaite obtenir davantage de détails sur les matériaux de revêtement extérieur, afin d'évaluer leur conformité aux objectifs du PIIA;

ATTENDU QUE malgré la diversité architecturale présente dans le secteur, le CCU considère que la résidence projetée ne répond pas aux objectifs et aux critères du règlement relatif aux 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), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 21 janvier 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 29 novembre 2024, les plans de bâtiment préparés par Martin Leblanc, datés du 19 novembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 560, chemin Perreault.

ADOPTÉ

2025-03-17

2025-30016 : Suivi avis préliminaire – Demande visant la construction de bâtiments commerciaux sur la rue du Rubis

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a examiné la demande relative à la construction de bâtiments commerciaux sur la rue du Rubis, laquelle fait suite aux commentaires formulés par le CCU lors de la présentation du dossier en novembre 2024.

Le CCU estime que l'architecture des bâtiments projetés répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). De plus, ces bâtiments s'intègrent harmonieusement à leur environnement, tant avec le bâtiment voisin situé au 100, rue du Rubis, qu'avec ceux implantés plus loin dans la même zone, près de la rue du Diapason.

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

2025-03-18

2025-30025 : Demande de dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 2,9 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 132, rue de Stanstead, lot 2 930 914, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a examiné la demande de dérogation mineure visant l'ajout d'un portique d'entrée à la résidence;

ATTENDU QUE bien que cet ajout répond à un besoin fonctionnel, des travaux de réaménagement intérieur pourraient, en partie, combler les besoins des requérants sans nécessiter de dérogation;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'application de cette 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 l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 2,9 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 132, rue de Stanstead, lot 2 930 914, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-03-19

2025-30032 : Approbation de plans – Demande visant à modifier le type de revêtement extérieur pour 2 résidences multifamiliales situées au 110 et 126, rue de Joliette

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 de modifier le type de revêtement extérieur pour 2 résidences multifamiliales situées au 110 et 126, rue de Joliette.

ADOPTÉ

2025-03-20

2025-30034 : Approbation de plans – Architecture du plan directeur d'aménagement de la phase 4 du projet Faubourg 1792

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'architecture des résidences multifamiliales dans la phase 4 du projet Faubourg 1792;

ATTENDU QUE le CCU estime que le style architectural des résidences multifamiliales projetées s'intègre harmonieusement au caractère du secteur;

ATTENDU QUE l'un des critères du règlement stipule que les plans de façade devraient être fractionnés, notamment par l'utilisation de matériaux de revêtement variés ou par la présence de retraits et de saillies;

ATTENDU QUE pour les résidences multifamiliales de 6 logements, l'ajout de jeux de retraits ou de saillies, en complément des matériaux de revêtement distincts, pourrait améliorer l'intégration et l'esthétique du projet;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'architecture des bâtiments accessoires et leur implantation devraient être réévaluées, afin de favoriser l'ajout de végétation autour des stationnements, contribuant ainsi à réduire les îlots de chaleur;

ATTENDU QUE la longueur des bâtiments accessoires destinés aux résidences multifamiliales de 9 logements devrait être ajustée, afin d'atténuer l'effet de longueur excessive;

ATTENDU QUE le CCU suggère que l'aménagement du sentier menant au sentier « La Villageoise » soit enrichi par l'ajout de végétation, améliorant ainsi l'expérience paysagère;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager devrait être détaillé en précisant la localisation des différents types d'arbres à planter, afin de garantir une composition végétale cohérente et durable;

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 des résidences multifamiliales de 6 et 9 logements préparés par *Humà Design + Architecture*, datés de mars 2025.

D'exiger de revoir l'aménagement paysager des terrains et du sentier qui mène à « La Villageoise », l'architecture et la localisation des bâtiments accessoires.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-03-21

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

MARC BÉLAND, secrétaire du CCU



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 15 avril 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

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

ORDRE DU JOUR	
2025-04-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025
2025-04-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 18 mars 2025
7 h 30	
2025-04-03	2025-30033 : Demande de dérogation mineure – Construction de 2 galeries à une distance minimale de 0,5 m de la ligne latérale mitoyenne, au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 173 et 177, rue des Golfeuses, lots 4 520 991, 4 520 992 et 4 521 003, zone P4P-27, district Pierre-Laporte
2025-04-04	2025-30038 : Demande de dérogation mineure – Régulariser l'installation d'un spa de nage à une distance de 1 m de la résidence, au lieu de 1,5 m minimum, tel que stipulé à l'article 108 du règlement de zonage 1037-2017 au 4, rue du Chevreuil, lot 3 163 584, zone P3M-05, district Lac-Bromont
2025-04-05	2025-30044 : Approbation de plans – Construction de résidences unifamiliales contiguës dans la phase 1B du projet Samara au 57 à 65, rue Samara
2025-04-06	2025-30045 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment accessoire au 104, chemin Laprairie
2025-04-07	2025-30046 : Approbation de plans – Installation d'une piscine hors terre dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 172, rue des Mélèzes
2025-04-08	2025-30047 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment industriel au 10, rue Ronalds – <i>Unither Bioélectronique Inc.</i>
2025-04-09	2025-30048 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 315, chemin de Magog
2025-04-10	2025-30050 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 768, chemin de Gaspé
8 h 30	
2025-04-11	Présentation du projet du 2e hôtel dans le stationnement P1 de BME : Monsieur Claude Péloquin et l'architecte Éric Huot
2025-04-12	2025-30053 : Avis préliminaire – Construction d'un deuxième hôtel dans le stationnement P1 de BME, 150 rue Champlain
9 h 15	



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-04-13	Présentation du projet d'agrandissement du projet commercial intégré <i>Les Sommets Bromont</i> : Monsieur Daniel Duranleau et son équipe
2025-04-14	2025-30054 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement du projet commercial intégré <i>Les Sommets Bromont</i> au 89, boulevard de Bromont
10 h 00	
2025-04-15	2025-30034 : Suivi PDA – Architecture des bâtiments accessoires et aménagement paysager de la phase 4 du projet Faubourg 1792
2025-04-16	2025-30037 : Demande de dérogation mineure – Régulariser la localisation d'un bâtiment accessoire situé à 1,9 m de la résidence, au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 56, rue Mégantic, lot 2 930 521, zone P4M-02, district Lac-Bromont
2025-04-17	2025-30040 : Demande de dérogation mineure – Construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 90 cm de la ligne latérale, au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 3, rue Knowlton, lot 5 701 650, zone P3M-04, district Lac-Bromont
2025-04-18	2025-30041 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1201, route Pierre-Laporte
2025-04-19	2025-30042 : Demande de dérogation mineure – Régulariser la construction d'une remise située à 0,66 m de la ligne latérale, au lieu de 90 cm minimum, et d'une terrasse au sol construite à une distance de 0,57 m de la ligne latérale, au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé aux articles 106 et 111 du règlement de zonage 1037-2017 au 61, rue des Patriotes, lot 2 591 466, zone P4P-24, district Shefford
2025-04-20	2025-30049 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un triplex jumelé aux 38 et 40, rue Brousseau
10 h 30	
Questions diverses	
2025-04-24	Levée de l'assemblée

2025-04-01

Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025, avec les ajouts suivants :

- PIIA – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 55, rue des Carrières;
- PIIA – Enseigne au 1415, rue de l'Innovation – *Incubateur*;
- PIIA – Enseigne au 702, rue Shefford – *Restaurant Gato*.

ADOPTÉ

2025-04-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 18 mars 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 18 mars 2025.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-04-03

2025-30033 : Demande de dérogation mineure – Construction de 2 galeries à une distance minimale de 0,5 m de la ligne latérale mitoyenne, au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 173 et 177, rue des Golfeuses, lots 4 520 991, 4 520 992 et 4 521 003, zone P4P-27, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE pour une résidence unifamiliale jumelée, une galerie peut être mitoyenne ou construite à un minimum de 2 m de la ligne latérale mitoyenne;

ATTENDU QUE la galerie mitoyenne existante a été endommagée et nécessite des travaux de réparation;

ATTENDU QUE les 2 propriétaires concernés sont d'accord pour reconstruire la galerie en prévoyant un dégagement d'un mètre, afin de permettre l'accès aux sorties de sècheuses et aux drains situés sous celle-ci;

ATTENDU QUE l'implantation des galeries à 2 m de la ligne latérale mitoyenne est impossible en raison de l'emplacement des portes patio;

ATTENDU QUE l'application de la norme cause un préjudice aux 2 propriétaires;

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 la construction de 2 galeries à une distance minimale de 0,5 m de la ligne latérale mitoyenne, au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 173 et 177, rue des Golfeuses, lots 4 520 991, 4 520 992 et 4 521 003, zone P4P-27, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2025-04-04

2025-30038 : Demande de dérogation mineure – Régulariser l'installation d'un spa de nage à une distance de 1 m de la résidence, au lieu de 1,5 m minimum, tel que stipulé à l'article 108 du règlement de zonage 1037-2017 au 4, rue du Chevreuil, lot 3 163 584, zone P3M-05, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le spa a été installé conformément à un permis délivré par la Ville de Bromont;

ATTENDU QUE le permis autorisait une implantation du spa à un mètre de la résidence, bien que la norme en vigueur exige une distance minimale de 1,5 m;

ATTENDU QUE cette situation n'a aucun impact négatif sur le voisinage, mais cause un préjudice au requérant;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est favorable à la régularisation de cette situation;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à régulariser l'installation d'un spa de nage à une distance de 1 m de la résidence, au lieu de 1,5 m minimum, tel que stipulé à l'article 108 du règlement de zonage 1037-2017 au 4, rue du Chevreuil, lot 3 163 584, zone P3M-05, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2025-04-05

2025-30044 : Approbation de plans – Construction de résidences unifamiliales contiguës dans la phase 1B du projet Samara au 57 à 65, rue Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'architecture des résidences contiguës projetées respecte le guide architectural du quartier Samara et les critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le stationnement sur rue n'est pas autorisé dans ce secteur de la rue Samara;

ATTENDU QUE le CCU recommande de limiter la largeur des stationnements et des entrées charretières à un maximum de 5 m afin de maximiser les espaces végétalisés en façade et favoriser une intégration paysagère harmonieuse;

ATTENDU QUE, malgré le document de présentation soumis, le projet devra se conformer à l'article 167 du règlement de zonage, lequel établit le nombre minimal d'arbres et d'arbustes requis pour les habitations unifamiliales en structure contiguë;

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 concept préparé par *Les Constructions Éric Laflamme*, daté du 14 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de résidences unifamiliales contiguës dans la phase 1B du projet Samara au 57 à 65, rue Samara conditionnellement au point suivant :

- Que le plan d'implantation soit ajusté afin que la largeur des stationnements ne dépasse pas 5 m.

ADOPTÉ

2025-04-06

2025-30045 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment accessoire au 104, 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 Alexandre Ouellet, daté du 13 mai 2024, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 5 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 104, chemin Laprairie.

ADOPTÉ

2025-04-07

2025-30046 : Approbation de plans – Installation d'une piscine hors terre dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 172, rue des Mélèzes

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 de coupe datés du 7 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une piscine hors terre dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 172, rue des Mélèzes.

ADOPTÉ

2025-04-08

2025-30047 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment industriel au 10, rue Ronalds – *Unither Bioélectronique Inc.*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le bâtiment et l'aménagement paysager biophile répondent à la majorité des critères et des objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QU'UN des objectifs du règlement est d'assurer une cohabitation harmonieuse entre les industries et les zones résidentielles avoisinantes;

ATTENDU QUE le bâtiment projeté sera situé à environ 2,7 km du projet ÔM Bromont, rue du Galet et à 3,5 km des quartiers Parcours Nature à Adamsville et Natura;

ATTENDU QUE le CCU exprime certaines préoccupations quant aux nuisances sonores potentielles liées aux vols d'hélicoptères à proximité des secteurs résidentiels;

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 Lucien Haddad, datés du 14 mars 2025, le plan d'aménagement paysager biophile préparé par l'architecte paysagiste Sébastien Pinard, daté du 27 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment industriel au 10, rue Ronalds – *Unither Bioélectronique Inc.*

D'aviser le requérant qu'il devra prendre les mesures nécessaires, afin de limiter les nuisances sonores liées aux vols d'hélicoptères à proximité des quartiers résidentiels avoisinants l'usine.

ADOPTÉ

2025-04-09

2025-30048 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 315, 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 5 mars 2025, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 7 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 315, chemin de Magog.

ADOPTÉ

2025-04-10

2025-30050 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 768, chemin de Gaspé

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 10 mars 2025, le plan d'aménagement paysager daté du 14 avril 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Martin Y. Caron, datés du 10 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 768, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2025-04-11

Présentation du projet du 2e hôtel dans le stationnement P1 de BME

Monsieur Claude Péloquin de BME et l'architecte Éric Huot présentent le projet de construction du 2e hôtel dans le stationnement P1. Ce projet fait partie du plan directeur d'aménagement approuvé par le conseil municipal. Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) posent certaines questions et formulent leurs commentaires à l'égard du projet.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-04-12

2025-30053 : Avis préliminaire – Construction d'un deuxième hôtel dans le stationnement P1 de BME, 150 rue Champlain

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'avis préliminaire concernant la construction d'un deuxième hôtel dans le stationnement P1 de BME au 150, rue Champlain.

De façon générale, le CCU est favorable au style architectural de l'hôtel projeté et s'intègre bien à l'hôtel en construction. Cependant, le CCU estime que les 2 étages de stationnement intérieur, orientés vers le stationnement P1, créent une masse de béton imposante dont le traitement architectural devrait être bonifié.

Avant d'envisager une acceptation finale du projet, le CCU recommande que les éléments suivants soient approfondis ou bonifiés :

- L'aménagement paysager;
- La gestion des matières résiduelles;
- Le stationnement et la circulation;
- La présentation de perspectives élargies, notamment à partir de la rue des Pentés, afin d'évaluer l'intégration du bâtiment dans son environnement.

2025-04-13

Présentation du projet d'agrandissement du projet commercial intégré Les Sommets Bromont

L'architecte Félix Hamel du groupe ADSP fait la présentation du projet commercial intégré qui sera construit à l'intersection des rues de Montréal et John-Savage. Il est accompagné de Monsieur Daniel Duranleau du groupe Métro Plouffe et de l'entrepreneur Thierry Gibson de BBD Construction.

Les membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) posent certaines questions et formulent leurs commentaires à l'égard du projet.

2025-04-14

2025-30054 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement du projet commercial intégré Les Sommets Bromont au 89, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'agrandissement du projet commercial intégré *Les Sommets Bromont*;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'ajout de 5 nouveaux bâtiments commerciaux, en plus du bâtiment initial du commerce UBAC, réparti de chaque côté d'une allée centrale menant à la rue John-Savage;

ATTENDU QUE le CCU est favorable au style architectural des bâtiments B2 et B3, sous réserve de certains ajustements à apporter à des détails architecturaux;

ATTENDU QUE l'intégration des équipements mécaniques en toiture devra être soignée afin de minimiser leur visibilité et de préserver la qualité architecturale du projet;

ATTENDU QUE les plans finaux des bâtiments B2 et B3 seront assujettis au règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU est généralement favorable au plan d'aménagement paysager présenté, mais recommande l'élargissement ou l'ajout de baies paysagères dans certains stationnements, dans la mesure où cela n'interfère pas avec les systèmes de rétention des eaux pluviales;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager en bordure de la rue de Montréal a été conçu de manière rectiligne pour ne pas interférer avec la future ligne électrique qui doit y être implantée;

ATTENDU QUE le requérant est actuellement en pourparlers avec Hydro-Québec afin de retirer cette ligne électrique et d'alimenter le projet via la ligne existante traversant le site et celle de la rue John-Savage;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE si la ligne électrique le long de la rue de Montréal est retirée, l'aménagement paysager pourrait être enrichi par des formes plus organiques et ondulées;

ATTENDU QUE pour une meilleure intégration au projet, les bacs à déchets semi-enfouis devraient présenter un revêtement semblable à celui des bâtiments;

ATTENDU QUE le CCU est favorable au réseau de trottoirs prévu dans le projet, notamment ceux situés à l'entrée existante, afin de sécuriser les déplacements piétonniers, entre la quincaillerie RONA et l'animalerie;

ATTENDU QUE l'allée principale du projet devrait inclure un marquage au sol indiquant qu'il s'agit d'un espace partagé entre véhicules et cyclistes, dans une optique de modération de la circulation;

ATTENDU QUE l'entrée charretière vers la rue de Montréal devra faire l'objet d'une étude de circulation pour assurer la fluidité du trafic sur cette artère de contournement;

ATTENDU QUE les plans du mur de soutènement prévu au nord du projet devront être approuvés ultérieurement par le CCU et le conseil municipal;

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 site préparé par *ADSP Architecture & Design*, daté du 8 avril 2025, le plan de plantation préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 9 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement du projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* au 89, boulevard de Bromont.

D'aviser le requérant que les plans finaux des bâtiments B2 et B3, ainsi que le mur de soutènement devront être approuvés en vertu du règlement relatif aux PIIA.

ADOPTÉ

2025-04-15

2025-30034 : Suivi PDA – Architecture des bâtiments accessoires et aménagement paysager de la phase 4 du projet Faubourg 1792

ATTENDU QU'à la suite de la réunion du comité consultatif d'urbanisme (CCU) tenue en mars, le requérant a apporté des modifications à l'architecture des bâtiments accessoires ainsi qu'à l'aménagement paysager du projet;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire destiné à la résidence multifamiliale de 9 logements (bâtiment 4), situé au sud-ouest de la nouvelle rue, a été raccourci en disposant les locaux de rangement dos à dos;

ATTENDU QUE pour les autres résidences multifamiliales de 9 logements situées au nord de la rue du Faubourg, la configuration du terrain ne permet pas une disposition des locaux de rangement dos à dos, comme c'est le cas pour le bâtiment 4;

ATTENDU QUE les bâtiments accessoires ont été repositionnés de manière à les éloigner des aires de stationnement, permettant ainsi l'ajout de plates-bandes en façade;

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager a été bonifié par l'ajout d'arbres pouvant offrir de l'ombre dans les zones de stationnement;

ATTENDU QUE le CCU considère que les ajustements apportés 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 document de modification au plan d'ensemble & architecture préparé par *Humà Design & Architecture*, daté du 3 avril 2025, le plan de plantation préparé par *Décor Nature Aménagement Paysager*, daté du 11 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, approuvant l'architecture des bâtiments accessoires et l'aménagement paysager de la phase 4 du projet Faubourg 1792.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-04-16

2025-30037 : Demande de dérogation mineure – Régulariser la localisation d'un bâtiment accessoire situé à 1,9 m de la résidence, au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 56, rue Mégantic, lot 2 930 521, zone P4M-02, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à régulariser la localisation d'un bâtiment accessoire situé à 1,9 m de la résidence au lieu de 3 m minimum;

ATTENDU QUE cette implantation résulte d'une erreur lors de la construction, sans qu'aucun élément hors du contrôle du requérant ne justifie cette situation;

ATTENDU QUE conformément au *Guide sur les dérogations mineures du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation*, ce mécanisme ne vise pas à régulariser une erreur résultant d'une construction non conforme aux permis délivrés ou aux règlements en vigueur;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'objectif de cette norme contenue dans le règlement de zonage vise à assurer une distance suffisante entre les bâtiments pour des raisons de sécurité, d'entretien et d'intégration dans le milieu bâti;

ATTENDU QUE le CCU considère que le refus de cette dérogation ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur, puisqu'il conserve la jouissance de sa propriété, que la situation découle d'une erreur évitable et pourrait être corrigée;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à régulariser la localisation d'un bâtiment accessoire situé à 1,9 m de la résidence, au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 56, rue Mégantic, lot 2 930 521, zone P4M-02, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2025-04-17

2025-30040 : Demande de dérogation mineure – Construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 90 cm de la ligne latérale, au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 3, rue Knowlton, lot 5 701 650, zone P3M-04, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le terrain visé par la demande possède une superficie de 20 234,8 m², ce qui offre amplement d'espace pour implanter un bâtiment accessoire dans le respect des normes en vigueur;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) juge que les dimensions du terrain permettent aisément la réalisation du projet tout en respectant la marge prescrite;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis qu'il revient au demandeur de concevoir un projet conforme à la réglementation municipale, et non à la Ville de modifier les règles pour accommoder un projet spécifique;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant la construction d'un bâtiment accessoire à une distance minimale de 90 cm de la ligne latérale, au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 3, rue Knowlton, lot 5 701 650, zone P3M-04, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-04-18

2025-30041 : Avis préliminaire – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1201, route Pierre-Laporte

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1201, route Pierre-Laporte.

Le CCU estime que l’architecture proposée s’inspire de styles contemporains typiques des nouveaux développements de banlieues, ce qui contraste avec le caractère boisé et champêtre du secteur. Selon les critères établis dans le règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA) applicables à cette aire de paysage et afin de préserver l’harmonie et l’identité visuelle du milieu, le style architectural à privilégier est celui de type néo-traditionnel des Cantons-de-l’Est.

2025-04-19

2025-30042 : Demande de dérogation mineure – Régulariser la construction d’une remise située à 0,66 m de la ligne latérale, au lieu de 90 cm minimum, et d’une terrasse au sol construite à une distance de 0,57 m de la ligne latérale, au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé aux articles 106 et 111 du règlement de zonage 1037-2017 au 61, rue des Patriotes, lot 2 591 466, zone P4P-24, district Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à régulariser la construction d’une remise et une terrasse au 61, rue des Patriotes;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire a été construit sans permis, ce qui constitue une infraction à la réglementation d’urbanisme à l’époque et actuelle;

ATTENDU QU’une dérogation mineure ne doit pas avoir pour effet de cautionner une construction effectuée sans autorisation, sauf en présence de circonstances exceptionnelles justifiant la régularisation;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à régulariser la construction d’une remise située à 0,66 m de la ligne latérale, au lieu de 90 cm minimum, et d’une terrasse au sol construite à une distance de 0,57 m de la ligne latérale, au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé aux articles 106 et 111 du règlement de zonage 1037-2017 au 61, rue des Patriotes, lot 2 591 466, zone P4P-24, district Shefford.

ADOPTÉ

2025-04-20

2025-30049 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un triplex jumelé aux 38 et 40, rue Brousseau

ATTENDU QUE depuis la présentation du projet en avis préliminaire en juillet 2024, le requérant a modifié le revêtement du bâtiment afin de répondre aux préoccupations exprimées par le comité consultatif d’urbanisme (CCU);

ATTENDU QUE le CCU constate que les modifications apportées au revêtement n’atteignent pas l’effet visuel recherché, accentuant la massivité du volume bâti, et que la première version – incluant une section centrale de couleur noire – offrait une meilleure articulation architecturale;

ATTENDU QUE le CCU recommande que les poutres, soutenant les avant-toits des entrées, soient réalisées en bois véritable ou recouvertes d’un aluminium de teinte assortie au revêtement principal, ou encore de couleur noire afin de s’harmoniser avec les soffites, dans un souci d’intégration matérielle;

ATTENDU QUE malgré la préservation d’un nombre important d’arbres dans la cour avant, le CCU estime qu’un arbre à grand déploiement devrait être planté devant la façade, afin de mieux ancrer le bâtiment dans le paysage et d’atténuer son impact visuel;

ATTENDU QUE dans son ensemble, le projet respecte les objectifs et critères d’évaluation prévus au règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);

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 Gustave Guilbert, daté du 7 juin 2024, le plan de plantation préparé par la designer d'extérieur Annie Labossière, daté du 6 février 2025, les plans de bâtiment préparés par *GGA Architecture*, datés du 20 décembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un triplex jumelé aux 38 et 40, rue Brousseau conditionnellement aux points suivants :

- Que les plans soient modifiés de manière à répondre aux ATTENDUS ci-haut mentionnés;
- Qu'un arbre à grand déploiement soit planté devant la façade du bâtiment;
- D'exiger un dépôt de garantie de 10 000 \$, avant l'émission du permis, pour s'assurer que les arbres qui doivent être conservés soient protégés et que l'aménagement paysagé soit complété à l'échéance du permis.

ADOPTÉ

Pierre Malo et Hélène Marie Goyette quittent la réunion et Mélanie Daigle assure la présidence pour la suite de la réunion.

2025-04-21

2025-30051 – Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 55, rue des Carrières

ATTENDU QUE le terrain visé par le projet de construction a fait l'objet d'un déboisement partiel à la suite de l'émission d'un permis de construction délivré le 13 juin 2022;

ATTENDU QUE le projet initial a été abandonné après la réalisation des fondations;

ATTENDU QUE les travaux de préparation du site ont entraîné un déboisement excédant la superficie maximale autorisée par la réglementation;

ATTENDU QUE le demandeur actuel s'engage à reboiser la superficie excédentaire afin de se conformer à la limite maximale de 2 000 m² de déboisement;

ATTENDU QUE sur le plan architectural, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) juge 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 de renaturalisation préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 11 avril 2025 et le plan de l'architecte Mylène Fleury, daté du 9 avril 2025, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 55, rue des Carrières conditionnellement au point suivant :

- D'exiger un dépôt de garantie de 5 000 \$, avant l'émission du permis, pour s'assurer que le plan de renaturalisation soit réalisé à l'échéance du permis.

ADOPTÉ

2025-04-22

2025-30056 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne détachée au 1415 rue de l'Innovation – *Incubateur*

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 l'enseigne daté du 8 avril 2025 et le plan d'aménagement de la base de l'enseigne préparé par Artelia, daté du 8 mars 2025, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 1415, rue de l'Innovation.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-04-23

2025-30052 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne détachée au 702, rue Shefford – Restaurant Gato

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 l’enseigne daté du 14 avril 2025 permettant l’installation d’une enseigne détachée au 702, rue Shefford.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-04-24

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

MÉLANIE DAIGLE, présidente d’assemblée
à partir du point 21



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 mai 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

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

Était absent : **PIERRE MALO**

2025-05-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2025
2025-05-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025
7 h 30	
2025-05-03	2025-30025 : Suivi : Demande de dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'un vestibule d'entrée, à une distance minimale de 3,5 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 132, rue de Stanstead, lot 2 930 914, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2025-05-04	2025-30036 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de conteneurs à déchets dans la cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 109 du règlement de zonage 1037-2017, dans le projet résidentiel intégré Havre Bromont, situé au coin de la rue Vaudreuil et du boulevard de Bromont, lots 3 581 189 et 3 604 409, zone P6-17, district Mont-Soleil
2025-05-05	2025-30057 : Approbation de plans – Subdivision du lot 3 163 617 afin de créer 5 nouveaux lots résidentiels, rue des Mouettes
2025-05-06	2025-30058 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert Vallée au 720-45, chemin Gaspé
2025-05-07	2025-30064 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Soins de santé » au 90, boulevard du Carrefour
8 h 30	
2025-05-08	2025-30041 : Suivi : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 1175, route Pierre-Laporte
2025-05-09	2025-30055 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-6, rue de Jade
2025-05-10	2025-30059 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 220-2, chemin Missisquoi
2025-05-11	2025-30060 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30-4, rue de Jade
2025-05-12	2025-30061 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-05-13	2025-30062 : Approbation de plans – Installation de 2 enseignes sur le bâtiment commercial situé au 100, rue du Rubis – <i>Blackburn Athlétique</i>
2025-05-14	2025-30063 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière
2025-05-15	2025-30066 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 26, rue du Pacifique-Est – <i>Groupe Carbonneau</i>
2025-05-16	2025-30067 : Approbation de plans – Installation d'une pergola sur la terrasse existante au 130, boulevard du Carrefour - <i>Maitre glacier</i>
9 h 00	
Questions diverses	
2025-05-17	Levée de l'assemblée

2025-05-01

Adoption de l'ordre du jour et nomination d'une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 13 mai 2025;

Et de nommer madame Mélanie Daigle à titre de présidente de l'assemblée, en remplacement de monsieur Pierre Malo.

ADOPTÉ

2025-05-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 avril 2025.

ADOPTÉ

2025-05-03

2025-30025 : Demande de dérogation mineure visant à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'un vestibule d'entrée, à une distance minimale de 3,5 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 132, rue de Stanstead, lot 2 930 914, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE, depuis le dépôt de la demande en mars 2025, les requérants ont réduit les dimensions du vestibule d'entrée proposé;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) estime que l'agrandissement projeté s'harmonise avec l'architecture de la résidence;

ATTENDU QUE la résidence voisine située au 128, rue Stanstead se trouve à environ 3 m de la voie publique, et que l'agrandissement envisagé respecte l'alignement des résidences du secteur;

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 4 pours et 2 contres:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil d'accepter la demande à permettre l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée par l'ajout d'un vestibule d'entrée, à une distance minimale de 3,5 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017 au 132, rue de Stanstead, lot 2 930 914, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ADOPTÉ

2025-05-04

2025-30036 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de conteneurs à déchets dans la cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 109 du règlement de zonage 1037-2017, dans le projet résidentiel intégré Havre Bromont, situé au coin de la rue Vaudreuil et du boulevard de Bromont, lots 3 581 189 et 3 604 409, zone P6-17, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le règlement de zonage en vigueur permet l'implantation de conteneurs semi-enfouis dans les cours avant et doivent faire l'objet d'une demande de PIIA;

ATTENDU QUE les conteneurs semi-enfouis offrent généralement une capacité supérieure à celle des conteneurs posés au sol, ce qui permet de réduire le nombre total de conteneurs requis sur un site;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est d'avis que les considérations strictement économiques ou les inconvénients financiers ne constituent pas, à eux seuls, un préjudice sérieux justifiant l'octroi d'une dérogation mineure;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre l'installation de conteneurs à déchets dans la cour avant, malgré l'interdiction prévue à l'article 109 du règlement de zonage 1037-2017, dans le projet résidentiel intégré Havre Bromont, situé au coin de la rue Vaudreuil et du boulevard de Bromont, lots 3 581 189 et 3 604 409, zone P6-17, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-05-05

2025-30057 : Approbation de plans – Subdivision du lot 3 163 617 afin de créer 5 nouveaux lots résidentiels, rue des Mouettes

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est d'avis que le choix des sites de construction sur les lots projetés ne devrait pas se baser uniquement sur la pente du terrain, mais tenir compte également de l'intégration au paysage et de la préservation du couvert forestier;

ATTENDU QUE l'implantation proposée pour les lots 6 et 7 compromet la conservation d'un couvert boisé significatif en bordure de la rue, ce qui nuit à la qualité visuelle du paysage de rue;

ATTENDU QUE les constructions prévues sur les lots 6 et 7 devraient être reculées de la voie publique et localisées au nord de la zone présentant une pente supérieure à 50 %;

ATTENDU QUE pour desservir les lots 6 et 7, une allée d'accès commune privée pourrait être aménagée à partir du lot 5, permettant d'éviter l'intervention dans la zone de forte pente;

ATTENDU QUE l'implantation projetée pour le lot 4 ne permet pas de préserver une bande boisée suffisante le long de la limite latérale, et qu'un recul plus important serait souhaitable;

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 Gilbert Grondin, daté du 23 avril 2025, permettant la subdivision du lot 6 163 617 afin de créer 5 nouveaux lots résidentiels, rue des Mouettes.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

D'aviser le requérant que cette recommandation porte exclusivement sur le projet de lotissement, et non sur le choix des emplacements des bâtiments pour les lots 4 à 7, lesquels devront faire l'objet d'une évaluation ultérieure en fonction des critères du PIIA, notamment en ce qui concerne l'intégration paysagère et la préservation du couvert forestier.

ADOPTÉ

2025-05-06

2025-30058 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert Vallée au 720-45, chemin Gaspé

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le style architectural ainsi que l'implantation de la résidence projetée respectent le plan d'ensemble du projet résidentiel intégré Vert Vallée déjà approuvé, et s'intègrent de façon harmonieuse à l'environnement bâti du secteur;

ATTENDU QUE le choix des matériaux de revêtement extérieur proposé par le requérant (le NewTechWood) n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage en vigueur;

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 28 avril 2025, les plans de bâtiment préparés la technologue Véronique Sauvé, datés du 24 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré Vert Vallée, au 720-45, chemin de Gaspé conditionnellement au point suivant :

- Les matériaux de revêtement extérieur devront être conformes aux exigences du règlement de zonage et s'inspirer des matériaux déjà autorisés dans le cadre du projet résidentiel intégré Vert Vallée, notamment le bois, l'acier ou le bois d'ingénierie.

ADOPTÉ

2025-05-07

2025-30064 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « Soins de santé » au 90, boulevard du Carrefour

ATTENDU QUE cette demande vise l'implantation d'une clinique de médecine privée dans un local d'environ 400 m²;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette demande respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux usages conditionnels;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la vocation commerciale du secteur est en déclin depuis quelques années, et que l'implantation d'une clinique médicale pourrait contribuer à revitaliser le centre commercial et bonifier l'offre de services à la population;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux usages conditionnels, la demande visant à permettre l'usage « Soins de santé » dans le but d'implanter une clinique médicale au 90, boulevard du Carrefour.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-05-08

2025-30041 : Suivi : Avis préliminaire – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1175, route Pierre-Laporte

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1201, route Pierre-Laporte.

Le CCU estime que l’architecture proposée s’intègre à l’aire de paysage et au voisinage.

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.

2025-05-09

2025-30055 : Avis préliminaire – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30-6, 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 30-6, rue de Jade.

Le CCU estime que l’architecture proposée s’intègre à l’aire de paysage et au voisinage.

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.

2025-05-10

2025-30059 : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 220-2, chemin Missisquoi

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 27 février 2025, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 24 mai 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 220-2, chemin Missisquoi.

ADOPTÉ

2025-05-11

2025-30060 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30-4, rue de Jade

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère que la résidence projetée respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU recommande que l’aménagement paysager soit bonifié, notamment par la plantation d’un arbre à grand déploiement en façade, en remplacement du lilas proposé initialement par le requérant;

ATTENDU QUE la portion visible du mur de fondation en façade sera dissimulée à l’aide de plantations d’arbustes;

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 20 mars 2025, les plans de bâtiment préparés par Karine Perras, datés du 20 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 30-4, rue de Jade, conditionnellement au point suivant :



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- Que le lilas en façade soit remplacé par la plantation d'un arbre à grand déploiement.

ADOPTÉ

2025-05-12

2025-30061 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'enseigne devrait être installée sur le terrain du requérant et non sur le domaine public;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'enseigne communautaire comporte un surplus d'information et recommande le retrait des 3 panneaux noirs situés à la base de l'enseigne, afin d'en alléger la composition visuelle;

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 l'enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford, conditionnellement au point suivant :

- Que les 3 panneaux noirs soient retirés de l'enseigne et qu'elle soit installée sur le terrain du requérant conformément au règlement de zonage.

ADOPTÉ

2025-05-13

2025-30062 : Approbation de plans – Installation de 2 enseignes sur le bâtiment commercial situé au 100, rue du Rubis – Blackburn Athlétique

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 des enseignes préparé par la compagnie Access, daté du 18 mars 2025, permettant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment situé au 100, rue du Rubis – *Blackburn Athlétique*.

ADOPTÉ

2025-05-14

2025-30063 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) estime que la façade de la résidence d'une longueur de 30,9 m devrait être réduite afin de favoriser une meilleure intégration au cadre bâti environnant;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'une meilleure intégration au secteur pourrait être obtenue si le garage était détaché et positionné en retrait par rapport à la résidence principale, ou encore rattaché à l'arrière du bâtiment dans une configuration en « L »;

ATTENDU QUE le CCU recommande que la conduite de rejet de l'installation septique soit déplacée plus au nord, de manière à éviter l'ouverture d'une tranchée dans le boisé existant et ainsi préserver le couvert végétal;

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), la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière.

ADOPTÉ

2025-05-15

2025-30066 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 26, rue du Pacifique-Est – Groupe Carbonneau

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 l'enseigne préparé par la compagnie Xénon, daté du 1er mai 2025, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 26, rue du Pacifique-Est – *Groupe Carbonneau*.

ADOPTÉ

2025-05-16

2025-30067 : Approbation de plans – Installation d'une pergola sur la terrasse existante au 130, boulevard du Carrefour - Maitre glacier

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 la pergola préparé par le technologue Félix Delorme, daté du 8 mai 2025, permettant l'installation d'une pergola au 130, boulevard du Carrefour – *Maitre Glacier*.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-05-17

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

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 juin 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

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

Était absente: **MARIE-CLAUDE BOUVIER**

2025-06-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2025
2025-06-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2025
7 h 30	
2025-06-03	2025-30079 : Demande de dérogation mineure visant à autoriser un espace naturel qui représente 20 % du terrain au lieu de 40 % minimum, tel que stipulé aux articles 185.1 et 196 du règlement de zonage 1037-2017, pour un terrain voué à la construction d'une résidence unifamiliale située au 107, rue de Verchères, lot 4 827 671, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2025-06-04	2025-30065 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères
2025-06-05	2025-30073 : Demande de dérogation mineure visant à autoriser la construction d'un garage attenant au bâtiment principal, dont un des coins serait situé à 2,3 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2027, au 86, rue Nicolet, lot 2 930 971, zone P4M-02, district Lac-Bromont
2025-06-06	2025-30084 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré les Sommets de Bromont, bâtiment B2, au 89, boulevard de Bromont
2025-06-07	2025-30085 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré les Sommets de Bromont, bâtiment B3, au 89, boulevard de Bromont
2025-06-08	2025-30086 : Approbation de plans – Installation de 2 enseignes communautaires pour la phase 2 du projet commercial intégré Les Sommets de Bromont, au 89, boulevard de Bromont – <i>Les Pignons de Bromont</i>
8 h 30	
2025-06-09	2025-30070 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 193, rue de l'Écurie
2025-06-10	2025-30071 : Approbation de plans – Rénovation des galeries et avant-toits du duplex situé au 936-938, rue Shefford



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-06-11	2025-30075 : Approbation de plans – Installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment situé au 105-B, rue du Carrefour – <i>Bikini Village</i>
2025-06-12	2025-30077 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue André
2025-06-13	2025-30078 : Approbation de plans – Phase 2 du projet de mosaïque collective à la place publique au, 705 rue Shefford
2025-06-14	2025-30080 : Approbation de plans – Construction d'un garage et d'un toit-terrasse attenants à la résidence unifamiliale isolée située au 113-115, rue de Rouville
2025-06-15	2025-30081 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 655, chemin du Lac-Gale
2025-06-16	2025-30082 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée située au 603, Route 139
2025-06-17	2025-30083 : Approbation de plans – Construction d'un garage attenant à la résidence unifamiliale isolée située au 7, rue des Cormiers
9 h 00	
Questions diverses	
2025-06-18	Levée de l'assemblée

2025-06-01

Adoption de l'ordre du jour et nomination d'une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 17 juin 2025.

ADOPTÉ

Madame Tatiana Contreras, mairesse, assiste à la séance à titre d'observatrice et ne participe pas aux délibérations.

2025-06-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 mai 2025.

ADOPTÉ

2025-06-03

2025-30079 : Demande de dérogation mineure visant à autoriser un espace naturel qui représente 20 % du terrain au lieu de 40 % minimum, tel que stipulé aux articles 185.1 et 196 du règlement de zonage 1037-2017, pour un terrain voué à la construction d'une résidence unifamiliale située au 107, rue de Verchères, lot 4 827 671, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE la demande vise à déroger aux dispositions relatives à la protection des espaces naturels;

ATTENDU QUE l'objectif du règlement de zonage vise à assurer la préservation de ces milieux sensibles dans les secteurs en pente forte;

ATTENDU QUE la dérogation demandée ne peut être considérée comme mineure dans le contexte particulier du site, et ce, malgré le fait que les résidences avoisinantes aient été construites avant l'entrée en vigueur de la nouvelle norme;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE l'application du règlement en vigueur ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur;

ATTENDU QUE le projet pourrait être réalisé en conformité avec la réglementation sans compromettre sa faisabilité;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre un espace naturel qui représente 20 % du terrain au lieu de 40 % minimum, tel que stipulé aux articles 185.1 et 196 du règlement de zonage 1037-2017, pour un terrain voué à la construction d'une résidence unifamiliale située au 107, rue de Verchères, lot 4 827 671, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-06-04

2025-30065 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) n'a pas procédé à l'analyse de cette demande, considérant que la recommandation adressée au conseil municipal est de refuser la dérogation mineure liée à ce projet de construction;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 6 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Caroline Bousquet, datés du 3 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères.

ADOPTÉ

Hélène Marie Goyette quitte la salle avant que soit traité le prochain dossier.

2025-06-05

2025-30073 : Demande de dérogation mineure visant à autoriser la construction d'un garage attenant au bâtiment principal, dont un des coins serait situé à 2,3 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2027, au 86, rue Nicolet, lot 2 930 971, zone P4M-02, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le projet pourrait être modifié sans difficulté, afin de respecter pleinement les normes en vigueur;

ATTENDU QUE l'application du règlement ne cause pas de préjudice sérieux au demandeur et ne compromet pas la faisabilité du projet;

ATTENDU QUE la responsabilité d'adapter un projet aux normes en vigueur incombe au requérant, et non à la municipalité de modifier ou d'assouplir sa réglementation pour accommoder un projet qui pourrait être réalisé en conformité;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un garage attenant au bâtiment principal, dont un des coins serait situé à 2,3 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2027, au 86, rue Nicolet, lot 2 930 971, zone P4M-02, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Hélène Marie Goyette revient dans la salle.

2025-06-06

2025-30084 : Approbation de plans – Construction d’un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré les Sommets de Bromont, bâtiment B2, au 89, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère que l’architecture du bâtiment s’intègre à cette nouvelle phase du projet commercial intégré;

ATTENDU QUE la nouvelle entrée projetée sur la rue de Montréal n’a pas encore reçu l’approbation des services techniques, bien qu’une étude de circulation ait été déposée par le requérant;

ATTENDU QUE le CCU est toujours en attente des conclusions concernant la nécessité d’implanter une ligne électrique le long de la rue de Montréal, ce qui pourrait entraîner des répercussions sur l’aménagement paysager final;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’aménagement pourrait être bonifié s’il n’y a pas de ligne électrique implantée le long de la rue de Montréal et/ou de la nouvelle entrée sur la rue de Montréal;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 13 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par l’architecte Félix Hamel, datés du 4 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré Les Sommets de Bromont, bâtiment B2, au 89, boulevard de Bromont.

D’aviser le requérant que l’aménagement paysager du site devra être approuvé par le CCU lors d’une demande subséquente.

Le CCU en profite pour souligner et saluer les efforts récemment déployés par le propriétaire pour améliorer la sécurité des piétons dans le cadre du projet commercial intégré existant, et le félicite pour cette démarche proactive qui contribue positivement à la qualité de vie et à la sécurité des usagers du secteur.

ADOPTÉ

2025-06-07

2025-30085 : Approbation de plans – Construction d’un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré les Sommets de Bromont, bâtiment B3, au 89, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) considère que l’architecture du bâtiment s’intègre à cette nouvelle phase du projet commercial intégré;

ATTENDU QUE le CCU est toujours en attente des conclusions concernant la nécessité d’implanter une ligne électrique le long de la rue de Montréal, ce qui pourrait entraîner des répercussions sur l’aménagement paysager final;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’aménagement pourrait être bonifié s’il n’y a pas de ligne électrique implantée le long de la rue de Montréal;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 13 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par l’architecte Félix Hamel, datés du 9 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un bâtiment commercial dans le projet commercial intégré Les Sommets de Bromont, bâtiment B3, au 89, boulevard de Bromont.

D’aviser le requérant que l’aménagement paysager du site devra être approuvé par le CCU lors d’une demande subséquente.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-06-08

2025-30086 : Approbation de plans – Installation de 2 enseignes communautaires pour la phase 2 du projet commercial intégré Les Sommets de Bromont, au 89, boulevard de Bromont – Les Pignons de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère qu'en général, le modèle d'enseigne communautaire s'intègre avec l'architecture des bâtiments qui seront construits dans le projet commercial intégré ;

ATTENDU QUE le CCU constate que les premiers panneaux des enseignes qui sont près du sol ne seront peut-être pas visibles en période hivernale, et que la hauteur pourrait être ajustée;

ATTENDU QUE le CCU souhaite que le plan d'aménagement paysager soit modifié pour inclure la localisation des enseignes et voir quels types d'aménagement seront faits à la base des enseignes;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'il est prématuré de se prononcer sur cette demande en considérant que la nouvelle entrée sur la rue de Montréal n'est pas encore acceptée;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de repousser cette demande et d'attendre les plans finaux d'aménagement paysager avant de se prononcer.

ADOPTÉ

2025-06-09

2025-30070 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 193, 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 Camilia Gagnon, daté du 29 avril 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Bruno Desruisseaux, datés du 5 mars 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 193, rue de l'Écurie.

ADOPTÉ

2025-06-10

2025-30071 : Approbation de plans – Rénovation des galeries et avant-toits du duplex situé au 936-938, rue Shefford

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation des galeries et avant-toits du duplex situé au 936-938, rue Shefford.

ADOPTÉ

2025-06-11

2025-30075 : Approbation de plans – Installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment situé au 105-B, rue du Carrefour – Bikini Village

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'enseigne située en haut de la porte d'entrée est trop volumineuse, ne s'intègre pas à l'architecture du bâtiment et devrait être de la même dimension que l'enseigne précédente « La Vie en Rose »;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne latérale devrait respecter les dimensions de l'enseigne précédente « La Vie en Rose », afin d'éviter toute décoloration apparente du parement extérieur du bâtiment;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans projet d'enseignes préparés par *Access Signs*, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment situé au 105-B, rue du Carrefour – *Bikini Village*, conditionnellement au point suivant :

- Que les 2 enseignes soient de dimensions identiques à celles des enseignes précédentes « La Vie en Rose », afin d'assurer l'uniformité visuelle et d'éviter toute décoloration apparente du parement.

ADOPTÉ

2025-06-12

2025-30077 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue André

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Lalonde, daté du 3 mars 2025, les plans de bâtiment préparés par Habitat-Design, datés du 26 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 161, rue André.

ADOPTÉ

2025-06-13

2025-30078 : Approbation de plans – Phase 2 du projet de mosaïque collective à la place publique au, 705 rue Shefford

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les documents déposés en soutien à la demande, permettant la phase 2 du projet de mosaïque collective à la place publique au, 705 rue Shefford.

ADOPTÉ

2025-06-14

2025-30080 : Approbation de plans – Construction d'un garage et d'un toit-terrasse attenants à la résidence unifamiliale isolée située au 113-115, 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 Alexandre Ouellet, daté du 17 avril 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 17 avril 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un garage et d'un toit-terrasse attenant à la résidence unifamiliale isolée située au 113-115, rue de Rouville.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-06-15

2025-30081 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 655, chemin du Lac-Gale

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Philippe Lalonde, daté du 3 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par Boom Architecture, datés du 22 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 655, chemin du Lac-Gale.

ADOPTÉ

2025-06-16

2025-30082 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée située au 603, Route 139

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 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par l’architecte Mylène Fleury, datés du 26 mai 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée située au 603, Route 139.

ADOPTÉ

2025-06-17

2025-30083 : Approbation de plans – Construction d’un garage attenant à la résidence unifamiliale isolée située au 7, rue des Cormiers

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 Geneviève-Illou Boucher, daté du 29 avril 2025, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Mélissa Picard Allard, datés du 4 décembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un garage attenant à la résidence unifamiliale isolée située au 7, rue des Cormiers.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-06-18

Un membre du comité questionne Marc Béland et Benoit Rémy au sujet de l’installation d’une nouvelle enseigne sur le boulevard Pierre-Laporte. L’enseigne « Le Gourmet » a été remplacée par « Le Gourmet Cooking Table ». Cette nouvelle enseigne ne respecte pas la Charte de la langue française qui a récemment été modifiée par la Loi 96. Benoit Rémy mentionne que la Ville n’a pas encore reçu de demande de permis pour cette enseigne.

Marc Béland indique qu’il procédera à des vérifications, afin de déterminer les impacts des récentes modifications à la Charte de la langue française sur les municipalités.

Un membre du comité signale la présence importante de véhicules récréatifs entreposés à l’extérieur sur le site des Mini-Entrepôts Cardès. Marc Béland précise que ce type de plainte doit être soumis via le site web de la Ville, afin d’assurer un traitement efficace par les services concernés.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-06-19

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 15 juillet 2025, à 7h30, au centre communautaire.

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

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

Était absent: **MICHEL BILODEAU**

2025-07-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 15 juillet 2025
2025-07-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2025
7 h 30	
2025-07-03	2025-30076 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 195, chemin de Lotbinière
2025-07-04	2025-30091 : Approbation de plans – Demande visant la construction de 6 résidences unifamiliales contigües au 75 à 85, rue Samara
2025-07-05	2025-30092 : Approbation de plans – Rénovation du pavillon du parc Grégoire et travaux d'aménagement paysager au 50, rue Bouffard
2025-07-06	2025-30095 : Approbation de plans – Installation de deux enseignes rattachées au bâtiment industriel situé au 1479, route Pierre-Laporte – <i>Excavation et Écotri Désourdy</i>
8 h 00	
2025-07-07	Présentation du projet ÔM Bromont par Kevin Rodrigues
2025-07-08	2025-30099 : Avis préliminaire – Projet résidentiel intégré composé de résidences unifamiliales isolées dans le projet ÔM Bromont, rue du Galet
8 h 30	
2025-07-09	2025-30061 : Suivi : Approbation de plans – Installation d'une enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford
2025-07-10	2025-30087 : Approbation de plans – Réaménagement d'une partie de l'aire d'accueil à station récréotouristique au 150, rue Champlain - <i>BME</i>
2025-07-11	2025-30091 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur de 3 m au lieu de 1,5 m maximum, tel que stipulé au paragraphe 13 de l'article 117 du règlement de zonage 1037-2017, au 2000, route Pierre-Laporte, lot 6 492 251, zone PDA4-01, district Adamsville
2025-07-12	2025-30093 : Avis préliminaire – Projet d'agrandissement de la Caisse Populaire au 730, rue Shefford
2025-07-13	2025-30096 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'une porte de garage d'une hauteur de 4,3 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

	81.3 du règlement de zonage 1037-2017, au 1701, chemin Darcy, lot 2 591 610, zone P3D-06, district Adamsville
2025-07-14	2025-30097 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une rampe pour personnes à mobilité réduite à une distance minimale de 0,3 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé au paragraphe 2 de l'article 117, au 606, rue Shefford, lot 2 591 236, zone P5-05, district Mont-Brome
2025-07-15	2025-30098 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation d'un bâtiment commercial et l'aménagement d'une nouvelle terrasse au sol au 606, rue Shefford
2025-07-16	2025-30100 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 14, rue du Rocher
2025-07-17	2025-30069 : Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 6 564 235 afin de créer 4 nouveaux lots résidentiels, 752 chemin de Gaspé
9 h 30	
Questions diverses	
2025-07-18	Levée de l'assemblée

2025-07-01

Adoption de l'ordre du jour et nomination d'une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 juillet 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 15 juillet 2025.

ADOPTÉ

2025-07-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 17 juin 2025.

ADOPTÉ

2025-07-03

2025-30076: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 195, chemin de Lotbinière

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 19 juin 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par *Perch Architecture*, daté du 29 mai 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alec Suresh Perera, datés du 14 mai 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 195, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-07-04

2025-30091 : Approbation de plans – Demande visant la construction de 6 résidences unifamiliales contigües au 75 à 85, rue Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) est favorable à l'architecture des résidences proposées, mais émet des réserves quant à la pertinence des escaliers situés en cour arrière menant à l'étage du bâtiment;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette modification pourrait être envisagée dans le but d'améliorer l'esthétisme général du 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 document de présentation préparé par *Les Constructions Éric Laflamme*, daté du 12 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de 6 résidences unifamiliales contigües au 75 à 85, rue Samara.

ADOPTÉ

2025-07-05

2025-30092 : Approbation de plans – Rénovation du pavillon du parc Grégoire et travaux d'aménagement paysager au 50, rue Bouffard

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que le projet dans son ensemble, respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU estime que le modèle de fenêtres du pavillon pourrait être revu afin de mieux s'harmoniser avec l'architecture du bâtiment principal;

ATTENDU QUE le projet pourrait être bonifié par la plantation d'un arbre en façade du pavillon, dans le but de dissimuler l'entrée électrique et d'améliorer l'intégration paysagère;

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 Catherine Fernet, daté du 9 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mélissa Laporte, datés du 6 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation du pavillon du parc Grégoire et les travaux d'aménagement paysager au 50, rue Bouffard.

D'évaluer la possibilité de remplacer le modèle de fenêtre et d'ajouter d'un arbre en façade du pavillon.

ADOPTÉ

2025-07-06

2025-30095 : Approbation de plans – Installation de deux enseignes rattachées au bâtiment industriel situé au 1479, route Pierre-Laporte – Excavation et Écotri Désourdy

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que, pour assurer une meilleure intégration à l'architecture du bâtiment, le haut de l'enseigne « Excavation Désourdy » devrait être aligné avec le haut des fenêtres situées de part et d'autre de celle-ci;

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 d'enseigne préparé par *Enseignes Choquette*, daté du 1^{er} juillet 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment industriel situé au 1479, route Pierre-Laporte – *Excavation et Écotri Désourdy*, conditionnellement à ce que :

- L'enseigne « Excavation Désourdy » soit installée de manière que son sommet soit aligné avec le haut des fenêtres adjacentes afin d'assurer une meilleure cohérence architecturale.

ADOPTÉ

2025-07-07

Monsieur Kevin Rodrigues présente un projet de construction de résidences unifamiliales isolées, dans le cadre d'un développement résidentiel intégré situé au sein du projet ÔM Bromont. Sa présentation est suivie d'une période d'échanges et de questions avec les membres du comité.

2025-07-08

2025-30099 : Avis préliminaire – Projet résidentiel intégré composé de résidences unifamiliales isolées dans le projet ÔM Bromont, rue du Galet

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant le projet résidentiel intégré composé de résidences unifamiliales isolées dans le projet ÔM Bromont, rue du Galet.

En ce qui concerne l'architecture des bâtiments, le CCU est en principe favorable au style architectural ainsi qu'à la volumétrie des constructions proposées. Toutefois, certains ajustements sont souhaités afin d'épurer les 3 modèles présentés.

Le CCU recommande notamment de revoir la couleur des toitures et des encadrements de fenêtres actuellement noirs, en faveur d'un gris plus pâle, considérant que cette teinte s'harmoniserait davantage avec l'ensemble et refléterait une tendance plus actuelle. Par ailleurs, certains détails architecturaux mériteraient d'être retravaillés afin d'atténuer l'importance visuelle des portions à toit plat.

Le CCU note que seules les élévations des façades principales ont été présentées. Or, il considère que l'ensemble des élévations, incluant les côtés latéraux et arrière, est tout aussi important, puisque selon l'implantation choisie, certaines résidences pourraient présenter un mur latéral ou arrière orienté vers la rue.

En ce qui concerne l'implantation des bâtiments, certains ajustements sont à prévoir afin de mieux définir la localisation des espaces de vie extérieurs. Pour certains terrains, il n'était pas évident de déterminer si ces espaces étaient situés à l'avant ou à l'arrière du bâtiment près de la rue du Galet.

Le CCU recommande au promoteur de définir clairement, dès le départ, les usages prévus pour le parc central. Il suggère également d'encadrer la construction de piscines, de remises, l'installation de clôtures ou tout autre aménagement à caractère privatif, afin d'assurer leur cohérence avec le plan d'ensemble et de préserver l'harmonie du projet.

En somme, le CCU réitère l'importance d'une approche cohérente et réfléchie dans l'aménagement du projet, afin d'assurer une intégration harmonieuse au cadre bâti et de préserver la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.

2025-07-09

2025-30061 : Suivi : Approbation de plans – Installation d'une enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'une enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford;

ATTENDU QU'à la suite de la présentation du dossier lors de la réunion du CCU du mois de mai, le requérant a modifié l'enseigne en remplaçant les panneaux noirs situés à la base, par des panneaux à fond blanc, uniformisant ainsi l'ensemble;

ATTENDU QUE, malgré cette modification, le CCU considère que l'enseigne demeure trop chargée visuellement et contient un excès d'information, ce qui nuit à sa lisibilité;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan d'enseigne préparé, daté du 19 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne communautaire détachée au 1215, rue Shefford.

ADOPTÉ

2025-07-10

2025-30087 : Approbation de plans – Réaménagement d'une partie de l'aire d'accueil à station récréotouristique au 150, rue Champlain – BME

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 *Artelia*, daté du 8 juillet 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le réaménagement d'une partie de l'aire d'accueil à station récréotouristique au 150, rue Champlain – BME.

ADOPTÉ

2025-07-11

2025-30094 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur de 3 m au lieu de 1,5 m maximum, tel que stipulé au paragraphe 13 de l'article 117 du règlement de zonage 1037-2017, au 2000, route Pierre-Laporte, lot 6 492 251, zone PDA4-01, district Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur de 3 m;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation actuelle n'a pas encore été adaptée pour refléter l'évolution de ce type d'équipement et que l'application de la norme cause un préjudice au requérant;

ATTENDU QUE le CCU considère que pour atténuer l'impact de cette dérogation, il serait préférable que les bornes de recharge soient installées dans le stationnement latéral plutôt qu'en façade le long du boulevard Pierre-Laporte;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur de 3 m au lieu de 1,5 m maximum, tel que stipulé au paragraphe 13 de l'article 117 du règlement de zonage 1037-2017, au 2000, route Pierre-Laporte, lot 6 492 251, zone PDA4-01, district Adamsville, conditionnellement à ce que :

- Les bornes de recharge soient installées dans le stationnement latéral du bâtiment, et non en façade le long du boulevard Pierre-Laporte, afin de réduire leur impact visuel sur le paysage bâti et préserver la qualité de l'aménagement du site.

ADOPTÉ

2025-07-12

2025-30093 : Avis préliminaire – Projet d'agrandissement de la Caisse Populaire au 730, rue Shefford

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'agrandissement de la Caisse Populaire au 730, rue Shefford.

Le CCU est favorable au volume et à l'architecture de l'agrandissement projeté.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

En ce qui concerne l'agrandissement du stationnement, le CCU considère que l'ensemble de l'aménagement devrait être repensé afin de réduire les surfaces pavées et d'intégrer davantage de végétation, notamment par la plantation d'arbres pouvant offrir de l'ombre. Le comité note également que l'allée de circulation centrale est actuellement surdimensionnée et pourrait être réduite d'environ la moitié, tout en demeurant conforme à la réglementation en vigueur. Le CCU estime que ce projet représente une occasion idéale de concevoir un stationnement exemplaire, fondé sur les meilleures pratiques actuelles en matière de réduction des îlots de chaleur, de verdissement et d'intégration harmonieuse au site.

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

2025-07-13

2025-30096 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'une porte de garage d'une hauteur de 4,3 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 81.3 du règlement de zonage 1037-2017, au 1701, chemin Darcy, lot 2 591 610, zone P3D-06, district Adamsville

ATTENDU QUE la demande vise à ajouter une porte de garage à un abri pour véhicule récréatif existant et que l'application de la norme cause un préjudice au requérant;

ATTENDU QUE la norme relative à la hauteur maximale des portes de garage, prévue au règlement de zonage est de nature essentiellement architecturale et vise à assurer une intégration harmonieuse des ouvertures dans la composition architecturale des bâtiments en milieu urbain;

ATTENDU QUE dans le cas présent, la porte de garage serait située sur le côté du bâtiment, dans un secteur agricole, peu visible depuis la voie publique, ce qui limite considérablement son impact visuel sur l'environnement immédiat;

ATTENDU QUE pour atténuer l'impact de cette dérogation, la couleur de la porte de garage devrait être harmonisée avec celle du revêtement extérieur du bâtiment, afin de favoriser une meilleure intégration visuelle, réduire sa présence dans le paysage bâti et éviter de la mettre en évidence;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'installation d'une porte de garage d'une hauteur de 4,3 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 81.3 du règlement de zonage 1037-2017, au 1701, chemin Darcy, lot 2 591 610, zone P3D-06, district Adamsville conditionnellement à ce que la porte de garage soit de la même couleur que le revêtement extérieur de la résidence.

ADOPTÉ

2025-07-14

2025-30097 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une rampe pour personnes à mobilité réduite à une distance minimale de 0,3 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé au paragraphe 2 de l'article 117, au 606, rue Shefford, lot 2 591 236, zone P5-05, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant à permettre la construction d'une rampe d'accès sans obstacle pour les personnes à mobilité réduite sur le terrain situé au 606, rue Shefford;

ATTENDU QUE le CCU juge que l'implantation de cette rampe ne peut être réalisée ailleurs sur le terrain, compromettrait l'accessibilité au bâtiment, et que l'application stricte de la norme causerait un préjudice à cet égard;

ATTENDU QUE le terrain adjacent à l'emplacement projeté de la rampe est occupé par un stationnement desservant un immeuble à logements, et que le CCU considère que la dérogation demandée ne nuit pas à la jouissance du droit de propriété du voisin;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU recommande, afin d'atténuer l'impact visuel de la rampe, qu'une haie d'arbustes ou de graminées soit aménagée entre celle-ci et la limite latérale de propriété;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'une rampe pour personnes à mobilité réduite à une distance minimale de 0,3 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé au paragraphe 2 de l'article 117, au 606, rue Shefford, lot 2 591 236, zone P5-05, district Mont-Brome, conditionnellement à ce qu'une haie d'arbustes ou de graminées soit plantée entre la rampe et la limite latérale de propriété.

ADOPTÉ

2025-07-15

2025-30098 : Approbation de plans – Demande visant la rénovation d'un bâtiment commercial et l'aménagement d'une nouvelle terrasse au sol au 606, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé le projet de rénovation du bâtiment et considère que les travaux projetés respectent les critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE la terrasse en bois existante sera remplacée par une terrasse en pavé au sol et que les arbres et arbustes en façade seront conservés;

ATTENDU QUE le projet prévoit l'agrandissement du socle de béton du bâtiment existant vers la rue afin de créer un gradin habitable servant de prolongement à la terrasse;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette intervention permet une transition douce entre le niveau du sol et le rez-de-chaussée, tout en contribuant à l'animation et à l'ambiance de la rue Shefford par un aménagement attrayant et convivial;

ATTENDU QUE ce nouvel aménagement répond aux critères et objectifs du règlement relatif aux 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 et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Dany Durand Courchesne, datés du 5 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation d'un bâtiment commercial et l'aménagement d'une nouvelle terrasse au sol au 606, rue Shefford, conditionnellement au point suivant :

- Un dépôt de garantie de 2 000 \$ devra être remis avant l'émission du permis, afin d'assurer la conservation et la protection des 2 arbres situés en façade pendant toute la durée des travaux.

ADOPTÉ

2025-07-16

2025-30100: Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 14, rue du Rocher

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé le projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée au 14, rue du Rocher;

ATTENDU QUE le requérant a soumis 3 options pour le garage attenant à la résidence;

ATTENDU QUE le CCU considère que les 2 options proposant un toit plat ne s'harmonisent pas avec l'architecture du corps principal de la résidence projetée;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'option présentant un garage avec un toit en pente à deux versants respecte le style architectural de la résidence et s'intègre de manière plus cohérente à l'ensemble du projet;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE pour se conformer aux nouvelles normes en vigueur, le requérant aura l'obligation de renaturaliser 60 % de son terrain incluant la bande riveraine;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande répond aux 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 Philippe Tremblay, daté du 29 mai 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 30 mai 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture, datés de mai 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 14, rue du Rocher, conditionnellement aux points suivants :

- Que l'option présentant un garage avec un toit en pente à deux versants soit construit;
- Un dépôt de garantie de 2 000 \$ devra être remis, avant l'émission du permis, pour s'assurer du respect de la bande riveraine, du contrôle de l'érosion durant les travaux, et que les travaux de renaturalisation du terrain soient complétés avant l'échéance du permis de construction.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle quitte la salle avant que soit traité le dernier point.

2025-07-17

2025-30069 : Approbation de plans – Demande visant la subdivision du lot 6 564 235 afin de créer 4 nouveaux lots résidentiels, 752 chemin de Gaspé

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la création de quatre nouveaux lots résidentiels sur le chemin de Gaspé;

ATTENDU QUE le CCU considère que les limites des lots projetés sont bien adaptées aux caractéristiques et contraintes des terrains;

ATTENDU QUE le requérant a démontré de manière satisfaisante qu'il est possible d'implanter une résidence sur chacun des terrains tout en respectant les normes en vigueur;

ATTENDU QUE le CCU juge que la demande répond aux 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 concept préparé par l'urbaniste Luc Bougie, daté du 1^{er} juillet 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la subdivision du lot 6 564 235 afin de créer 4 nouveaux lots résidentiels, 752 chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-07-18

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 août 2025, à 7h30, en vidéoconférence.

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

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

Était absent:

7 h 30	
2025-08-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 12 août 2025
2025-08-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 juillet 2025
7 h 30	
2025-08-03	2025-30054, 2025-30084, 2025-30085 et 2025-30086 : Approbation de plans – Demande relative à l'aménagement paysager de l'agrandissement du projet commercial intégré « <i>Les Sommets Bromont</i> », situé au 89 boulevard de Bromont
2025-08-04	2025-30090 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dotée d'un abri d'auto d'une largeur de 6 m au lieu de 4 m maximum, tel que stipulé à l'article 82 du règlement de zonage 1037-2027, sur le lot 4 115 664, rue Champlain, zone P4M-02, district Lac-Bromont
2025-08-05	2025-30105 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 4 115 664, rue Champlain
2025-08-06	2025-30101 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment à usage mixte, combinant des espaces commerciaux et résidentiels au 144, rue d'Adamsville
2025-08-07	2025-30102 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 568, rue Shefford – <i>Maison de la Course</i>
2025-08-08	2025-30103 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne communautaire détachée au 730-732, rue Shefford – <i>Caisse Populaire et Boutique Minis & Mlle</i>
2025-08-09	2025-30106 : Approbation de plans – Modification du plan projet de lotissement du développement de la rue Drummond Est au 300, chemin Huntington
2025-08-10	2025-30107 : Approbation de plans – Modification de l'apparence du bâtiment commercial situé au 101-8, boulevard de Bromont – <i>Visique et Poke Station</i>
2025-08-11	2025-30108 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 153, rue des Deux-Montagnes
2025-08-12	2025-30109 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 126, rue de Stanstead



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-08-13	2025-30110 : Approbation de plans – Demande visant l'amélioration d'un chemin d'accès à un site d'entreposage et la création d'une nouvelle piste de ski d'une longueur d'environ 125 m au 150, rue Champlain
2025-08-14	2025-30111 : Approbation de plans – Demande visant une coupe d'assainissement forestière au 363, rue Frontenac
2025-08-15	2025-30114 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement de 2 portes extérieures en façade du bâtiment situé au 951, rue Shefford
2025-08-16	2025-30115 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d'une porte extérieure en façade du bâtiment situé au 891, rue Shefford
9 h 30	
Questions diverses	
2025-08-17	Levée de l'assemblée

2025-08-01

Adoption de l'ordre du jour et nomination d'une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 août 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 12 août 2025.

ADOPTÉ

2025-08-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 juillet 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 15 juillet 2025.

ADOPTÉ

2025-08-03

2025-30054, 2025-30084, 2025-30085 et 2025-30086 : Approbation de plans – Demande relative à l'aménagement paysager de l'agrandissement du projet commercial intégré « Les Sommets Bromont », situé au 89 boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager soumis vise à remplacer celui précédemment approuvé dans le cadre du projet commercial intégré (dossier 2025-30054), afin de permettre la finalisation des dossiers 2025-30084 et 2025-30085 concernant la construction des bâtiments B2 et B3, ainsi que du dossier 2025-30086 relatif aux enseignes communautaires;

ATTENDU QUE le plan d'aménagement paysager a été ajusté suite à la confirmation d'Hydro-Québec qu'aucune ligne électrique ne sera installée le long de la rue Montréal;

ATTENDU QUE le concept a été ajusté le long de la rue de Montréal pour adopter une approche moins linéaire et plus organique, avec l'ajout de buttes variant de 50 à 90 cm de hauteur;

ATTENDU Qu'à la suite de la réception de l'étude de circulation, la Ville a donné son accord pour l'aménagement d'une entrée sur la rue de Montréal et que le protocole d'entente relatif aux travaux municipaux devrait être entériné lors de la séance du conseil subséquente;

ATTENDU QUE des aménagements paysagers ont été ajoutés à la base des deux enseignes communautaires;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) estime que certains arbres bordant la rue de Montréal sont de petite taille, principalement décoratifs, et pourraient avantageusement être remplacés,



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

lorsque les conditions le permettent, par des essences offrant une canopée plus étendue, une plus longue longévité et un apport écologique accru;

ATTENDU QUE le CCU est favorable aux autres aménagements proposés dans le secteur s'étendant du magasin Rona jusqu'au supermarché Métro, ainsi qu'au boisé aménagé entre le Dollarama et le bâtiment UBAC en construction dans le nouveau projet;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) constate des enjeux de sécurité liés à la traverse piétonne menant au Dollarama et recommande à la Ville de prendre les mesures nécessaires pour corriger cette situation;

ATTENDU QUE le CCU considère que les plans répondent aux 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), les plans d'aménagement paysager préparés par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 6 août 2025, ainsi que les autres documents déposés à l'appui de la demande, autorisant ainsi la réalisation de l'aménagement paysager de l'agrandissement du projet commercial intégré « *Les Sommets Bromont* », situé au 89, boulevard de Bromont.

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan des enseignes communautaires contenu au dossier 2025-30086.

ADOPTÉ

2025-08-04

2025-30090 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dotée d'un abri d'auto d'une largeur de 6 m au lieu de 4 m maximum, tel que stipulé à l'article 82 du règlement de zonage 1037-2027, sur le lot 4 115 664, rue Champlain, zone P4M-02, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre la construction d'un abri d'auto d'une largeur de 6 m;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'abri d'auto proposé en façade du bâtiment s'harmonise peu avec l'architecture de la résidence, et que son intégration serait plus réussie s'il était implanté sur le côté de celle-ci, dans le respect de l'esthétique générale du bâtiment;

ATTENDU QUE l'implantation de l'abri d'auto en façade risque de compromettre l'uniformité visuelle du secteur, où les abris d'auto sont généralement dissimulés ou positionnés latéralement, conformément aux pratiques établies et à la cohérence du cadre bâti environnant;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme ne cause pas un préjudice sérieux au demandeur et que le projet peut facilement être adapté aux normes en vigueur;

ATTENDU QUE le CCU estime que cette norme pourrait être revue lors d'une prochaine révision du règlement de zonage;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dotée d'un abri d'auto d'une largeur de 6 m au lieu de 4 m maximum, tel que stipulé à l'article 82 du règlement de zonage 1037-2027, sur le lot 4 115 664, rue Champlain, zone P4M-02, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2025-08-05

2025-30105 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 4 115 664, rue Champlain



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 sur le lot 4 115 664, rue Champlain.

Le CCU se montre généralement favorable au style architectural de la résidence. Toutefois, il considère que l'abri d'auto projeté en façade s'intègre difficilement à l'ensemble du bâtiment et compromet son harmonie architecturale. De plus, l'implantation en façade représente une configuration inhabituelle dans le secteur, où ce type d'aménagement est rarement observé, accentuant ainsi son caractère discordant et son manque d'intégration au tissu résidentiel environnant.

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

2025-08-06

2025-30101 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un bâtiment à usage mixte, combinant des espaces commerciaux et résidentiels au 144, rue d'Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'architecture du bâtiment respecte les critères et objectifs du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU estime que certains arbres à proximité du stationnement pourraient être remplacés par des essences offrant une plus grande canopée pour accroître les zones d'ombre;

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 juin 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte Caroline Bousquet, daté du 8 juillet 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Caroline Bousquet, datés du 27 mai 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment à usage mixte, combinant des espaces commerciaux et résidentiels au 144, rue d'Adamsville.

ADOPTÉ

2025-08-07

2025-30102 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 568, rue Shefford – *Maison de la Course*

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 *Lumi-Vert*, daté du 8 juillet 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 568, rue Shefford – *Maison de la Course*.

ADOPTÉ

2025-08-08

2025-30103 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne communautaire détachée au 730-732, rue Shefford – *Caisse Populaire et Boutique Minis & Mlle*

ATTENDU QUE le vieux Bromont présente un caractère patrimonial distinct, où les enseignes sur poteaux, plus sobres et traditionnelles, prédominent et contribuent à l'identité visuelle du secteur;

ATTENDU QUE l'implantation d'une enseigne sur socle d'aspect moderne constitue une rupture avec les typologies d'affichage généralement observées dans le vieux Bromont;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'enseigne sur socle ne respecte pas le critère relatif à l'intégration harmonieusement au paysage et aux autres enseignes de la zone;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le projet d'enseigne communautaire détachée soumis pour le 730-732, rue Shefford – *Caisse Populaire et Boutique Minis & Mlle*, tel que présenté dans les documents préparés par MUUK Architecture en date du 17 juillet 2025, ainsi que les autres pièces déposées à l'appui de la demande.

ADOPTÉ

2025-08-09

2025-30106 : Approbation de plans – Modification du plan projet de lotissement du développement de la rue Drummond Est au 300, chemin Huntington

ATTENDU QUE le plan projet de lotissement a été révisé afin de retirer la connexion entre la rue Drummond et le chemin Huntington, en raison d'une servitude interdisant l'accès aux véhicules;

ATTENDU QUE la nouvelle configuration prévoit que la rue Drummond bifurquera vers la rue Montcalm à l'intersection de la rue de Bellechasse;

ATTENDU QUE cette modification entraîne une réduction du nombre de lots, faisant passer le projet de 34 à 29 lots, dont deux situés sur le chemin Huntington, qui ne seront pas desservis;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) juge cette modification acceptable et conforme aux 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 de lotissement préparé par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 17 juillet 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le lotissement du développement de la rue Drummond Est au 300, chemin Huntington.

ADOPTÉ

2025-08-10

2025-30107 : Approbation de plans – Modification de l'apparence du bâtiment commercial situé au 101-8, boulevard de Bromont – *Visique et Poke Station*

ATTENDU QUE la demande concerne la peinture d'une toiture en tôle de couleur noire;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) juge la demande acceptable, mais recommande au demandeur d'opter pour une teinte plus pâle, telle que le gris charbon, afin de réduire l'indice de réflexion et de limiter les effets liés aux îlots de chaleur;

ATTENDU QUE le CCU souligne également que la tôle noire est plus susceptible de gondoler en raison de sa sensibilité accrue aux variations thermiques;

ATTENDU QUE le CCU souhaite en profiter pour sensibiliser le propriétaire à l'impact environnemental du stationnement, et recommande la plantation d'arbres en périphérie afin de favoriser l'ombrage, réduire les effets d'îlots de chaleur et améliorer l'intégration paysagère du site;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification de l'apparence du bâtiment commercial situé au 101-8, boulevard de Bromont – *Visique et Poke Station*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-08-11

2025-30108 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 153, rue des Deux-Montagnes

ATTENDU QUE le terrain visé par la présente demande correspond à l'emplacement d'un bâtiment ayant été détruit à la suite d'un incendie;

ATTENDU QUE le terrain avait été nivelé pour permettre la construction d'un bâtiment au même niveau;

ATTENDU QUE le projet de construction propose un bâtiment avec un garage en façade sous le rez-de-chaussée;

ATTENDU QUE cette configuration implique un déblai du côté droit, entraînant l'abattage d'un arbre mature situé à cet endroit. Elle nécessite également l'aménagement d'un mur de soutènement du côté gauche, ce qui risque de fragiliser et, fort probablement, de compromettre la survie de deux arbres matures situés en façade de la résidence;

ATTENDU QU'un des critères d'évaluation du règlement et d'éviter les remblais, déblais et murs de soutènement;

ATTENDU QUE pour répondre à ce critère, le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que la résidence devrait être au même niveau comme l'ancienne résidence;

ATTENDU QU'en évitant les déblais et la construction de murs de soutènement, le projet permettrait de conserver davantage d'arbres sur le 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 projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, en date du 7 juillet 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, en date du 2 juillet 2025, les plans de bâtiment réalisés par Réalisation Martin Leblanc, en date du 27 juin 2025, ainsi que l'ensemble des documents déposés à l'appui de la demande, visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 153, rue des Deux-Montagnes.

ADOPTÉ

2025-08-12

2025-30109 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 126, rue de Stanstead

ATTENDU QUE la résidence projetée n'est pas alignée avec les résidences voisines, mais que cet écart d'implantation permet la préservation de plusieurs arbres en façade, contribuant ainsi à la qualité paysagère du site;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) estime que le projet de résidence respecte la majorité des critères et objectifs énoncés dans le 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 Philippe Tremblay, daté du 21 juillet 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 30 juin 2025, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 15 janvier 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 126, rue de Stanstead conditionnellement au point suivant :

- Un dépôt de garantie de 2 000 \$ devra être remis avant l'émission du permis, afin d'assurer la protection et la préservation des espaces naturels identifiés aux plans.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-08-13

2025-30110 : Approbation de plans – Demande visant l’amélioration d’un chemin d’accès à un site d’entreposage et la création d’une nouvelle piste de ski d’une longueur d’environ 125 m au 150, rue Champlain

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l’amélioration d’un chemin d’accès à un site d’entreposage et la création d’une nouvelle piste;

ATTENDU QUE le CCU est favorable aux travaux visant à améliorer le chemin d’accès et qu’ils répondent aux critères et objectifs du règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU considère ne pas disposer de suffisamment d’informations pour se prononcer sur les travaux liés à l’aménagement de la nouvelle piste, notamment en ce qui concerne la caractérisation environnementale du site et la justification des besoins en matière de nécessité ;

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 travaux d’amélioration d’un chemin d’accès à un site d’entreposage tel que montré au document déposé en soutien à la demande au 150, rue Champlain (secteur Charlevoix).

ADOPTÉ

2025-08-14

2025-30111 : Approbation de plans – Demande visant une coupe d’assainissement forestière au 363, 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), les documents déposés en soutien à la demande, permettant une coupe d’assainissement forestière au 363, rue Frontenac.

ADOPTÉ

2025-08-15

2025-30114 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement de 2 portes extérieures en façade du bâtiment situé au 951, rue Shefford

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 le remplacement de 2 portes extérieures en façade du bâtiment situé au 951, rue Shefford.

De recommander au conseil d’accepter l’octroi de la subvention conformément au règlement 1128-2023 établissant le programme de restauration des bâtiments de l’inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont.

ADOPTÉ

2025-08-16

2025-30115 : Approbation de plans – Demande visant le remplacement d’une porte extérieure en façade du bâtiment situé au 891, rue Shefford



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE 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 documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement d'une porte extérieure en façade du bâtiment situé au 891, rue Shefford.

De recommander au conseil d'accepter l'octroi de la subvention conformément au règlement 1128-2023 établissant le programme de restauration des bâtiments de l'inventaire du patrimoine bâti de la ville de Bromont.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-08-17

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 9 septembre 2025, à 7h30, en vidéoconférence.

Étaient présents : **JOCELYNE CORBEIL, MÉLANIE DAIGLE et HÉLÈNE MARIE GOYETTE.**

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

Étaient absents : **MICHEL BILODEAU, MARIE-CLAUDE BOUVIER, NATHALIE CLOUTIER et PIERRE MALO.**

2025-09-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 9 septembre 2025
2025-09-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 août 2025
7 h 30	
2025-09-03	2025-30104 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un deuxième hôtel, contigu à l'hôtel en construction, au 15, rue des Pentes
8 h 00	
2025-09-04	2025-30074 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 192, rue Montcalm
2025-09-05	2025-30091 : Révision : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur maximale de 2,6 m au lieu de 1,5 m maximum, tel que stipulé au paragraphe 13 de l'article 117 du règlement de zonage 1037-2017, au 2000, route Pierre-Laporte, lot 6 492 251, zone PDA4-01, district Adamsville
2025-09-06	2025-30112 : Approbation de plans – Demande visant la construction de résidences unifamiliales isolées dans un projet résidentiel intégré, lot 6 625 747, sur la rue du Galet
2025-09-07	2025-30116 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 181, rue Chapleau
2025-09-08	2025-30119 : Approbation de plans – Demande visant à modifier la largeur d'une allée d'accès au 15, rue de l'Écurie
2025-09-09	2025-30120 : Approbation de plans – Installation de deux enseignes rattachées au bâtiment situé au 570, rue Champêtre – <i>Boutique Guess</i>
2025-09-10	2025-30121 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la subdivision d'un lot irrégulier, à la suite d'une transaction immobilière avec le propriétaire voisin, non conforme à l'article 33 du règlement de lotissement 1038-2017, au 118, rue de Rouville, lot 2 930 468, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2025-09-11	2025-30122 : Approbation de plans – Demande visant la construction de 6 résidences unifamiliales jumelées sur la rue de Soulanges
2025-09-12	2025-30124 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée au 360, route Pierre-Laporte – <i>Table à Cuisson</i>



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-09-13	2025-30126 : Demande de dérogation mineure afin de permettre le déplacement et l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 10 m de la ligne avant au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 260, chemin Belval, lot 2 591 594, zone P1F-04, district Adamsville
2025-09-14	2025-30125 : Approbation de plans – Déplacement et agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval
2025-09-15	2025-30127 : Demande de dérogation mineure afin de permettre qu'une marge avant d'un lot de coin soit réduite à 3,3 m minimum au lieu de 5,5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 426, rue Natura, lot 6 618 482, zone P4P-37, district Pierre-Laporte
2025-09-16	2025-30128 : Approbation de plans – Installation de deux enseignes rattachées au bâtiment situé au 89-F 101, boulevard de Bromont – <i>UBAC</i>
2025-09-17	2025-30129 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une bande paysagère d'une largeur minimale de 1 m au lieu de 1,8 m minimum, tel que stipulé à la ligne 5 du tableau de l'article 145 du règlement de zonage 1037-2017, au 80, boulevard de Bromont, lot 2 593 794, zone PDA3-04, district Mont-Brome
2025-09-18	2025-30131 : Approbation de plans – Modification du projet d'agrandissement et du bâtiment accessoire au 80, boulevard de Bromont – <i>Pittstop Vélo-Café</i>
2025-09-19	2025-30130 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'un réservoir gazeux à une distance minimale de 3 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 173, 175 et 177 rue de Rouville, lots 2 930 373, 2 930 375 et 4 687 528, zone P4M-08, district Mont-Soleil
9 h 30	
Questions diverses	
2025-09-20	Levée de l'assemblée

2025-09-01

Adoption de l'ordre du jour et nomination d'une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 septembre 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 9 septembre 2025 avec l'ajout suivant :

- 2025-30134 : Avis préliminaire visant la construction de 3 bâtiments commerciaux dans le projet commercial intégré Les Sommets de Bromont.

Et de nommer Mélanie Daigle présidente pour la séance.

ADOPTÉ

2025-09-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 août 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 12 août 2025.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-09-03

2025-30104 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'un deuxième hôtel, contigu à l'hôtel en construction, au 15, rue des Pentes

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un hôtel qui sera contigu à l'hôtel en construction, au 15, rue des pentes;

ATTENDU Qu'à la suite de la recommandation du CCU, le projet avait reçu un avis préliminaire du conseil à la séance du mois de mai 2025;

ATTENDU QUE des bonifications ont été apportées, afin de répondre aux questions et préoccupations du CCU et du conseil;

ATTENDU QUE la masse de béton devant les 2 étages de stationnement intérieur, visible depuis l'aire de stationnement, est désormais dissimulée par l'aménagement d'un remblai végétalisé composé d'arbres feuillus et de conifères;

ATTENDU QUE des vues 3D, présentées du côté de la rue des Pentes, démontrent l'intégration du projet au site et à la pente du terrain;

ATTENDU QUE le requérant a déposé 2 documents traitant de la gestion des matières résiduelles ainsi que de la circulation et du stationnement;

ATTENDU QUE le CCU estime que la demande répond aux critères et aux 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 et les plans de bâtiment préparés par *Geiger Huot architectes*, datés du 27 août 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par *Annie Labossiere - Jardins et maison*, daté du 2 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un deuxième hôtel, contigu à l'hôtel en construction, au 15, rue des Pentes.

ADOPTÉ

2025-09-04

2025-30074 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 192, rue Montcalm

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 7 juillet 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Gaétan Gagnon, datés de novembre 2013, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 192, rue Montcalm.

ADOPTÉ

2025-09-05

2025-30091 : Révision : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur maximale de 2,6 m au lieu de 1,5 m maximum, tel que stipulé au paragraphe 13 de l'article 117 du règlement de zonage 1037-2017, au 2000, route Pierre-Laporte, lot 6 492 251, zone PDA4-01, district Adamsville

ATTENDU QUE le conseil avait accepté une demande de dérogation similaire lors de l'assemblée du mois d'août 2025;

ATTENDU QUE le requérant n'était pas satisfait de la condition imposée dans cette demande et nous a expliqué dans une lettre ses contraintes d'exploitation;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le requérant a revu l'implantation des bornes sur le site, afin de réduire l'impact visuel de l'installation;

ATTENDU QUE la hauteur des armoires des transformateurs a été diminuée par le retrait du module lumineux supérieur;

ATTENDU QUE les armoires des transformateurs seront implantées dans un îlot de verdure plutôt qu'en bordure de la ligne avant et que seules les bornes de recharge seront situées le long de la ligne avant, devant les cases de stationnement;

ATTENDU QUE le CCU considère que la réglementation actuelle n'a pas encore été adaptée pour refléter l'évolution de ce type d'équipement et que l'application stricte de la norme cause un préjudice au requérant;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'installation de 3 bornes de recharge pour véhicules électriques d'une hauteur maximale de 2,6 m au lieu de 1,5 m maximum, tel que stipulé au paragraphe 13 de l'article 117 du règlement de zonage 1037-2017, au 2000, route Pierre-Laporte, lot 6 492 251, zone PDA4-01, district Adamsville, conditionnellement au respect du point suivant :

- Les armoires des transformateurs doivent être dissimulées par un écran végétal composé majoritairement de conifères, de calibre et de densité suffisants pour réduire l'impact visuel et préserver la qualité d'aménagement du site, selon un plan d'aménagement paysager approuvé par le Service de l'urbanisme.

ADOPTÉ

2025-09-06

2025-30112 : Approbation de plans – Demande visant la construction de résidences unifamiliales isolées dans un projet résidentiel intégré, lot 6 625 747, sur la rue du Galet

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction de résidences unifamiliales isolées, dans le cadre d'un projet résidentiel intégré, sur la rue du Galet;

ATTENDU QUE, depuis la présentation du dossier lors de l'avis préliminaire de juillet, le requérant a apporté des ajustements afin de donner suite aux commentaires et préoccupations formulés par le CCU;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet est conforme au plan directeur d'aménagement approuvé par le conseil;

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 le consultant en aménagement, daté du 9 août 2025, les plans de bâtiment préparés par *Plans Design*, datés du juillet 2025, le document de présentation et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de résidences unifamiliales isolées dans un projet résidentiel intégré, lot 6 625 747, sur la rue du Galet.

ADOPTÉ

2025-09-07

2025-30116 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 181, rue Chapleau

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 181, rue Chapleau;

ATTENDU QUE le CCU considère que, pour une meilleure intégration aux résidences du secteur, le volume rectangulaire en façade situé au-dessus du garage devrait être revêtu du même fibrociment que le parement



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

principal de la résidence, afin d'en atténuer l'impact visuel et d'unifier la composition;

ATTENDU QUE le CCU considère que la résidence respecte les critères relatifs à l'implantation et à l'intégration du bâtiment à la topographie du site;

ATTENDU QUE le projet prévoit la préservation de certains arbres et la renaturalisation de 30 % minimum de la superficie du terrain;

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 Vital Roy, daté du 29 avril 2025, les plans de bâtiment préparés par *Architecture CBA*, datés du 27 août 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 181, rue Chapleau, conditionnellement aux points suivants :

- Le plan projet d'implantation devra être modifié afin de respecter la marge avant de 5,5 m, telle qu'acceptée dans la dérogation mineure, résolution 2024-01-030 du conseil;
- Le parement en pierre du volume rectangulaire situé au-dessus du garage, en façade, devra être remplacé par un revêtement en fibrociment identique au parement principal de la résidence;
- Un dépôt de garantie de 2 000 \$ devra être remis avant l'émission du permis, afin d'assurer la protection et la préservation des espaces naturels, ainsi que la renaturalisation identifiées aux plans.

ADOPTÉ

2025-09-08

2025-30119 : Approbation de plans – Demande visant à modifier la largeur d'une allée d'accès au 15, rue de l'Écurie

ATTENDU QUE, par la résolution 2023-10-548 adoptée le 2 octobre 2023, le conseil a approuvé le projet de construction visé;

ATTENDU QUE la largeur des allées d'accès desservant les résidences contigües a été fixée à 5 m, afin de préserver une bande végétalisée devant chaque unité, lesquelles ont une largeur de 7,6 m;

ATTENDU QUE le lot correspondant à l'unité située en bout de rangée présente un frontage de 32 m et que l'aménagement d'une allée d'accès d'une largeur de 6 m au lieu de 5 m aurait un impact négligeable sur la bande végétalisée de ce lot;

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 modification de la largeur d'une allée d'accès au 15, rue de l'Écurie.

ADOPTÉ

2025-09-09

2025-30120 : Approbation de plans – Installation de deux enseignes rattachées au bâtiment situé au 570, rue Champêtre – *Boutique Guess*

ATTENDU QUE la demande vise à remplacer les enseignes existantes afin d'assurer la conformité à la Charte de la langue française;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que les enseignes projetées s'intègrent au bâtiment et s'harmonisent avec les autres enseignes du secteur;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU estime que la demande rencontre les objectifs et critères applicables 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), les plans projet d'enseignes préparés par *American & Interstate Signcrafters*, daté du 8 mai 2025 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment situé au 570, rue Champêtre – *Boutique Guess*.

ADOPTÉ

2025-09-10

2025-30121 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la subdivision d'un lot irrégulier, à la suite d'une transaction immobilière avec le propriétaire voisin, non conforme à l'article 33 du règlement de lotissement 1038-2017, au 118, rue de Rouville, lot 2 930 468, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la création d'un lot irrégulier, non conforme à l'article 33 du règlement de lotissement 1038-2017;

ATTENDU QUE la demande vise la vente d'une partie du terrain au propriétaire voisin afin de lui permettre de réaliser un projet de construction;

ATTENDU QUE le lot visé à l'issue de l'opération de subdivision respectera les exigences minimales de largeur en façade et de superficie prévues au règlement;

ATTENDU QUE cette dérogation mineure n'aura aucun impact sur la densité d'occupation au sol de la zone;

ATTENDU QUE l'application stricte de la norme entraînerait un préjudice pour le propriétaire;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la subdivision d'un lot irrégulier, à la suite d'une transaction immobilière avec le propriétaire voisin, non conforme à l'article 33 du règlement de lotissement 1038-2017, au 118, rue de Rouville, lot 2 930 468, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-09-11

2025-30122 : Approbation de plans – Demande visant la construction de 6 résidences unifamiliales jumelées sur la rue de Soulanges

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction de 6 résidences unifamiliales jumelées sur la rue de Soulanges;

ATTENDU QUE le CCU considère que le style architectural des 2 modèles de résidences jumelées s'intègre au secteur et à l'aire de paysage;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet respecte le plan directeur d'aménagement approuvé par le conseil;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande respecte 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), les plans projet d'implantation préparés par l'arpenteur-géomètre Kevin



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Migué, daté du 27 août 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 21 et 22 juillet 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de 6 résidences unifamiliales jumelées sur la rue de Soulanges.

ADOPTÉ

2025-09-12

2025-30124 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée au 360, route Pierre-Laporte – Table à Cuisson

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que l'enseigne projetée s'intègre au paysage et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment principal;

ATTENDU QU'un aménagement paysager sera réalisé à la base de l'enseigne, afin de se conformer au tableau de l'article 240 du règlement de zonage;

ATTENDU QUE le CCU estime que la demande rencontre les objectifs et critères applicables 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, daté du 3 septembre 2025, le plan d'enseigne, daté du 5 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 360, route Pierre-Laporte – *Table à Cuisson*.

ADOPTÉ

2025-09-13

2025-30126 : Demande de dérogation mineure afin de permettre le déplacement et l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 10 m de la ligne avant au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 260, chemin Belval, lot 2 591 594, zone P1F-04, district Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à déplacer et agrandir une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 10 m de la ligne de rue;

ATTENDU QUE le respect d'un recul de 15 m entraînerait l'abattage d'arbres matures;

ATTENDU QUE, compte tenu de la topographie, un recul de 15 m nuirait à une implantation adéquate du bâtiment;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme entraînerait un préjudice sérieux pour le propriétaire;

ATTENDU QUE le CCU considère que la 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 le déplacement et l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée à une distance minimale de 10 m de la ligne avant au lieu de 15 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 260, chemin Belval, lot 2 591 594, zone P1F-04, district Adamsville.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-09-14

2025-30125 : Approbation de plans – Déplacement et agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval

ATTENDU QUE le CCU considère que le demande respecte 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 projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Daniel Touchette, daté du 13 août 2025, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 5 juin 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant le déplacement et l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 260, chemin Belval.

ADOPTÉ

2025-09-15

2025-30127 : Demande de dérogation mineure afin de permettre qu'une marge avant d'un lot de coin soit réduite à 3,3 m minimum au lieu de 5,5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 426, rue Natura, lot 6 618 482, zone P4P-37, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre une marge avant latérale minimale de 3,3 m pour un lot de coin;

ATTENDU QUE cette demande respecte le plan directeur d'aménagement approuvé par le conseil;

ATTENDU QUE certaines dispositions applicables à ce quartier, récemment adoptées du règlement de zonage 1037-2017, ne tiennent pas pleinement compte de la configuration particulière des lots de coin, ce qui justifie leur révision et l'ajustement des paramètres d'implantation;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme rendrait le lot non constructible et causerait un préjudice sérieux pour le propriétaire;

ATTENDU QUE le CCU considère que la 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 qu'une marge avant d'un lot de coin soit réduite à 3,3 m minimum au lieu de 5,5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 426, rue Natura, lot 6 618 482, zone P4P-37, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2025-09-16

2025-30128 : Approbation de plans – Installation de deux enseignes rattachées au bâtiment situé au 89-F 101, boulevard de Bromont – UBAC

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que les enseignes projetées s'intègrent au paysage et s'harmonise avec l'architecture du bâtiment;

ATTENDU QUE le CCU estime que la demande rencontre les objectifs et critères applicables 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), les plans d'enseignes préparés par *Innex Productions Visuelles*, datés du



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de deux enseignes rattachées au bâtiment situé au 89-F 101, boulevard de Bromont – UBAC.

ADOPTÉ

2025-09-17

2025-30129 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'une bande paysagère d'une largeur minimale de 1 m au lieu de 1,8 m minimum, tel que stipulé à la ligne 5 du tableau de l'article 145 du règlement de zonage 1037-2017, au 80, boulevard de Bromont, lot 2 593 794, zone PDA3-04, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à réduire la largeur d'une bande paysagère à 1 m;

ATTENDU QUE la demande vise, d'une part, à faciliter les manœuvres de véhicules dont la longueur est accrue par l'ajout d'un porte-vélos et, d'autre part, à élargir l'allée afin de rendre plus sécuritaire la collecte des matières résiduelles;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme cause un préjudice sérieux pour le requérant;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'aménagement d'une bande paysagère d'une largeur minimale de 1 m au lieu de 1,8 m minimum, tel que stipulé à la ligne 5 du tableau de l'article 145 du règlement de zonage 1037-2017, au 80, boulevard de Bromont, lot 2 593 794, zone PDA3-04, district Mont-Brome.

D'aviser le requérant que l'acceptation de cette dérogation mineure ne le dégage pas de son obligation à planter les arbres prévus au plan d'aménagement paysager accepté par le conseil.

ADOPTÉ

2025-09-18

2025-30131 : Approbation de plans – Modification du projet d'agrandissement et du bâtiment accessoire au 80, boulevard de Bromont – Pittstop Vélo-Café

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à modifier l'architecture du bâtiment accessoire et de l'aménagement du site;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'implantation et le traitement des conteneurs assurent une intégration satisfaisante à l'architecture du bâtiment accessoire, et que l'ajout ponctuel d'un parement de bois sur certains murs n'apporterait pas d'amélioration esthétique significative ni de meilleure cohérence matérielle;

ATTENDU QUE le CCU est favorable à l'aménagement d'une case de stationnement réservée aux personnes handicapées à proximité du bâtiment, afin d'améliorer l'accessibilité universelle;

ATTENDU QUE le CCU n'est pas favorable à toute réduction additionnelle des espaces gazonnés sur le site, afin de préserver la qualité paysagère du site et l'infiltration des eaux;

ATTENDU QUE la demande rencontre partiellement les objectifs et critères applicables du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'approuver, conformément au PIIA et aux documents déposés au dossier:

- Les modifications au revêtement extérieur du bâtiment accessoire;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

- L'ajout d'une case de stationnement réservée aux personnes handicapées à proximité de l'entrée principale.

De refuser toute réduction additionnelle des espaces gazonnés et paysagers pour la propriété située au 80, boulevard de Bromont – *Pittstop Vélo-Café*.

ADOPTÉ

2025-09-19

2025-30130 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'installation d'un réservoir gazeux à une distance minimale de 3 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 173, 175 et 177 rue de Rouville, lots 2 930 373, 2 930 375 et 4 687 528, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre l'installation d'un réservoir gazeux en cour avant pour les résidences contigües situées au 173, 175 et 177, rue de Rouville;

ATTENDU QUE les propriétaires doivent convertir leurs foyers au bois pour des appareils au propane, ce qui requiert l'ajout de réservoirs extérieurs;

ATTENDU QUE, compte tenu de la configuration des lots, des bâtiments et des aménagements existants, aucune autre localisation conforme (cours latérales ou arrière) n'est disponible;

ATTENDU QUE l'emprise de la rue de Rouville est particulièrement large à cet endroit, de sorte que les réservoirs seront situés à environ 10 m de la chaussée, limitant ainsi leur impact visuel et fonctionnel;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme cause un préjudice sérieux aux propriétaires;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'installation d'un réservoir gazeux à une distance minimale de 3 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 173, 175 et 177 rue de Rouville, lots 2 930 373, 2 930 375 et 4 687 528, zone P4M-08, district Mont-Soleil, conditionnellement au point suivant :

- Les réservoirs doivent être dissimulés par un écran végétal composé majoritairement de conifères ou d'essences persistantes, de calibre et de densité suffisants pour assurer un camouflage efficace à l'année depuis le domaine public; aucun écran sous forme de clôture opaque ne sera autorisé à cette fin.

ADOPTÉ

2025-09-20

2025-30134 : Avis préliminaire visant la construction de 3 bâtiments commerciaux dans le projet commercial intégré Les Sommets de Bromont.

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction de 3 bâtiments commerciaux dans le projet commercial intégré *Les Sommets de Bromont*.

Le CCU considère que dans l'ensemble, l'architecture des bâtiments s'intègre aux autres bâtiments acceptés dans cette phase du projet commercial intégré.

Sans remettre en cause le parti architectural ou l'originalité du bâtiment B6, le CCU considère que la façade en angle et la proportion importante de vitrage en pignon s'intègrent plus difficilement au rythme d'ouvertures prévu au secteur.

En vue de l'approbation finale, le CCU invite le requérant à déposer une variante pour le bâtiment B6 atténuant l'impact de la fenestration du pignon et du côté en angle, afin d'aligner le module et le rythme des ouvertures sur ceux des autres bâtiments projetés.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Questions diverses

2025-09-21

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

MARC BÉLAND, secrétaire du CCU



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 14 octobre 2025, à 7h30, en vidéoconférence.

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

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

7 h 30	
2025-10-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 14 octobre 2025
2025-10-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 septembre 2025
7 h 30	
2025-10-03	2025-30065 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères
2025-10-04	2025-30105 : Suivi – Avis préliminaire visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 4 115 664, rue Champlain
2025-10-05	2025-30132 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 179, rue Chapleau
2025-10-06	2025-30133 : Demande d'usage conditionnel visant à autoriser la conversion d'un local commercial en 2 logements résidentiels au 1392, rue Shefford
2025-10-07	2025-30135 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire, de type garage détaché, à une distance minimale de 1 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 207, rue Montcalm, lot 2 930 350, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2025-10-08	2025-30138 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché) à une distance de 0,9 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 60, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 419, zone P3P-05, district Mont-Soleil
2025-10-09	2025-30139 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1, rue du Rocher
2025-10-10	2025-30140 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 127, rue des Fougères
2025-10-11	2025-30141 : Demande de PPCMOI visant à autoriser l'usage récréatif d'un bâtiment accessoire (yoga, pilates, reformer, méditation) au 821, rue Shefford
2025-10-12	2025-30142 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction d'une remise à une distance de 2,5 m de la résidence au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 291, rue des Lauriers, lot 3 745 285, zone P3M-01, district Lac-Bromont



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-10-13	2025-30143 : Avis préliminaire – Agrandissement d’une résidence multifamiliale au 109, rue de Wolfe
2025-10-14	2025-30144 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 465, rue Frontenac
2025-10-15	2025-30145 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1-210, rue de Louis-Hébert
2025-10-16	2025-30146 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment communautaire au 1699, rue Shefford – <i>Camping des Sommets Bromont</i>
2025-10-17	2025-30147 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment commercial au 30, rue du Rubis
2025-10-18	2025-30148 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée 940, chemin Coveduck
2025-10-19	2025-30149 : Demande de dérogation mineure afin de permettre qu’une marge avant d’un lot de coin soit réduite à 5 m, au lieu de 5,5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 73, rue de l’Opale, lot 6 618 455, zone P4P-37, district Pierre-Laporte
2025-10-20	2025-30150 : Approbation de plans – Demande visant l’installation d’une enseigne rattachée au bâtiment commercial situé au 751, rue Shefford – <i>Esthétique Bromont</i>
2025-10-21	2025-30151 : Approbation de plans – Demande visant l’installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne communautaire détachée au 101-8, boulevard de Bromont – <i>Le Poké Station et Visique</i>
9 h 30	
Questions diverses	
2025-10-22	Levée de l’assemblée

2025-10-01

Adoption de l’ordre du jour et nomination d’une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 14 octobre 2025

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 14 octobre 2025 avec l’ajout suivant :

- **2025-30100** : Approbation de plan – Suivi de la demande visant l’abattage d’arbre sur une superficie de 2 000 m² afin de créer une nouvelle piste de ski (Fernie) au 150, rue Champlain.

ADOPTÉ

2025-10-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 9 septembre 2025

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

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

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-10-03

2025-30065 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères;

ATTENDU QUE le règlement relatif au PIIA a pour objectifs d’assurer l’intégration harmonieuse des nouvelles constructions au milieu bâti existant, la cohérence du paysage de rue et la protection du caractère du secteur;

ATTENDU QUE la résidence projetée présente des surfaces vitrées de grande dimension, sur plus d’un niveau, couvrant une part substantielle de la façade principale, de manière à excéder le ratio plein/vidé généralement observé sur la rue de Verchères;

ATTENDU QU’aucune résidence de cette rue ne présente une composition similaire combinant pignons jumelés et vitrages pleine hauteur d’une telle amplitude, de sorte que le projet rompt la continuité visuelle des résidences sur cette rue;

ATTENDU QUE par ces motifs, le CCU considère que le projet tel que déposé ne satisfait pas aux objectifs et critères du règlement relatif aux 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), les plans de bâtiment préparés par *Architecture CBA*, datés du 26 septembre 2025.

ADOPTÉ

2025-10-04

2025-30105 : Suivi – Avis préliminaire visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée sur le lot 4 115 664, rue Champlain

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée sur le lot 4 115 664 situé sur la rue Champlain. À la suite de la présentation du dossier en août 2025, le requérant a modifié ses plans en retirant l’abri d’auto en façade au profit d’un garage intégré.

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.

2025-10-05

2025-30132 : Approbation de plans – Demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 179, rue Chapleau

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 13 août 2025, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 22 août 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 179, rue Chapleau.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-10-06

2025-30133 : Demande d'usage conditionnel visant à autoriser la conversion d'un local commercial en 2 logements résidentiels au 1392, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à autoriser la conversion d'un local commercial en 2 logements résidentiels au 1392, rue Shefford;

ATTENDU QUE le CCU est favorable à cette conversion à des fins résidentielles, mais exprime des réserves quant à la pertinence de maintenir en façade une aire de stationnement de type commercial;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la dimension de l'aire de stationnement devrait être réduite et strictement limitée aux seuls besoins liés à l'usage projeté du bâtiment;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil municipal d'accepter la demande d'usage conditionnel.

D'exiger le dépôt, pour approbation, d'un plan de réaménagement du stationnement réduisant sa superficie au strict minimum requis par la réglementation pour l'usage résidentiel projeté.

ADOPTÉ

2025-10-07

2025-30135 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire, de type garage détaché, à une distance minimale de 1 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 207, rue Montcalm, lot 2 930 350, zone P4M-08, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un garage détaché à une distance de 1 m de la ligne avant;

ATTENDU QUE le CCU prend acte des motifs invoqués par le requérant, mais considère qu'en période hivernale, en l'absence de feuillage, le garage serait fortement visible depuis la rue et aurait un impact défavorable sur le paysage de rue;

ATTENDU QUE le CCU n'exclut pas l'octroi d'une dérogation afin de préserver les arbres existants sur le terrain, toutefois il estime que le garage devrait être implanté à une plus grande distance de la ligne avant afin de dégager une bande de plantation suffisante pour l'ajout de conifères et la mise en place d'un écran végétal atténuant la visibilité du bâtiment depuis la rue;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que l'application stricte de la norme, sans considération pour la conservation du couvert forestier et l'abattage d'arbres que cela pourrait entraîner, serait de nature à causer un préjudice au requérant;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire, de type garage détaché, à une distance minimale de 1 m de la ligne avant au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 207, rue Montcalm, lot 2 930 350, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-10-08

2025-30138 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché) à une distance de 0,9 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 60, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 419, zone P3P-05, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un garage détaché à une distance de 0,9 m de la ligne latérale;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le requérant a élaboré la conception du projet sans vérifier préalablement la réglementation applicable, de sorte que la contrainte invoquée découle d'un choix de conception et non d'une contrainte particulière du site, ce qui ne constitue pas un motif valable au sens des critères d'appréciation des dérogations mineures;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme ne cause pas de préjudice au requérant, celui-ci pouvant réaliser le garage par des ajustements raisonnables d'implantation ou de gabarit, aucune contrainte particulière du lot n'empêchant le respect de la réglementation;

ATTENDU QUE la réglementation d'urbanisme en vigueur n'impose pas la construction d'un garage détaché pour l'usage résidentiel, un tel bâtiment accessoire étant facultatif et non requis;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment accessoire (garage détaché) à une distance de 0,9 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 60, rue Jeanne-Mance, lot 6 079 419, zone P3P-05, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-10-09

2025-30139 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1, 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 certificat d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 11 juillet 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 26 novembre 2024, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1, rue du Rocher.

ADOPTÉ

Michel Bilodeau et Jocelyne Corbeil se retirent de la séance Teams avant que soit traité le prochain sujet.

2025-10-10

2025-30140 : Approbation de plans – Demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 127, rue des Fougères

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée située au 127, rue des Fougères;

ATTENDU QUE le projet prévoit également la réfection des installations septiques et implique l'abattage de 3 arbres;

ATTENDU QU'afin d'assurer une compensation adéquate du couvert arboré et une meilleure pérennité, les 3 arbres abattus devraient être remplacés par la plantation de 3 arbres feuillus indigènes à grand déploiement, offrant une canopée plus importante, un ombrage accru et des bénéfices écologiques supérieurs;

ATTENDU QUE le requérant prévoit aménager une nouvelle entrée charretière et une aire de stationnement, ainsi que renaturaliser 2 aires de stationnement qui ne seront plus utilisées;

ATTENDU QUE le CCU juge que l'agrandissement projeté s'intègre de façon harmonieuse à la résidence existante, notamment quant au gabarit, à la volumétrie, au traitement des façades et au choix des matériaux;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Camilia Gagnon, daté du 25 août 2025, les plans de bâtiment préparés par *Tremblay Maître Constructeur*, datés du 21 août 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 127, rue des Fougères, conditionnellement aux points suivants :

- Que les arbres fruitiers montrés au plan d'aménagement paysager soient remplacés par la plantation de 3 arbres feuillus indigènes à grand déploiement dans la cour avant;
- Qu'un dépôt de garantie de 1 000 \$ soit remis avant l'émission du permis, afin d'assurer la renaturalisation des 2 stationnements ainsi que la plantation des 3 arbres exigés.

ADOPTÉ

Michel Bilodeau et Jocelyne Corbeil reviennent participer aux délibérations des points subséquents.

2025-10-11

2025-30141 : Demande de PPCMOI visant à autoriser l'usage récréatif d'un bâtiment accessoire (yoga, pilates, reformer, méditation) au 821, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à autoriser l'usage récréatif d'un bâtiment accessoire, soit la tenue d'activités de yoga, pilates, reformer et méditation, au 821, rue Shefford;

ATTENDU QUE le bâtiment accessoire était utilisé par les propriétaires précédents, à titre de salle de conférence et de réunion;

ATTENDU QUE cet usage s'inscrit dans un projet d'ensemble d'espace de détente comprenant, dans le bâtiment principal, un comptoir-lunch;

ATTENDU QUE l'usage projeté correspond à la catégorie « ÉTABLISSEMENT SPORTIF INTÉRIEUR » au sens de la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'usage « ÉTABLISSEMENT SPORTIF INTÉRIEUR » ne devrait pas être autorisé de plein droit dans le Vieux Bromont et que le recours à un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) constitue l'outil approprié pour autoriser ce projet à cet endroit;

ATTENDU QUE la pratique des activités envisagées (yoga, pilates, reformer et méditation) dans le bâtiment accessoire est de nature peu bruyante et n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande répond aux critères du règlement relatif aux PPCMOI;

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'adopter le premier projet de résolution de PPCMOI visant à permettre l'usage récréatif d'un bâtiment accessoire (yoga, pilates, reformer, méditation) au 821, rue Shefford.

ADOPTÉ

2025-10-12

2025-30142 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction d'une remise à une distance de 2,5 m de la résidence au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 291, rue des Lauriers, lot 3 745 285, zone P3M-01, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la régularisation de l'implantation d'un bâtiment accessoire au 291, rue des Lauriers;

ATTENDU QUE l'écart constaté résulte d'une erreur d'implantation attribuable à un décroché de la résidence principale;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE la majeure partie du bâtiment accessoire est implantée à une distance de 2,94 m de la résidence principale;

ATTENDU QUE le CCU retient que les travaux ont été réalisés de bonne foi par le requérant;

ATTENDU QUE le CCU estime que la régularisation demandée 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 de régulariser la construction d'une remise à une distance de 2,5 m de la résidence au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 291, rue des Lauriers, lot 3 745 285, zone P3M-01, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2025-10-13

2025-30143 : Avis préliminaire – Agrandissement d'une résidence multifamiliale au 109, rue de Wolfe

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande d'avis préliminaire d'agrandissement de l'immeuble résidentiel multifamilial situé au 109, rue de Wolfe. L'immeuble, actuellement composé de 6 logements, serait agrandi afin de porter le nombre total à 12.

Le CCU estime que l'agrandissement s'intègre adéquatement à la pente du terrain et à l'architecture du bâtiment. Il s'interroge toutefois sur la possibilité de rendre le logement 101 accessible aux personnes à mobilité réduite.

Par ailleurs, le CCU note l'absence d'information quant à l'affectation du garage en sous-sol (stationnement de véhicules ou espaces de rangement destinés aux résidents) et souhaite obtenir ces précisions.

Sur l'aménagement du site, le CCU estime que l'aire de stationnement projetée en cour arrière est implantée trop près de la ligne de lot arrière, sans prévoir une bande tampon végétalisée suffisante pour assurer un écran visuel et atténuer les nuisances entre l'immeuble et les propriétés unifamiliales situées au sud.

2025-10-14

2025-30144 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 465, rue Frontenac

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 465, rue Frontenac;

ATTENDU QUE la résidence serait construite au centre d'un terrain d'une superficie de 10 hectares qui possède beaucoup de contraintes naturelles;

ATTENDU QUE l'allée qui mènera à la résidence doit traverser un cours d'eau et un milieu humide;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'architecture de la résidence s'intègre bien au 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 Gilbert Grondin, daté du 1^{er} octobre 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Stéphane Rasselet, datés du 7 octobre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 465, rue Frontenac, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie de 2 000 \$ soit remis avant l'émission du permis, afin d'assurer le respect de la superficie maximale de déboisement autorisée et le maintien, pendant toute la durée des travaux, des mesures de contrôle de l'érosion.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-10-15

2025-30145 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1-210, rue de Louis-Hébert

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1-210, rue de Louis-Hébert;

ATTENDU QUE le CCU constate que le terrain possède d’importantes contraintes naturelles et qu’il est essentiel de les préserver;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’architecture de la résidence s’intègre harmonieusement au site et au secteur;

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Jean-Philippe Roux, daté du 3 juillet 2025, les plans de bâtiment préparés par *Réalisation Martin Leblanc inc.*, datés du 17 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 1-210, rue de Louis-Hébert, conditionnellement au point suivant :

- Qu’un dépôt de garantie de 2 000 \$ soit remis avant l’émission du permis, afin d’assurer le respect de la superficie de déboisement autorisée et le maintien, pendant toute la durée des travaux, des mesures de contrôle de l’érosion.

ADOPTÉ

2025-10-16

2025-30146 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment communautaire au 1699, rue Shefford – *Camping des Sommets 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 préparé par l’arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 3 octobre 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Sylvain Tanguay, datés du 2 octobre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’un bâtiment communautaire au 1699, rue Shefford – *Camping des Sommets Bromont*.

ADOPTÉ

2025-10-17

2025-30147 : Approbation de plans – Demande visant la construction d’un bâtiment commercial au 30, rue du Rubis

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d’un bâtiment commercial au 30, rue du Rubis;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’architecture du bâtiment s’intègre harmonieusement au site et au secteur;

ATTENDU QUE le CCU considère que la circulation interne du stationnement serait améliorée par le doublement de la voie d’accès au service à l’auto, ce qui contribuerait à réduire les files d’attente et les refoulements sur le site;

ATTENDU QUE, pour permettre cet élargissement, au moins une case de stationnement devra être retranchée;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE la présente demande porte exclusivement sur la construction du bâtiment et que le CCU ne se prononce pas à ce stade, sur les enseignes illustrées aux plans/rendus 3D, lesquelles devront faire l'objet d'autorisations distinctes conformément à la réglementation applicable;

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 Oullet, daté du 23 septembre 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par *Rousseau Lefebvre*, daté du septembre 2025, les plans de bâtiment préparés par *Architecture & Design Axiome*, datés du 22 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial au 30, rue du Rubis, 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

2025-10-18

2025-30148 : Approbation de plans – Demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée 940, chemin Coveduck

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée 940, chemin Coveduck;

ATTENDU QUE le règlement relatif aux PIIA vise l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions au cadre bâti et la préservation du caractère du secteur;

ATTENDU QUE, bien que l'architecture du secteur soit variée, aucune résidence ne présente un toit à un seul versant, de sorte que la toiture proposée introduirait une typologie absente du contexte immédiat et nuirait à la continuité visuelle et à la cohérence d'ensemble du secteur;

ATTENDU QUE le CCU considère que la modification de la toiture est aisément réalisable sans changement substantiel au gabarit ni à la structure, ce qui permettrait une meilleure intégration au quartier;

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 le technologue en architecture Alain Boucher, datés du 10 janvier 2023.

ADOPTÉ

2025-10-19

2025-30149 : Demande de dérogation mineure afin de permettre qu'une marge avant d'un lot de coin soit réduite à 5 m, au lieu de 5,5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 73, rue de l'Opale, lot 6 618 455, zone P4P-37, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre une marge avant latérale minimale de 5 m pour un lot de coin sur la rue de l'Opale;

ATTENDU QUE cette demande respecte le plan directeur d'aménagement approuvé par le conseil et qu'un permis de construction a déjà été émis pour cette résidence;

ATTENDU QUE certaines dispositions applicables à ce quartier, récemment adoptées du règlement de zonage 1037-2017, ne tiennent pas pleinement compte de la configuration particulière des lots de coin, ce qui justifie leur révision et l'ajustement des paramètres d'implantation;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme pour cette résidence en construction causerait un préjudice sérieux pour le propriétaire;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que la 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 qu'une marge avant d'un lot de coin soit réduite à 5 m, au lieu de 5,5 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 73, rue de l'Opale, lot 6 618 455, zone P4P-37, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2025-10-20

2025-30150 : Approbation de plans – Demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment commercial situé au 751, rue Shefford – Esthétique 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'enseigne, daté du 6 octobre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment commercial situé au 751, rue Shefford – Esthétique Vieux Bromont.

ADOPTÉ

2025-10-21

2025-30151 : Approbation de plans – Demande visant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne communautaire détachée au 101-8, boulevard de Bromont – Le Poké Station et Visique

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne communautaire détachée au 101-8, boulevard de Bromont;

ATTENDU QUE le document de présentation ne contenait aucune information en lien avec l'aménagement paysager qui doit être réalisé à la base de l'enseigne détachée;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans projet d'enseignes préparés par *Les Designs Brillant*, datés du 8 octobre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de 2 enseignes rattachées au bâtiment et une enseigne communautaire détachée au 101-8, boulevard de Bromont – *Le Poké Station et Visique*, conditionnellement au point suivant :

- QU'un plan d'aménagement paysager soit déposé à la division de l'urbanisme pour approbation avant l'émission du permis.

ADOPTÉ

2025-10-22

2025-30110 : Approbation de plan – Suivi de la demande visant l'abattage d'arbre sur une superficie de 2 000 m² afin de créer une nouvelle piste de ski (Fernie) au 150, rue Champlain

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la création d'une nouvelle piste de ski au mont Brome;

ATTENDU QUE le dossier, présenté en août 2025, ne contenait pas l'ensemble des informations requises pour se prononcer sur les travaux, notamment quant à la caractérisation environnementale du site et à la justification de la nécessité des interventions;

ATTENDU QUE cette nouvelle piste vise à offrir un accès « ski-out » à la clientèle à partir du secteur du bas de la piste Brome, tout en permettant d'optimiser la stratégie d'enneigement en début de saison. Cette piste réduirait notamment le besoin d'enneiger l'ensemble de la Calgary dès les premières semaines;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE la caractérisation du site n'a mis en évidence aucune contrainte environnementale dans le secteur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les documents déposés à l'appui de la demande autorisant l'abattage d'arbres sur une superficie d'environ 2 000 m² afin de créer la nouvelle piste « Fernie », sous réserve de la condition suivante :

- Que l'abattage d'arbres soit compensé par la plantation d'arbres, sur une superficie équivalente.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-10-23

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

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 20 novembre 2025, à 7h30, au centre communautaire, 117-1 boul. de Bromont.

Étaient présents : **MARIE-CLAUDE BOUVIER, NATHALIE CLOUTIER, MÉLANIE DAIGLE, MANON GAUMOND, HÉLÈNE MARIE GOYETTE, PIERRE MALO** et **LUCIE RIENDEAU**.

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

7 h 30	
2025-11-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 20 novembre 2025
2025-11-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 octobre 2025
7 h 30	
2025-11-03	2024-30117 : Approbation de plans – Modification de l'aménagement paysager au 65, rue Unifix - <i>Duodisplay</i>
2025-11-04	2025-30103 : Révision : Approbation de plans – Installation d'une enseigne sur socle au 730, rue Shefford
2025-11-05	2025-30152 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage attenant à la résidence, situé à une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 15, rue des Marronniers, lot 4 513 940, zone P4M-13, district Pierre-Laporte
2025-11-06	2025-30153 : Approbation de plans – Remplacement du revêtement extérieur d'un bâtiment commercial situé au 715, rue Shefford – <i>Café 1792</i>
2025-11-07	2025-30154 : Approbation de plans – Installation d'un panneau sur une enseigne communautaire existante au 689, rue Shefford – <i>EXP agence immobilière et GROUPE IMVEST courtiers immobiliers</i>
2025-11-08	2025-30155 : Demande de dérogation mineure visant à régulariser la construction d'un bâtiment accessoire (garage) dont la pente de la toiture est supérieure à celle de la résidence, malgré l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 8, rue des Érables, lot 2 929 434, zone P3M-03, district Adamsville
2025-11-09	2025-30156 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre la location d'une unité d'hébergement touristique au 610, rue Shefford
2025-11-10	2025-30157 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne sur poteaux au 821, rue Shefford – <i>UN MOMENTO Pause gourmande & bien-être</i>
2025-11-11	2025-30158 : Approbation de plans – Agrandissement de la résidence unifamiliale isolée située au 450, boulevard de Bromont
2025-11-12	2025-30160 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une piscine creusée située entre la façade de la résidence et la ligne de rue, malgré l'interdiction prévue à l'article 108 du règlement de zonage 1037-2017, au 315, chemin Magog, lot 6 269 119, zone P3M-07, district Lac-Bromont



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-11-13	2025-30164 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dont 60% du mur de la façade est occupé par des portes de garage au lieu de 40 % maximum, tel que stipulé à l'article 81 du règlement de zonage 1037-2017 au 260, rue Dorchester, lot 6 205 269, zone P4M-13, district Mont-Soleil
2025-11-14	2025-30163 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue Dorchester
2025-11-15	2025-30162 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain
9 h 00	
Questions diverses	
2025-11-16	Levée de l'assemblée

2025-11-01

Adoption de l'ordre du jour et nomination d'une présidente – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 20 novembre 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 20 novembre 2025 avec les ajouts suivants à la section « Questions diverses » :

- Retour sur la demande de dérogation mineure au 80, boulevard de Bromont – *Pittstop*;
- Retour sur les résolutions du conseil adoptées à l'encontre de la recommandation du CCU;
- Organisation du souper de Noël du CCU.

ADOPTÉ

2025-11-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 octobre 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 octobre 2025.

ADOPTÉ

2025-11-03

2024-30117 : Approbation de plans – Modification de l'aménagement paysager au 65, rue Unifix - *Duodisplay*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande de modification de l'aménagement paysager biophile au 65, rue Unifix;

ATTENDU QUE cette demande vise principalement l'aire de détente en cour arrière afin de préserver certains arbres existants et de maintenir le caractère naturel du site;

ATTENDU QUE le CCU juge important de conserver les mêmes types de revêtements de sol que ceux prévus au plan d'aménagement initial;

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

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), la lettre et le croquis datés du 9 octobre 2025, permettant la modification de l'aménagement paysager au 65, rue Unifix, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un plan d'aménagement paysager révisé, conforme au croquis du 9 octobre 2025, soit déposé à la Division des permis et inspection avant la délivrance de l'autorisation de procéder aux changements demandés.

ADOPTÉ

2025-11-04

2025-30103 : Révision : Approbation de plans – Installation d'une enseigne sur socle au 730, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a pris connaissance et analysé le document déposé par Mme Marie Isabelle Gauthier, lequel présente ses observations quant aux motifs et considérants de la résolution du conseil ayant refusé la demande;

ATTENDU QUE malgré ces observations, le CCU maintient sa position et ne change pas d'avis sur ce projet;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil municipal de maintenir le refus de la demande d'approbation de plans visant l'installation d'une enseigne sur socle au 730, rue Shefford;

ADOPTÉ

2025-11-05

2025-30152 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage attenant à la résidence, situé à une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 15, rue des Marronniers, lot 4 513 940, zone P4M-13, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un garage attenant à la résidence au 15, rue des Marronniers;

ATTENDU QU'aucune contrainte particulière du terrain (forme irrégulière, pente marquée, présence d'éléments naturels ou servitudes) ni condition exceptionnelle n'a été démontrée pour justifier la dérogation demandée;

ATTENDU QUE la réduction sollicitée constitue un écart substantiel par rapport à la norme en vigueur, altérant de façon significative l'espacement prévu entre les constructions dans le quartier;

ATTENDU QUE certains membres auraient eu une opinion différente si la largeur du garage était réduite au minimum;

ATTENDU QUE dans ce secteur, certaines résidences sont dépourvues de garage et que l'usage et la jouissance raisonnables de l'immeuble demeurent possibles sans cet équipement;

ATTENDU QUE l'impossibilité d'ériger un garage selon l'implantation dérogatoire demandée ne constitue pas, en soi, un préjudice sérieux justifiant l'octroi d'une dérogation mineure;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un garage attenant à la résidence, situé à une distance minimale de 1,5 m de la ligne latérale au lieu de 3 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 15, rue des Marronniers, lot 4 513 940, zone P4M-13, district Pierre-Laporte.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ADOPTÉ

2025-11-06

2025-30153 : Approbation de plans – Remplacement du revêtement extérieur d'un bâtiment commercial situé au 715, rue Shefford – Café 1792

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant le remplacement du revêtement extérieur du bâtiment commercial situé au 715, rue Shefford;

ATTENDU QUE le projet a été conçu en respectant le guide des détails architecturaux et la charte des couleurs, contenus à l'annexe B du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet 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), les documents déposés en soutien à la demande, permettant le remplacement du revêtement extérieur d'un bâtiment commercial situé au 715, rue Shefford – *Café 1792*.

ADOPTÉ

2025-11-07

2025-30154 : Approbation de plans – Installation d'un panneau sur une enseigne communautaire existante au 689, rue Shefford – EXP agence immobilière et GROUPE IMVEST courtiers immobiliers

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'enseigne daté du 28 octobre 2025 et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'un panneau sur une enseigne communautaire existante au 689, rue Shefford – *EXP agence immobilière et GROUPE IMVEST courtiers immobiliers*.

ADOPTÉ

2025-11-08

2025-30155 : Demande de dérogation mineure visant à régulariser la construction d'un bâtiment accessoire (garage) dont la pente de la toiture est supérieure à celle de la résidence, malgré l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 8, rue des Érables, lot 2 929 434, zone P3M-03, district Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un garage détaché au 8, rue des Érables;

ATTENDU QUE la demande de permis de construction n'était pas assujettie au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et que le permis a déjà été délivré;

ATTENDU QUE la pente de la toiture du garage projeté est de 10:12, alors que celle de la résidence principale est de 6:12, et que les versants des toitures ne sont pas orientés dans le même sens;

ATTENDU QUE le garage ne dépassera pas la hauteur de la résidence et que, dans ces conditions, l'écart de pente n'entraîne qu'un impact architectural négligeable;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application stricte de cette norme causerait un préjudice au requérant;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre de régulariser la construction d'un



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

bâtiment accessoire (garage) dont la pente de la toiture est supérieure à celle de la résidence, malgré l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 8, rue des Érables, lot 2 929 434, zone P3M-03, district Adamsville.

ADOPTÉ

2025-11-09

2025-30156 : Demande d'usage conditionnel visant à permettre la location d'une unité d'hébergement touristique au 610, rue Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre la location d'une unité d'hébergement touristique au 610, rue Shefford;

ATTENDU QUE l'unité d'hébergement sera située dans le logement était occupé par l'ancien propriétaire;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'ajout d'une unité d'hébergement touristique dans ce secteur pourrait contribuer à la vitalité et à l'animation du Vieux-Bromont, en soutenant l'achalandage des commerces;

ATTENDU QUE compte tenu de la présence d'un restaurant au rez-de-chaussée et d'un stationnement à l'arrière qui sont susceptibles de générer du bruit, des odeurs et un va-et-vient accru, le CCU estime que l'usage d'hébergement touristique est plus compatible qu'un usage résidentiel permanent, en limitant les risques de conflits d'usage et de plaintes de voisinage;

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 la location d'une unité d'hébergement touristique au 610, rue Shefford.

ADOPTÉ

2025-11-10

2025-30157 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne sur poteaux au 821, rue Shefford – UN MOMENTO Pause gourmande & bien-être

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 821, rue Shefford;

ATTENDU QUE l'enseigne proposée se présente comme un panneau monolithique à poteaux intégrés, au langage formel résolument contemporain, sans encadrement ni détails traditionnels, et qu'elle ne s'harmonise pas avec le caractère patrimonial du secteur ni avec les objectifs d'intégration du PIIA;

ATTENDU QUE le CCU recommande de réviser le projet pour que l'enseigne soit insérée entre deux poteaux latéraux apparents, comme la majorité des enseignes sur la rue Shefford, afin d'assurer une meilleure intégration et cohérence avec les objectifs du 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), le plan projet d'enseigne préparé par *Innex Productions Visuelles*, daté du 7 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne sur poteaux au 821, rue Shefford – *UN MOMENTO Pause gourmande & bien-être*.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-11-11

2025-30158 : Approbation de plans – Agrandissement de la résidence unifamiliale isolée située au 450, boulevard de Bromont

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Kevin Migué, daté du 4 novembre 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Alan Bellavance, datés du 8 septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée située au 450, boulevard de Bromont.

ADOPTÉ

2025-11-12

2025-30160 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une piscine creusée située entre la façade de la résidence et la ligne de rue, malgré l'interdiction prévue à l'article 108 du règlement de zonage 1037-2017, au 315, chemin Magog, lot 6 269 119, zone P3M-07, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une piscine creusée située entre la façade de la résidence et la ligne de rue au 315, chemin Magog;

ATTENDU QUE la piscine serait construite à une distance d'environ 50 m du chemin Magog, sur un site qui est déjà déboisé entre la résidence et l'élément épurateur, et séparée visuellement du chemin par une bande boisée d'environ 40 m;

ATTENDU QUE, par le passé, le conseil municipal a accordé des dérogations comparables pour des projets implantés sur de vastes terrains boisés, dans des circonstances similaires, et que l'acceptation de la présente demande s'inscrirait dans un souci de cohérence décisionnelle;

ATTENDU QUE la localisation de la piscine ailleurs sur le terrain nécessiterait un déboisement supplémentaire, réduirait le couvert forestier et contreviendrait aux objectifs de protection des boisés;

ATTENDU QUE l'application stricte 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 MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'une piscine creusée située entre la façade de la résidence et la ligne de rue, malgré l'interdiction prévue à l'article 108 du règlement de zonage 1037-2017, au 315, chemin Magog, lot 6 269 119, zone P3M-07, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2025-11-13

2025-30164 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dont 60% du mur de la façade est occupé par des portes de garage au lieu de 40 % maximum, tel que stipulé à l'article 81 du règlement de zonage 1037-2017 au 260, rue Dorchester, lot 6 205 269, zone P4M-13, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée comportant trois (3) portes de garage en façade;

ATTENDU QUE la norme de 40 % poursuit des objectifs d'urbanisme clairs, notamment de limiter la prédominance des garages en façade, de valoriser l'entrée principale et les éléments d'animation de façade (fenestration, perrons, galeries et accès);



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme ne cause pas de préjudice au requérant et que le projet peut être ajusté;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée dont 60% du mur de la façade est occupé par des portes de garage au lieu de 40% maximum, tel que stipulé à l'article 81 du règlement de zonage 1037-2017 au 260, rue Dorchester, lot 6 205 269, zone P4M-13, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2025-11-14

2025-30163 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue Dorchester

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale au 260, rue Dorchester;

ATTENDU QUE la demande présente une non-conformité à la réglementation en vigueur quant à la superficie des portes de garage en façade du bâtiment;

ATTENDU QUE, malgré cette non-conformité, le CCU a jugé opportun de formuler au requérant des commentaires et recommandations portant sur l'architecture et l'implantation du projet;

ATTENDU QU'au plan du style architectural, le CCU est favorable à une architecture contemporaine à toit plat, déjà présente dans le secteur, et la juge compatible avec le cadre bâti existant;

ATTENDU QU'il y a lieu de revoir la composition de la façade, afin d'atténuer la prédominance des portes de garage et d'en réduire l'impact visuel sur la rue;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'une perspective 3D aurait été souhaitable pour bien voir comment le bâtiment s'insère sur le site;

ATTENDU QUE le CCU considère l'implantation réussie, le projet étant localisé dans la portion du terrain présentant les pentes les plus faibles, et que le bâtiment, conçu avec un rez-de-jardin, s'adapte adéquatement à la topographie du site;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'inviter le requérant à déposer une version révisée, conforme à la réglementation, tenant compte des attendus de la présente résolution et accompagnée de perspectives d'insertion 3D.

ADOPTÉ

2025-11-15

2025-30162 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale au 25, rue Champlain;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'en général, la demande respecte les critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU souhaite obtenir davantage de précisions quant à l'aménagement et au traitement du mur de soutènement en façade, situé entre la porte du rez-de-chaussée et celle du rez-de-jardin;

ATTENDU QUE les plans déposés ne permettent pas d'évaluer adéquatement l'aménagement et l'impact visuel du mur de béton en façade, nécessitant un traitement particulier afin d'en atténuer la présence;

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 5 septembre 2025, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 17 novembre 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Bryan Lagacé, datés du septembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain conditionnellement au point suivant :

- Le requérant devra, préalablement à l'approbation du projet par le conseil, soumettre à la Division de l'urbanisme, pour approbation, les plans et détails techniques du mur de soutènement en façade, situé entre la porte du rez-de-chaussée et celle du rez-de-jardin. Ce plan devra démontrer comment la partie visible du mur en béton sera intégrée pour atténuer son impact visuel, notamment par le choix de matériaux et de finitions ainsi que par un aménagement paysager approprié.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-11-16

Retour sur la demande de dérogation mineure au 80, boulevard de Bromont – Pittstop

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a discuté de la demande de dérogation mineure visant à réduire la largeur de la bande paysagère en bordure du stationnement au 80, boulevard de Bromont. Il a pris connaissance de (2) lettres d'opposition du propriétaire voisin, transmises au conseil municipal à la suite de la publication de l'avis public, lesquelles détaillent les préjudices et impacts appréhendés advenant l'acceptation de la demande. Le CCU a informé Mesdames Gaumond et Riendeau que le conseil municipal pourrait pour ces motifs, ne pas suivre sa recommandation et, le cas échéant, refuser la demande.

Retour sur les résolutions du conseil adoptées à l'encontre de la recommandation du CCU

Mesdames Gaumond et Riendeau exposent au comité consultatif d'urbanisme (CCU) les motifs ayant conduit le conseil municipal, lors de sa dernière séance, à accepter deux (2) dossiers malgré la recommandation de refus formulée par le CCU.

Souper de Noël

Discussion sur la date et le choix du restaurant.

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 9 décembre 2025, 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	
2025-12-01	Accueil des nouveaux membres et tour de table
2025-12-02	Adoption de l'ordre du jour de la séance du comité consultatif d'urbanisme du 9 décembre 2025
2025-12-03	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 20 novembre 2025
7 h 40	
2025-12-04	2025-30171 : Révision : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères
2025-12-05	2025-30167 : Approbation de plans – Construction de trois (3) bâtiments commerciaux dans le projet commercial intégré <i>Les Sommets Bromont</i> situé au 89, boulevard de Bromont
2025-12-06	2025-30168 : Approbation de plans – Rénovation d'un bâtiment commercial (Bloc B) dans le projet commercial intégré <i>Les Sommets Bromont</i> situé au 89, boulevard de Bromont
2025-12-07	2025-30169 : Approbation de plans – Ajout d'une porte double au bâtiment commercial situé au 570, rue Shefford – <i>Stores Bromont</i>
2025-12-08	2025-30170 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence multifamiliale au 109, rue de Wolfe
2025-12-09	2025-30172 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 96, rue d'Adamsville
9 h 00	
Questions diverses	
2025-12-10	Formation pour nouveaux membres du CCU
2025-12-11	Calendrier des séances 2026
2025-12-12	Levée de l'assemblée



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-12-01

Accueil des nouveaux membres et tour de table

M. Pierre Malo, président, souhaite la bienvenue aux nouveaux membres et ouvre un tour de table permettant à chacun de se présenter et de résumer son parcours professionnel.

2025-12-02

Adoption de l'ordre du jour – Séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 décembre 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 9 décembre 2025.

ADOPTÉ

2025-12-03

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 20 novembre 2025

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 20 novembre 2025.

ADOPTÉ

2025-12-04

2025-30171 : Révision : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé le document déposé par le requérant, dans lequel celui-ci expose des arguments relatifs au pourcentage de fenestration et à la forme triangulaire;

ATTENDU QUE le requérant a indiqué à l'inspecteur responsable du dossier qu'il souhaite modifier les plans approuvés par le conseil pour conserver des fenêtres triangulaires dans le projet de construction, faisant valoir que cette modification améliorerait l'intégration architecturale et mettrait en valeur le plafond cathédral;

ATTENDU QUE le CCU constate que les exemples de résidences dotées de fenêtres de forme triangulaire dans le document ne se trouvent pas sur la rue visée, mais ailleurs dans le quartier;

ATTENDU QUE le CCU maintient sa position et considère que les fenêtres de forme triangulaire ne s'intègrent pas aux autres résidences sur cette rue;

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), la modification des fenêtres dans le projet de construction de la résidence unifamiliale isolée au 107, rue de Verchères.

ADOPTÉ

2025-12-05

2025-30167 : Approbation de plans – Construction de trois (3) bâtiments commerciaux dans le projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* situé au 89, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction des bâtiments B4 à B6 dans le projet commercial intégré (PCI) *Les Sommets Bromont*;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que dans l'ensemble, ces bâtiments s'intègrent aux autres bâtiments déjà approuvés dans le PCI;

ATTENDU QUE nonobstant les plans déposés, l'inspecteur responsable du dossier a confirmé que les bandes lumineuses DEL prévues en sous-face des soffites ont été retirées du projet;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que les écrans destinés à dissimuler les équipements mécaniques en toiture devraient être harmonisés aux teintes et matériaux des bâtiments, plutôt que d'être uniformément blancs, afin d'en atténuer l'impact visuel;

ATTENDU QUE le CCU juge opportun de revoir le traitement architectural de l'élévation gauche du bâtiment B4, en façade sur la rue John-Savage, de manière à réduire l'impact visuel des portes de service orientées vers la voie publique;

ATTENDU QUE le CCU recommande d'évaluer la possibilité de privilégier des lattes en bois véritable en sous-face des corniches des bâtiments, plutôt qu'en aluminium, afin de conférer une expression plus chaleureuse aux bâtiments, bien que cette exigence n'ait pas été soulevée pour les trois (3) premiers bâtiments dans le PCI;

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 4 décembre 2025, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Félix Hamel, datés du 26 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de trois (3) bâtiments commerciaux dans le projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* situé au 89, boulevard de Bromont conditionnellement aux points suivants :

- Qu'une perspective révisée du bâtiment B4, prise depuis la rue John-Savage et répondant aux préoccupations du CCU, soit déposée préalablement à l'approbation du projet par le conseil;
- Que le choix de la couleur des écrans destinés à dissimuler les équipements mécaniques sur les toitures, soit soumis et déposé avant l'approbation du projet par le conseil.

ADOPTÉ

2025-12-06

2025-30168 : Approbation de plans – Rénovation d'un bâtiment commercial (Bloc B) dans le projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* situé au 89, boulevard de Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande de rénovation du bâtiment B, situé au sein du projet commercial intégré (PCI) *Les Sommets Bromont*;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que le bâtiment, tel que proposé, s'intègre harmonieusement aux autres bâtiments du PCI;

ATTENDU QUE le CCU considère que les travaux projetés respectent les objectifs et critères 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), les plans de bâtiment préparés par l'architecte Félix Hamel, datés du 26 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la rénovation d'un bâtiment commercial (Bloc B) dans le projet commercial intégré *Les Sommets Bromont* situé au 89, boulevard de Bromont.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2025-12-07

2025-30169 : Approbation de plans – Ajout d’une porte double au bâtiment commercial situé au 570, rue Shefford – Stores 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 documents déposés en soutien à la demande, permettant l’ajout d’une porte double au bâtiment commercial situé au 570, rue Shefford – Stores Bromont.

ADOPTÉ

2025-12-08

2025-30170 : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence multifamiliale au 109, rue de Wolfe

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande d’agrandissement de la résidence multifamiliale située au 109, rue Wolfe, visant l’ajout de six (6) logements;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’agrandissement projeté s’intègre à la topographie du site, au bâtiment existant et à l’architecture présente dans le secteur;

ATTENDU QU’afin d’améliorer l’intégration paysagère, le CCU estime opportun de remplacer la friche existante au sud du mur de béton longeant le stationnement par des plantations permettant d’en atténuer la présence et de masquer le mur;

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 25 novembre 2025, le plan d’aménagement paysager préparé par l’architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 21 novembre 2025, les plans de bâtiment préparés par l’architecte Mylène Fleury, datés du 25 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’agrandissement d’une résidence multifamiliale au 109, rue de Wolfe, conditionnellement aux points suivants :

- Que préalablement à la délivrance du permis de construction, le plan d’aménagement paysager soit modifié afin de remplacer la friche par des plantations destinées à dissimuler le mur de béton longeant le stationnement;
- Qu’un dépôt de garantie ou lettre de crédit bancaire au montant de 5 000 \$ soit versé avant la délivrance du permis de construction, afin d’assurer l’exécution des travaux d’aménagement paysager avant l’échéance dudit permis.

ADOPTÉ

2025-12-09

2025-30172 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 96, rue d’Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 96, rue d’Adamsville;

ATTENDU que la résidence sera construite dans un milieu boisé à une distance d’environ 30 m de la rue;

ATTENDU QUE le CCU est d’avis que, compte tenu de l’implantation de la résidence en retrait de la rue, le style architectural proposé a une incidence limitée sur le voisinage;

ATTENDU QUE le CCU juge que le projet rencontre, pour l’essentiel, les objectifs et la plupart des critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation daté du 2 décembre 2025, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Danny Laguë, datés du 12 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 96, rue d'Adamsville.

ADOPTÉ

Questions diverses

2025-12-10

Marc Béland indique que la formation des nouveaux membres du CCU est obligatoire, qu'elle se déroule en ligne, à son rythme, et que les informations seront transmises par Christine Boyer en janvier.

2025-12-11

Marc Béland présente le calendrier des réunions du CCU, désormais disponible en ligne, et précise qu'une date limite de dépôt des nouvelles demandes a été ajoutée.

Les membres citoyens du CCU proposent d'ajouter, au début de chaque réunion, un point à l'ordre du jour permettant aux élus d'expliquer les cas où une recommandation du CCU n'a pas été suivie.

2025-12-12

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