



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 mars 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, **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal et **MICHELLE CHAMPAGNE**, mairesse.

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-03-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 mars 2026
2026-03-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 février 2026
2026-03-03	Démission de Pierre Malo et procédure de recrutement d'un nouveau membre du CCU
7 h 40	
2026-03-04	Présentation du projet de réaménagement du Golf Château Bromont par Nicolas Rousseau
2026-03-05	2026-30025 : Avis préliminaire – Réaménagement du golf Château Bromont, rue Champlain
8 h 10	
2026-03-06	2026-30006 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 30, chemin de Lotbinière
2026-03-07	2026-30017 : Approbation de plans – Aménagement paysager au 125, rue Unifix – <i>DLAB Studios B79</i>
2026-03-08	2026-30019 : Demande de dérogation mineure afin d'autoriser l'implantation d'un coin du bâtiment à 6,2 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 50, rue des Boisés, lot 2 930 570, zone P4M-02, district Lac-Bromont
2026-03-09	2026-30022 : Demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 311, rue de La Mitis (lot 3 564 180), dans la zone P3P-05, district Mont-Soleil, qui déroge aux dispositions suivantes du règlement de zonage 1037-2017 : <ul style="list-style-type: none">• Logement d'appoint : superficie de 130 m² au lieu de 90 m² (maximum), conformément à l'article 45;• Déboisement : superficie de 2 300 m² au lieu de 2 000 m² (maximum), conformément à l'article 196.
2026-03-10	2026-30033 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 311, rue de La Mitis



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-03-11	2026-30024 : Approbation de plans – Modification du stationnement et des couleurs du revêtement extérieur dans le cadre du projet de construction d'un bâtiment commercial au 20, rue du Diapason
2026-03-12	2026-30027 : Approbation de plans – Agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Yamaska
2026-03-13	2026-30028 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage détaché d'une superficie de 127,6 m ² au lieu de 101 m ² maximum, dans la cour avant sur une propriété où celle-ci est d'une profondeur de 16,9 m au lieu de 20 m minimum, et séparée par une bande boisée d'une profondeur de 7,5 m au lieu de 10 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 12, rue du Bosquet, lots 3 163 561 et 3 163 562, zone P3M-05, district Lac-Bromont
2026-03-14	2026-30029 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 280, chemin de Missisquoi
2026-03-15	2026-30030 : Approbation de plans – Construction d'une écurie et d'un manège intérieur au 1317, chemin de Gaspé
2026-03-16	2026-30031 : Approbation de plans – Construction d'une piscine et d'un bâtiment accessoire au 320, chemin Huntington
2026-03-17	2026-30032 : Demande d'usage conditionnel visant à autoriser l'aménagement de 3 logements au 792, rue Shefford – <i>Auberge Nuits St-Georges</i>
2026-03-18	2026-30035: Demande d'usage conditionnel visant à autoriser l'usage « industrie manufacturière légère » au 1400-1460, boulevard de l'Innovation – <i>A7 Intégration</i>
9 h 30	
Questions diverses	
2026-03-19	Levée de l'assemblée

2026-03-01

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme tenue le 10 mars 2026 avec l'ajout de ce point à la section "Questions diverses" :

- Rôles et responsabilités relatifs aux caractérisations environnementales.

ADOPTÉ

2026-03-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 février 2026

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 février 2026.

ADOPTÉ

2026-03-03

Démission de Pierre Malo et procédure de recrutement d'un nouveau membre du CCU

Marc Béland informe le comité que Pierre Malo a démissionné du CCU pour des raisons personnelles. Un nouveau membre sera recruté et nommé par le conseil dès que possible. Son mandat se terminera en



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

novembre et pourra être renouvelé pour une autre période de deux (2) ans. Les membres du CCU remercient M. Malo pour son engagement et sa contribution au comité.

2026-03-04

Présentation du projet de réaménagement du Golf Château Bromont par Nicolas Rousseau

Nicolas Rousseau de la firme Conseils Saco présente le projet de réaménagement du Golf Château Bromont et répond aux questions des membres du comité.

2026-03-05

2026-30025 : Avis préliminaire – Réaménagement du golf Château Bromont, rue Champlain

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant le réaménagement du golf Château Bromont, rue Champlain. Le requérant souhaite obtenir l'avis du CCU et de la Ville sur les éléments suivants : les usages projetés, le concept d'aménagement préliminaire, la localisation envisagée des nouveaux bâtiments et les accès proposés à la rue Champlain. L'auberge au 95, rue de Montmorency a été vendue et le propriétaire du golf souhaite relocaliser ses activités sur le site du terrain de golf, à proximité du Château Bromont.

Le CCU se dit, en principe, favorable à la localisation projetée des bâtiments, telle que présentée au concept préliminaire.

Sur le plan architectural, le CCU accueille favorablement les images d'inspiration déposées. Il souligne toutefois l'importance que l'ensemble des bâtiments soit conçu comme un tout cohérent, avec un langage architectural commun et des liens clairs entre les volumes (matériaux, gabarits, rythmes des façades, détails, traitement des toitures et des ouvertures), de manière à assurer une lecture d'ensemble harmonieuse sur le site.

Le CCU précise que cette cohérence d'ensemble devrait être recherchée sans nécessairement reproduire ni s'aligner sur l'architecture du Château, tout en maintenant une qualité architecturale compatible avec le caractère du secteur.

Le projet prévoit l'aménagement de logements pour travailleurs dans une portion du bâtiment destiné au garage d'entretien. Le requérant reconnaît que cette composante n'est pas conforme au règlement de zonage en vigueur, mais la présente comme une opportunité de relocaliser les travailleurs actuellement logés à l'auberge.

Par ailleurs, le CCU recommande que l'aire d'entreposage des matériaux secs (notamment sable et gravier) soit implantée à l'arrière du garage d'entretien et aménagée de façon à ne pas être visible depuis la rue Champlain.

En plus de renuméroter les trous, afin que le parcours débute à proximité du nouveau pavillon d'accueil des golfeurs, le champ de pratique doit être relocalisé.

Le CCU estime que l'emplacement projeté ne constitue pas le site idéal, puisqu'il nécessiterait l'installation de filets de protection afin d'éviter que des balles n'atteignent la rue Champlain. Bien que le CCU reconnaît que ces filets pourraient être partiellement dissimulés par les conifères existants, il demeure préoccupé par leur impact potentiel sur le paysage et la qualité visuelle du site, particulièrement en bordure de la rue Champlain.

Sur le plan de la circulation, le CCU juge qu'une étude de circulation sera requise avant toute acceptation du projet. Parmi les scénarios d'accès à la rue Champlain présentés, le CCU privilégie l'option la plus sécuritaire, tout en minimisant l'abattage d'arbres.

Le CCU précise que l'étude devra notamment tenir compte de la traverse piétonne entre le Château et le pavillon des golfeurs, incluant la sécurité des déplacements actifs et la cohabitation avec les mouvements automobiles.

Le CCU estime que le projet pourrait constituer une opportunité pour relocaliser et sécuriser la ceinture de randonnée C1 qui longe la rue Champlain à cet endroit, afin d'améliorer la continuité et la sécurité du parcours.

Le CCU recommande que la version finale du projet comprenne des simulations visuelles (photomontages ou rendus) réalisées à partir de points de vue stratégiques, afin d'évaluer adéquatement l'impact des aménagements et des constructions sur le paysage.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-03-06

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

ATTENDU QU’à la suite de la présentation du dossier lors de la réunion du comité consultatif d’urbanisme (CCU) du 13 janvier 2026, le requérant a modifié les plans de la résidence projetée en tenant compte des commentaires du CCU, et que les plans ainsi révisés 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), le plan projet d’implantation préparé par l’arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 12 décembre 2025, les plans de bâtiment préparés par *LEGUÉ Architecture*, datés du 11 février 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 30, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ

2026-03-07

2026-30017 : Approbation de plans – Aménagement paysager au 125, rue Unifix – *DLAB Studios B79*

ATTENDU QUE, à la suite de la présentation du dossier lors de la réunion du comité consultatif d’urbanisme (CCU) du 10 février 2026, le requérant a modifié les plans d’aménagement paysager en tenant compte des commentaires du CCU, et que les plans ainsi révisés répondent aux critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d’accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d’implantation et d’intégration architecturale (PIIA), le plan d’aménagement paysager préparé par l’architecte paysagiste Isabelle Papineau-Dyotte, daté du 19 février 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, autorisant l’aménagement paysager au 125, rue Unifix – *DLAB Studios B7*, conditionnellement au point suivant :

- Qu’un dépôt de garantie de 15 000 \$ soit remis avant l’émission du permis afin de s’assurer que l’aménagement paysager biophilique soit réalisé à l’échéance du permis de construction. Le dépôt pourra être remis un an après la plantation pour s’assurer de la survie des végétaux.

ADOPTÉ

2026-03-08

2026-30019 : Demande de dérogation mineure afin d’autoriser l’implantation d’un coin du bâtiment à 6,2 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 50, rue des Boisés, lot 2 930 570, zone P4M-02, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a étudié une demande visant à autoriser l’agrandissement d’une résidence unifamiliale, laquelle prévoirait l’implantation d’un coin du bâtiment à 6,2 m de la ligne arrière, alors que la marge arrière minimale prescrite est de 7,6 m;

ATTENDU QUE le CCU considère que l’orientation de la résidence existante, implantée à quarante-cinq (45) degrés par rapport aux limites du terrain, complique l’élaboration d’un projet entièrement conforme à la réglementation;

ATTENDU QUE l’agrandissement projeté est en grande partie conforme à la réglementation, que l’empiètement dans la marge arrière est limité à un seul coin du bâtiment et qu’aucun voisin ne se trouve à proximité du site;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette dérogation est mineure et que l’application de la norme cause un préjudice au requérant;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

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 l'implantation d'un coin du bâtiment à 6,2 m de la ligne arrière au lieu de 7,6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 50, rue des Boisés, lot 2 930 570, zone P4M-02, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2026-03-09

2026-30022 : Demande de dérogation mineure visant à permettre la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 311, rue de La Mitis (lot 3 564 180), dans la zone P3P-05, district Mont-Soleil, qui déroge aux dispositions suivantes du règlement de zonage 1037-2017 :

- **Logement d'appoint : superficie de 130 m² au lieu de 90 m² (maximum), conformément à l'article 45**
- **Déboisement : superficie de 2 300 m² au lieu de 2 000 m² (maximum), conformément à l'article 196**

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande ci-haut décrite;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme relative à la superficie du logement d'appoint ne constitue pas un préjudice sérieux, qu'elle s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Bromont et que le projet doit être conçu de manière à la respecter;

ATTENDU QUE le plan projet d'implantation et le document de présentation du requérant comportaient des erreurs quant à l'implantation et que l'urbaniste de la Ville a, afin de faciliter l'ajustement de l'implantation du projet de construction, volontairement majoré la superficie de déboisement à 2 300 m², plutôt qu'à 2 100 m² tel que demandé;

ATTENDU QU'afin de respecter les contraintes environnementales du site, le CCU est favorable à la localisation projetée de la résidence et de l'allée d'accès, mais qu'il juge qu'un plan d'implantation corrigé doit être déposé avant l'acceptation de la demande, afin de déterminer la superficie réelle de déboisement;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application de la norme relative au déboisement maximal cause un préjudice au requérant en raison des autres contraintes environnementales à respecter, notamment la présence de milieux humides et de cours d'eau;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un logement d'appoint d'une superficie de 130 m² et de reporter l'étude de la demande visant à augmenter la superficie de déboisement au 311, rue de La Mitis, lot 3 564 180, zone P3P-05, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2026-03-10

2026-30033 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 311, rue de La Mitis

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale au 311, rue de La Mitis;

ATTENDU QUE la présente demande est conditionnelle à l'acceptation de deux (2) dérogations mineures, soit celle relative à la superficie du logement d'appoint et celle relative à la superficie de déboisement;

ATTENDU QUE le CCU recommande au conseil de refuser la dérogation mineure relative à la superficie du logement d'appoint;

ATTENDU QUE le CCU recommande de reporter la décision concernant la dérogation mineure relative à la superficie de déboisement jusqu'au dépôt du plan d'implantation final;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU souhaite quand même aviser le requérant qu'il est favorable au site choisi pour l'implantation de la résidence;

ATTENDU QUE le CCU considère que le style architectural de la résidence (volume et matériaux) s'intègre au site et à l'aire de paysage;

ATTENDU QUE le CCU constate un langage différent entre la façade et l'arrière de la résidence et que le projet pourrait être bonifié et mieux harmonisé;

ATTENDU QUE le CCU considère que le projet nécessite des ajustements, mais qu'en général, il 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 de reporter l'approbation du projet de construction d'une résidence unifamiliale isolée au 311, rue de La Mitis.

Le CCU porte à l'attention de l'administration les éléments sensibles du milieu naturel présents sur la propriété, afin qu'ils soient dûment pris en compte dans l'analyse du dossier.

ADOPTÉ

2026-03-11

2026-30024 : Approbation de plans – Modification du stationnement et des couleurs du revêtement extérieur dans le cadre du projet de construction d'un bâtiment commercial au 20, rue du Diapason

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 génie civil préparé par l'ingénieur Louis Beauchemin, daté du 5 février 2026, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Verduroy, daté du 13 février 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification du stationnement et des couleurs du revêtement extérieur dans le cadre du projet de construction d'un bâtiment commercial au 20, rue du Diapason.

ADOPTÉ

2026-03-12

2026-30027 : Approbation de plans – Agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Yamaska

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 6 février 2026, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 5 février 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 161, rue de Yamaska.

ADOPTÉ

2026-03-13

2026-30028 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage détaché d'une superficie de 127,6 m² au lieu de 101 m² maximum, dans la cour avant sur une propriété où celle-ci est d'une profondeur de 16,9 m au lieu de 20 m minimum, et séparée par une bande boisée d'une profondeur de 7,5 m au lieu de 10 m minimum, tel que stipulé à l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017 au 12, rue du Bosquet, lots 3 163 561 et 3 163 562, zone P3M-05, district Lac-Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande ci-haut décrite;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'application de la norme relative à la superficie maximale d'un garage ne



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

constitue pas un préjudice sérieux, qu'elle s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Bromont et que le projet doit être conçu de manière à s'y conformer;

ATTENDU QUE le CCU considère toutefois qu'en fonction des contraintes du site, notamment la localisation de l'élément épurateur et la protection des arbres, le garage pourrait devoir empiéter sur la cour avant et que l'application stricte de la norme à cet égard est susceptible de causer un préjudice au requérant;

ATTENDU QUE le CCU considère que la norme relative à la bande boisée d'une profondeur de 10 m pourrait être respectée en diminuant la superficie de garage;

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 l'empiètement du garage dans la cour avant, mais de refuser la demande visant le dépassement de la superficie du garage et la diminution de profondeur de la bande boisée au 12, rue du Bosquet, lots 3 163 561 et 3 163 562, zone P3M-05, district Lac-Bromont.

ADOPTÉ

2026-03-14

2026-30029 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 280, chemin de Missisquoi

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 280, chemin de Missisquoi;

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

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Philippe Tremblay, daté du 9 février 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Maxime Riopel, datés du 12 février 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 280, chemin de Missisquoi, 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 autorisée de déboisement et la protection adéquate des deux (2) pochettes d'arbres en façade pendant toute la durée des travaux.

ADOPTÉ

2026-03-15

2026-30030 : Approbation de plans – Construction d'une écurie et d'un manège intérieur au 1317, 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 3 février 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 16 janvier 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une écurie et d'un manège intérieur au 1317, chemin de Gaspé.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-03-16

2026-30031 : Approbation de plans – Construction d'une piscine et d'un bâtiment accessoire au 320, chemin Huntington

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une piscine et d'un bâtiment accessoire dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 320, chemin Huntington;

ATTENDU QUE les dessins techniques soumis ne permettent pas d'évaluer adéquatement l'intégration de ces constructions à la pente naturelle du site ni leur harmonisation avec l'architecture de la résidence;

ATTENDU QUE le CCU s'inquiète de l'impact visuel du grand mur de béton, lequel sera visible depuis la rue ainsi que depuis la piste multifonctionnelle C1;

ATTENDU QUE considérant la complexité du projet, des simulations 3D sont nécessaires afin d'évaluer adéquatement son intégration au site ainsi que son harmonisation avec l'architecture de la résidence;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de reporter la demande visant la construction d'une piscine et d'un bâtiment accessoire au 320, chemin Huntington.

ADOPTÉ

2026-03-17

2026-30032 : Demande d'usage conditionnel visant à autoriser l'aménagement de 3 logements au 792, rue Shefford – Auberge Nuits St-Georges

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre l'aménagement de 3 logements dans le bâtiment existant au 792, rue Shefford;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande est conforme aux objectifs et critères d'évaluation prévus au règlement relatif aux usages conditionnels;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'aménagement de 3 logements au 792, rue Shefford – Auberge Nuits St-Georges.

ADOPTÉ

2026-03-18

2026-30035: Demande d'usage conditionnel visant à autoriser l'usage « industrie manufacturière légère » au 1400-1460, boulevard de l'Innovation – A7 Intégration

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre l'usage « industrie manufacturière légère » au 1400-1460, boulevard de l'Innovation;

ATTENDU QUE l'entreprise A7 Intégration se spécialise dans l'usinage de précision et l'assemblage de composantes métalliques complexes, notamment des pièces de moteurs d'avion, et s'inscrit dans la chaîne de valeur de l'usine de General Electric;

ATTENDU QUE l'entreprise souhaite acquérir le bâtiment et amorcer sa production dans un local, avec la possibilité d'agrandir progressivement ses activités au fur et à mesure du départ des autres locataires;

ATTENDU QUE le procédé de fabrication, ainsi que l'utilisation de matières et d'outillage par cette entreprise ne seront pas susceptibles de générer des inconvénients au-delà des limites du bâtiment, notamment en matière de bruit, de vibrations, de lumière, d'odeurs ou de poussière, et que l'ensemble des opérations s'effectuera à l'intérieur du bâtiment, conformément à la définition d'« industrie manufacturière légère » prévue à l'article 36 du règlement de zonage 1037-2017;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande est conforme aux objectifs et critères d'évaluation prévus au règlement relatif aux usages conditionnels;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre l'usage « industrie manufacturière légère » au 1400-1460, boulevard de l'Innovation pour l'entreprise d'usinage de précision A7 Intégration.

ADOPTÉ

2026-03-19

Questions diverses

Rôles et responsabilités relatifs aux caractérisations environnementales

Marc Béland présente le rôle et les responsabilités des inspecteurs municipaux ainsi que des membres du comité consultatif d'urbanisme (CCU) en matière d'exigence et d'analyse des caractérisations environnementales devant être réalisées préalablement à l'approbation d'un projet de construction résidentiel.

Il précise aux membres que les caractérisations environnementales de site ne sont pas obligatoires préalablement à la construction d'une résidence sur un lot résidentiel. En vertu du règlement 1041-2017 sur les permis et certificats, elles sont obligatoires uniquement dans les cas suivants:

- Lorsque l'opération cadastrale vise la création d'un lot destiné à la construction d'un bâtiment commercial, industriel ou institutionnel, ou de plus de deux (2) bâtiments résidentiels;
- Lors d'une demande de permis de construction pour un nouveau bâtiment principal commercial, récréatif, institutionnel ou industriel.

Dans le cas d'une construction résidentielle, l'inspecteur municipal peut toutefois exiger une caractérisation environnementale s'il estime que ce document est nécessaire à l'analyse de la demande, notamment en présence potentielle d'un cours d'eau ou de milieux humides.

Le règlement 1041-2017 sur les permis et certificats ne précise pas la durée de validité d'une caractérisation environnementale ni les périodes propices à la réalisation des inventaires.

Les règles applicables aux espèces menacées ou vulnérables relèvent des autorités gouvernementales compétentes (notamment le gouvernement du Québec, et, le cas échéant, le gouvernement du Canada) et non de la municipalité.

Dans ce contexte, le rôle de l'inspecteur municipal consiste à faire preuve de diligence et de prudence dans l'analyse du dossier et à s'assurer, lorsque la situation le justifie (indices de présence, habitat potentiel, avis d'un professionnel, localisation en milieu sensible, etc.), que le requérant obtienne les autorisations, avis ou confirmations requis auprès du ministère de l'Environnement avant la poursuite du projet ou l'émission des autorisations municipales applicables, le cas échéant.

Si les membres du CCU constatent des erreurs ou des manquements dans une caractérisation environnementale, l'inspecteur responsable du dossier sera informé pour qu'il puisse en assurer le suivi.

Il n'est pas nécessaire de consigner ces éléments au procès-verbal du CCU. Le procès-verbal doit plutôt refléter l'analyse du comité au regard des critères et objectifs découlant de la réglementation municipale applicable, et non de la réglementation relevant du ministère de l'Environnement.

Nonobstant les points précédents concernant les rôles et responsabilités, les membres du CCU peuvent faire des recommandations consignées au procès-verbal, au besoin, ou en attendant des modifications aux procédures, orientations et règlements, le cas échéant.

2026-03-20

Levée de l'assemblée

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

CHRISTIAN BLANCHETTE, président
d'assemblée

MARC BÉLAND, secrétaire du CCU