



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 10 février 2026, à 7h30, au centre communautaire, 117-1 boul. de Bromont.

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

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

Était absent : **PIERRE MALO**

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-02-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 février 2026
2026-02-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 13 janvier 2026
7 h 40	
2026-02-03	Présentation de Luc Bougie : Modification des phases 4 à 6 du projet Arborescence et demande de changement de zonage, rue des Diligences
8 h 00	
2026-02-04	2026-30009 : Avis préliminaire – Demande de modification au règlement de zonage – Projet Arborescence, rue des Diligences
8 h 20	
2026-02-05	2025-30163 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue Dorchester
2026-02-06	2025-30175 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 498, rue Enright
2026-02-07	2026-30010 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 239, chemin de l'Assomption
2026-02-08	2026-30011 : Approbation de plans – Remplacement du revêtement extérieur du garage attaché à la résidence située au 1803, chemin d'Adamsville
2026-02-09	2026-30012 : Approbation de plans – Installation d'un panneau sur une enseigne détachée existante au 948, rue Shefford – <i>Avocats Me Irina Grudco</i>
2026-02-10	2026-30013 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment accessoire au 144, rue d'Adamsville
2026-02-11	2026-30014 : Approbation de plans – Ajout d'une porte d'entrée au bâtiment commercial situé au 105, boulevard du Carrefour
2026-02-12	2026-30015 : Approbation de plans – Coupe forestière au 1317, chemin de Gaspé



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-02-13	2026-30016 : Approbation de plans – Installation d’une enseigne sur le bâtiment situé au 35, rue Unifix - <i>Unifix</i>
2026-02-14	2026-30017 : Approbation de plans – Construction d’un bâtiment industriel au 125, rue Unifix – <i>DLAB Studios B79</i>
2026-02-15	2026-30018 : Avis préliminaire – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 731, chemin de Lotbinière
9 h 00	
Questions diverses	
2026-02-16	Levée de l’assemblée

2026-02-01

Adoption de l’ordre du jour 2026 et nomination d’un président pour l’assemblée – Séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 10 février

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 10 février 2026 avec l’ajout suivant en affaires nouvelles : Retour sur la dérogation mineure au 15, rue des Marronniers.

De nommer Mélanie Daigle présidente de l’assemblée.

Christian Blanchette propose sa candidature pour être président du comité jusqu’au mois de novembre 2026.

ADOPTÉ

2026-02-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 13 janvier 2026

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 13 janvier 2026.

ADOPTÉ

2026-02-03

Présentation de Luc Bougie : Modification des phases 4 à 6 du projet Arborescence et demande de changement de zonage, rue des Diligences

L’urbaniste Luc Bougie et Francis Roy représentant de la compagnie Investissements Claricbridge Bromont Inc., viennent présenter le projet de changement de typologie des bâtiments pour les phases 4 à 6 du projet Arborescence, rue des Diligences. Le projet vise à remplacer les résidences multifamiliales de 12 logements par des résidences unifamiliales isolées. Ils exposent aussi au comité les motifs ayant conduit à ce changement de typologie. Cette présentation est suivie d’une période d’échanges et de questions.

2026-02-04

2026-30009 : Avis préliminaire – Demande de modification au règlement de zonage – Projet Arborescence, rue des Diligences

Le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la modification du plan directeur d’aménagement du projet Arborescence, rue des Diligences, visant à construire des résidences unifamiliales isolées dans les phases 4 à 6 au lieu des résidences multifamiliales de 12 logements. Cette demande nécessite une modification au règlement de zonage.

Le CCU ne se prononce pas sur l’opportunité de modifier le règlement de zonage, pouvoir qui relève des élus. Il souhaite toutefois formuler ses premières impressions et recommandations sur ce changement au



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

regard des objectifs et des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

De façon générale, le CCU estime que des habitations unifamiliales isolées sont susceptibles de mieux s'intégrer au site et au paysage que des bâtiments multifamiliaux. Il demeure toutefois préoccupé par l'ampleur du déboisement et demande au promoteur de démontrer que l'aire de coupe envisagée sera inférieure à celle requise par le scénario multifamilial initial. L'empreinte au sol des bâtiments devrait être réduite au minimum, afin de limiter les superficies déboisées ainsi que les travaux de remblai et de déblai, particulièrement en secteurs de forte pente. Des marges avant minimales et maximales pourraient être appliquées. Le CCU recommande en outre l'élaboration d'un guide architectural assurant une cohérence d'ensemble et s'inspirant du bâti existant afin de préserver l'esprit du projet. Un tel outil permettrait d'encadrer la conception sans que le CCU ait à se prononcer sur une variété d'architecture pour chaque bâtiment. Le CCU recommande également la mise à jour de la caractérisation environnementale du site, réalisée en 2018.

2026-02-05

2025-30163 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue Dorchester

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue Dorchester;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'architecte paysagiste Samuel Verduroy, daté du 15 janvier 2026, les plans de bâtiment datés du 20 février 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 260, rue Dorchester conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie de 2 000 \$ soit remis avant l'émission du permis, pour s'assurer que l'aménagement paysager soit complété à l'échéance du permis et que les espaces naturels sur le terrain soient préservés.

ADOPTÉ

2026-02-06

2025-30175 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 498, rue Enright

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 498, rue Enright. L'emplacement de la résidence projetée avait déjà fait l'objet d'un avis préliminaire favorable lors de la réunion du mois de décembre 2023.

Le CCU juge que l'architecture de la résidence projetée s'intègre adéquatement au secteur. Les plans finaux devront respecter la norme relative à la superficie maximale au sol prévue par la réglementation. Des ajustements sont requis, afin d'harmoniser davantage la volumétrie à la topographie naturelle du site, notamment en limitant l'exposition des fondations et les écarts de hauteur des murs de fondation apparents.

2026-02-07

2026-30010 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 239, chemin de l'Assomption

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 239, chemin de l'Assomption;

ATTENDU QUE selon un des critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la forme de la résidence projetée devrait respecter les bâtiments dominants de l'aire de paysage tout en s'intégrant harmonieusement à ceux du voisinage immédiat;

ATTENDU QUE l'architecture devrait également s'inspirer de l'architecture néo-traditionnelle des Cantons-



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

de-l'Est;

ATTENDU QUE le CCU estime que la résidence projetée présente un langage architectural s'apparentant au bungalow et qu'il serait opportun de revoir le traitement de la façade, afin de lui conférer un caractère plus champêtre, mieux adapté au contexte paysager et au milieu agricole;

ATTENDU QUE le CCU constate que les matériaux de revêtement proposés ne répondent pas au critère selon lequel l'utilisation de matériaux naturels est privilégiée;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet ne respecte pas les critères et objectifs 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), la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 239, chemin de l'Assomption.

ADOPTÉ

2026-02-08

2026-30011 : Approbation de plans – Remplacement du revêtement extérieur du garage attaché à la résidence située au 1803, chemin d'Adamsville

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 du garage attaché à la résidence située au 1803, chemin d'Adamsville.

ADOPTÉ

2026-02-09

2026-30012 : Approbation de plans – Installation d'un panneau sur une enseigne détachée existante au 948, rue Shefford – Avocats Me Irina Grudco

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'un panneau sur une enseigne existante au 948, rue Shefford;

ATTENDU QU'afin d'assurer une meilleure intégration à l'enseigne, le panneau proposé devrait être réalisé en relief, comme le panneau supérieur;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet ne respecte pas les critères et objectifs 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), la demande visant l'installation d'un panneau sur une enseigne détachée existante au 948, rue Shefford – Avocats Me Irina Grudco.

ADOPTÉ

2026-02-10

2026-30013 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment accessoire au 144, rue d'Adamsville

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 *Architecture CBA*, datés du 19 décembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment accessoire au 144, rue d'Adamsville.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-02-11

2026-30014 : Approbation de plans – Ajout d’une porte d’entrée au bâtiment commercial situé au 105, boulevard du Carrefour

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 Catherine Vézina, datés du 14 janvier 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’ajout d’une porte d’entrée au bâtiment commercial situé au 105, boulevard du Carrefour.

ADOPTÉ

2026-02-12

2026-30015 : Approbation de plans – Coupe forestière au 1317, chemin de Gaspé

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l’abattage d’arbres dans le cadre de travaux d’amélioration forestière;

ATTENDU QUE huit (8) prescriptions sylvicoles ont été formulées pour divers peuplements par Jérôme Brais, conseiller forestier accrédité auprès de l’Agence forestière de la Montérégie;

ATTENDU QUE certains travaux d’abattage sont prévus dans des zones sensibles, notamment les secteurs en pente forte, les bandes riveraines et les milieux humides;

ATTENDU QUE le CCU juge essentiel le respect de ces contraintes, en particulier la réalisation des coupes en période hivernale, sur sol gelé, dans les milieux humides;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet, tel que déposé, respecte les objectifs et les 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), le plan de coupe préparé par l’ingénieur forestier, daté du 19 janvier 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant une coupe forestière au 1317, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ

2026-02-13

2026-30016 : Approbation de plans – Installation d’une enseigne sur le bâtiment situé au 35, rue Unifix – Unifix

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 *Publiforme*, daté du 21 novembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’installation d’une enseigne sur le bâtiment situé au 35, rue Unifix – *Unifix*.

ADOPTÉ

2026-02-14

2026-30017 : Approbation de plans – Construction d’un bâtiment industriel au 125, rue Unifix – DLAB Studios B79

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d’un bâtiment industriel au 125, rue Unifix;

ATTENDU QUE le CCU considère que sur le plan architectural le bâtiment projeté respecte les objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU juge que sur le plan de l'aménagement paysager l'espace biophile prévu s'avère insuffisant et ne présente pas les qualités nécessaires pour favoriser le bien-être des employés, conformément aux principes biophiliques;

ATTENDU QUE l'aménagement paysager du stationnement est insuffisant et devrait être bonifié, notamment par un verdissement accru et l'ajout d'ombrage, afin de réduire les îlots de chaleur;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'implantation des stationnements et l'aménagement paysager ne respectent pas les objectifs et les critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), la demande permettant la construction d'un bâtiment industriel au 125, rue Unifix – *DLAB Studios B79*.

ADOPTÉ

2026-02-15

2026-30018 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 731, chemin de Lotbinière

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 731, chemin de Lotbinière.

Le CCU estime que, sur le plan architectural, la résidence projetée ne s'intègre pas adéquatement à l'aire de paysage ni au voisinage immédiat et gagnerait à s'inspirer du vocabulaire traditionnel des Cantons-de-l'Est, conformément aux objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Sur le plan de l'implantation, le CCU n'appuie pas l'emplacement proposé. Il recommande d'implanter la résidence en bordure des espaces boisés ou plus près de l'ancienne résidence plutôt qu'au centre du champ.

Questions diverses

2026-02-16

Retour sur la dérogation mineure au 15, rue des Marronniers

En novembre 2025, le CCU a recommandé au conseil municipal de refuser la demande de dérogation mineure visant à autoriser l'implantation d'un garage attenant à 1,5 m de la limite latérale du lot. Il avait alors précisé, dans sa résolution, que certains membres se seraient montrés favorables à une version du projet réduite au strict minimum. Le requérant souhaite désormais déposer une nouvelle demande prévoyant un garage d'une largeur de 3,76 m. La majorité des membres présents se déclarent favorables à cette modification.

Levée de l'assemblée

2026-02-17

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