



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 avril 2026, à 7h30, au Centre de gestion des actifs, 24 rue Pacifique.

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

Était absente : **LUCIE RIENDEAU**

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

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-04-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 avril 2026
2026-04-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 10 mars 2026
2026-04-03	Mot de bienvenue à Marc Pilon, suivi d'un tour de table pour la présentation des membres
7 h 40	
2026-04-04	2026-30010 : Révision : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 239, chemin de l'Assomption
2026-04-05	2026-30031 : Révision : Approbation de plans – Construction d'une piscine et d'un bâtiment accessoire au 320, chemin Huntington
2026-04-06	2026-30036 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 6, rue des Érables
2026-04-07	2026-30037 : Approbation de plans – Installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 89-H local 102, boulevard de Bromont – <i>Clinique dentaire D'Amour</i>
2026-04-08	2026-30038 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée à la résidence au 151, rue Laura
2026-04-09	2026-30039 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 35, chemin de Lotbinière
2026-04-10	2026-30040 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne communautaire sur poteaux au 730-732, rue Shefford – <i>Caisse Populaire</i>
2026-04-11	2026-30041 : Avis préliminaire – Agrandissement et rénovation du bâtiment commercial situé au 632, rue Shefford
2026-04-12	2026-30042 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière
2026-04-13	2026-30043 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 497, rue Enright



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-04-14	2026-30045 : Approbation de plans – Agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 158, rue de Bagot
2026-04-15	2026-30046 : Approbation de plans – Installation d’une enseigne détachée et d’une enseigne apposée sur le bâtiment commercial situé au 547, rue Shefford – <i>Passion & Création</i>
2026-04-16	2026-30047 : Avis préliminaire – Construction d’un bâtiment commercial dans un projet commercial intégré au 35, rue John-Savage
2026-04-17	2026-30048 : Approbation de plans – Agrandissement du bâtiment commercial situé au 52, boulevard de Bromont – <i>La Fromagerie Gourmande</i>
2026-04-18	2026-30049 : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine
2026-04-19	2026-30050 : Demande de dérogation mineure afin de permettre un coefficient d’emprise au sol de 18,5 % au lieu de 15 % maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du Règlement de zonage 1037-2027 au 332, chemin Huntington, lot 2 930 492, zone P4M-09, district Mont-Soleil
2026-04-20	2026-30051 : Approbation de plans – Aménagement paysager au 840, rue Shefford – <i>N Latté</i>
2026-04-21	2026-30053 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d’un garage attenant à la résidence, situé à une distance minimale de 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 1037-2017, au 15, rue des Marronniers, lot 4 513 940, zone P4M-13, district Pierre-Laporte
2026-04-22	2026-30054 : Avis préliminaire – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins
2026-04-23	2026-30055 : Demande de PPCMOI – Construction d’une résidence multifamiliale de six (6) logements au 40, rue John-Savage
2026-04-24	2026-30056 : Approbation de plans – Modification de la phase 2 du projet Samara, rue Samara
9 h 30	
Questions diverses	
2026-04-25	Levée de l’assemblée

2026-04-01

Adoption de l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 14 avril 2026

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 14 avril 2026.

ADOPTÉ

2026-04-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 10 mars 2026

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

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

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-04-03

Mot de bienvenue à Marc Pilon, suivi d'un tour de table pour la présentation des membres

M. Christian Blanchette, président, souhaite la bienvenue à Marc Pilon et ouvre un tour de table permettant à chacun de se présenter et de résumer son parcours professionnel.

2026-04-04

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

ATTENDU QUE, depuis la présentation du dossier à la séance du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de février 2026, le requérant a déposé un argumentaire à l'appui de son projet et a apporté des ajustements aux revêtements extérieurs ainsi qu'à divers éléments architecturaux, dans le but de conférer à la résidence un caractère plus champêtre;

ATTENDU QUE le CCU considère que, malgré ces modifications, la résidence ne satisfait toujours pas aux critères relatifs à l'architecture souhaitée dans l'aire de paysage rurale agroforestière;

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 demande permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 239, chemin de l'Assomption.

ADOPTÉ

2026-04-05

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

ATTENDU QUE, depuis la présentation du dossier à la séance du comité consultatif d'urbanisme (CCU) de mars 2026, le requérant a soumis des simulations 3D, afin de mieux évaluer l'intégration du projet;

ATTENDU QUE le requérant a également apporté des modifications à l'aménagement paysager dans le but de camoufler le mur de béton du bâtiment accessoire;

ATTENDU QUE le CCU considère que les végétaux proposés ne permettent pas d'assurer le camouflage du mur de béton en toutes saisons;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'une autre variété de conifères devrait être choisie afin d'assurer un écran végétal persistant, plus dense et mieux adapté aux conditions du site, de manière à camoufler efficacement le mur de béton à longueur d'année;

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 avec plantations, daté du 23 mars 2026, le plan de coupe, daté du 24 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une piscine et d'un bâtiment accessoire au 320, chemin Huntington, conditionnellement au point suivant :

- Que le plan d'aménagement paysager soit modifié afin de remplacer les genévriers par une variété de conifères assurant un écran végétal persistant et suffisamment dense pour camoufler efficacement le mur de béton à longueur d'année.

ADOPTÉ

2026-04-06

2026-30036 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 6, rue des Érables

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 6, rue des Érables. Le projet vise la démolition de la résidence existante et la construction d'une autre résidence au même endroit.



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Le CCU considère que le style architectural et le gabarit de la résidence projetée à toit plat sont acceptables et comparables à ceux de la résidence existante dotée d'une toiture à faible pente.

Le CCU considère que, afin de mieux répondre aux critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le revêtement extérieur en bois d'ingénierie pourrait être remplacé par du bois véritable, de manière à favoriser une intégration plus harmonieuse au site.

Le CCU considère que le projet tel que présenté est acceptable. Toutefois, cet avis préliminaire n'est pas une approbation finale et la demande de permis de construction sera assujettie au règlement relatif au PIIA.

2026-04-07

2026-30037 : Approbation de plans – Installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 89-H local 102, boulevard de Bromont – Clinique dentaire D'Amour

IL EST RÉSOLU À LA MAJORITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'enseignes préparés par *Enseignes & Lettrage Robert*, datés du 14 janvier 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment commercial situé au 89-H local 102, boulevard de Bromont – *Clinique dentaire D'Amour*.

ADOPTÉ

2026-04-08

2026-30038 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée à la résidence au 151, rue Laura

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'installation d'une enseigne rattachée à la résidence au 151, rue Laura.

ADOPTÉ

2026-04-09

2026-30039 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 35, chemin de Lotbinière

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 35, chemin de Lotbinière;

ATTENDU QUE le CCU considère que, de façon générale, la demande satisfait aux critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), mais que le projet pourrait être bonifié en remplaçant le revêtement de bois d'ingénierie Canexel par du bois véritable;

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 26 mars 2026, les plans de bâtiment préparés par FABEST, datés du 10 décembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 35, chemin de Lotbinière.

ADOPTÉ

2026-04-10

2026-30040 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne communautaire sur poteaux au 730-732, rue Shefford – Caisse Populaire

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'une enseigne communautaire sur poteaux au 730-732, rue Shefford;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère qu'afin de mieux s'intégrer au site et de s'harmoniser avec les autres enseignes de l'aire de paysage villageoise, l'enseigne devrait privilégier un lettrage et/ou un logo en relief plutôt qu'un graphisme entièrement à plat;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'éclairage de type tubulaire présente un caractère trop contemporain pour le secteur et devrait être remplacé par un mode d'éclairage plus conforme au caractère villageois, notamment, des luminaires de type col de cygne;

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'implantation et le plan d'enseigne préparés par l'architecte Marie Isabelle Gauthier, datés du 6 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne communautaire sur poteaux au 730-732, rue Shefford – *Caisse Populaire*.

ADOPTÉ

2026-04-11

2026-30041 : Avis préliminaire – Agrandissement et rénovation du bâtiment commercial situé au 632, rue Shefford

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant l'agrandissement et rénovation du bâtiment commercial situé au 632, rue Shefford. Le requérant a présenté un argumentaire ainsi que trois (3) options d'intervention.

Ce bâtiment de type vernaculaire américain a été construit vers les années 1900 et figure à l'inventaire du patrimoine bâti de la Ville de Bromont.

Toute intervention sur un bâtiment d'intérêt patrimonial devrait préserver et, lorsque pertinent, rétablir ses caractéristiques d'origine propres à son style architectural (gabarit, toiture, ouvertures, matériaux, ornementation, couleurs, etc.).

Lors d'un agrandissement, le corps principal du bâtiment d'origine devrait être conservé et mis en valeur, et l'agrandissement doit être implanté et conçu de façon à s'y intégrer harmonieusement (hauteur, pente de toit, matériaux, couleurs, saillies, ornementation, etc.).

La division de l'urbanisme a sollicité un avis de la firme spécialisée en patrimoine, Patri-Arch, relativement à ce projet de rénovation et d'agrandissement. Le CCU souhaite prendre connaissance des conclusions de ce rapport avant de se prononcer sur la demande.

2026-04-12

2026-30042 : Approbation de plans – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière;

ATTENDU QUE, malgré que l'évaluation de ces aspects techniques ne relève pas de son mandat, le CCU porte à l'attention de l'administration certains éléments sensibles liés aux caractéristiques du site, notamment la présence de la zone inondable, de milieux humides, ainsi que des enjeux potentiels associés aux installations septiques, afin qu'ils fassent l'objet d'une analyse approfondie par les services municipaux compétents et, le cas échéant, par des professionnels dûment habilités, conformément à la réglementation applicable;

ATTENDU QUE le CCU considère que, compte tenu du gabarit de la résidence projetée, plus imposant que celui des autres constructions du secteur, une teinte plus foncée (gris ou couleur terre) serait plus appropriée qu'une couleur blanche;

ATTENDU QU'une teinte blanche tend à accentuer la perception de masse du bâtiment, tandis qu'une teinte plus sombre contribuerait à atténuer son volume apparent et à favoriser une meilleure intégration au cadre bâti environnant;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette modification rendrait le projet acceptable et permettrait de satisfaire aux critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);



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 préparé par l'arpenteur-géomètre, Philippe Tremblay, daté du 11 février 2026, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Jennifer Labrie, datés du 26 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 178, rue de la Rivière conditionnellement au point suivant :

- Que les plans et/ou l'échantillonnage des matériaux soient modifiés afin de remplacer la teinte blanche prévue pour le revêtement extérieur par une teinte plus foncée (gris ou couleur terre), jugée plus appropriée, de manière à atténuer la perception de masse du bâtiment et à favoriser son intégration au cadre bâti environnant.

ADOPTÉ

2026-04-13

2026-30043 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 497, rue Enright

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée sur le lot 5 088 497, rue Enright.

Le CCU est favorable au tracé proposé pour l'allée de circulation menant à la résidence, mais considère qu'elle devra être réalisée de façon à limiter les impacts sur le milieu naturel (marécage arborescent);

Malgré que l'évaluation de ces aspects techniques ne relève pas de son mandat, le CCU porte à l'attention de l'administration certains éléments sensibles liés aux caractéristiques du site, notamment la présence de milieux humides, ainsi que des enjeux potentiels associés aux installations septiques, afin qu'ils fassent l'objet d'une analyse approfondie par les services municipaux compétents et, le cas échéant, par des professionnels dûment habilités, conformément à la réglementation applicable.

Pour ce qui est de la résidence projetée, le CCU considère qu'elle pourrait être mieux adaptée à la topographie du site en réduisant la hauteur du béton apparent des fondations. Une attention particulière devrait être portée à la façade arrière, visible depuis la rue des Irlandais, afin qu'elle soit traitée comme une véritable façade (composition architecturale, ouvertures, matériaux et détails de finition). Afin de mieux s'intégrer aux résidences du voisinage et au caractère de l'aire de paysage, la toiture devrait plutôt présenter une combinaison de pignons et de sections à toit plat.

2026-04-14

2026-30045 : Approbation de plans – Agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 158, rue de Bagot

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 12 mars 2026, le plan d'aménagement paysager préparé par *Ostrowski*, daté du 12 mars 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 12 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement de la résidence unifamiliale isolée au 158, rue de Bagot.

ADOPTÉ

2026-04-15

2026-30046 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée et d'une enseigne apposée sur le bâtiment commercial situé au 547, rue Shefford – *Passion & Création*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'une enseigne détachée et d'une enseigne apposée sur le bâtiment commercial situé au 547, rue Shefford;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne détachée proposée, par la multiplication des textes, des images et des styles graphiques, présente une composition trop chargée et ne s'intègre pas harmonieusement au paysage;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne rattachée au bâtiment 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), l'enseigne rattachée au bâtiment et de refuser l'enseigne détachée au 547, rue Shefford – *Passion & Création*.

ADOPTÉ

2026-04-16

2026-30047 : Avis préliminaire – Construction d'un bâtiment commercial dans un projet commercial intégré au 35, rue John-Savage

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'un bâtiment commercial dans un projet commercial intégré au 35, rue John-Savage.

Le CCU estime que le bâtiment commercial d'un étage présente une volumétrie insuffisante et s'intègre difficilement aux bâtiments voisins. Il considère qu'une volumétrie plus élevée, incluant une portion de toiture en pente, serait mieux adaptée au milieu d'insertion.

2026-04-17

2026-30048 : Approbation de plans – Agrandissement du bâtiment commercial situé au 52, boulevard de Bromont – *La Fromagerie Gourmande*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'agrandissement du bâtiment commercial situé au 52, boulevard de Bromont;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'agrandissement du bâtiment répond aux critères et objectifs du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

ATTENDU QUE le CCU s'interroge sur les déplacements et la sécurité des piétons sur le site et souhaite obtenir un plan illustrant clairement les parcours piétons; qu'à cet égard, le CCU considère qu'une baie paysagère pourrait être remplacée par un trottoir afin d'éviter que les piétons circulent dans l'allée d'accès des véhicules;

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 Stéphanie Gauthier, datés du 4 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement du bâtiment commercial situé au 52, boulevard de Bromont – *La Fromagerie Gourmande*, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un plan de circulation piétonne (parcours, traverses, liens vers les entrées et stationnements) soit soumis pour une approbation ultérieure, et que les aménagements requis soient réalisés conformément au plan approuvé.

ADOPTÉ

2026-04-18

2026-30049 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine;

ATTENDU QU'en matière d'architecture, le CCU estime qu'une volumétrie implantée davantage en retrait favoriserait une meilleure intégration au bâtiment résidentiel existant;

ATTENDU QUE la Ville a déjà délivré, pour ce site, un permis autorisant la construction d'un bâtiment accessoire dont le revêtement extérieur est en bois;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'afin d'assurer une meilleure conformité aux objectifs et critères du



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le revêtement extérieur projeté devrait privilégier le bois plutôt que le vinyle;

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 demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine.

ADOPTÉ

2026-04-19

2026-30050 : Demande de dérogation mineure afin de permettre un coefficient d'emprise au sol de 18,5 % au lieu de 15 % maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du Règlement de zonage 1037-2027 au 332, chemin Huntington, lot 2 930 492, zone P4M-09, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'un garage détaché qui déroge au coefficient d'emprise au sol maximal autorisé;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'absence de garage sur une propriété ne constitue pas en soi un préjudice, considérant qu'il peut s'agir d'un choix personnel du propriétaire quant à l'aménagement et à l'utilisation de son terrain;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'application de cette norme ne constitue pas un préjudice sérieux de nature à compromettre l'usage résidentiel de la propriété;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre un coefficient d'emprise au sol de 18,5 % au lieu de 15 % maximum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du Règlement de zonage 1037-2027 au 332, chemin Huntington, lot 2 930 492, zone P4M-09, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2026-04-20

2026-30051 : Approbation de plans – Aménagement paysager au 840, rue Shefford – N Latté

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre le projet d'aménagement expérientiel nommé « *Boulev'art* »;

ATTENDU QUE le projet prévoit des aménagements légers dans l'allée de circulation menant au stationnement situé à l'arrière de la propriété, la construction d'un bâtiment accessoire destiné à abriter un four à bois, ainsi que l'aménagement de la cour arrière, notamment par l'ajout de tables à pique-nique;

ATTENDU QUE le projet a un impact sur l'accès aux cases de stationnement situées à l'arrière de la propriété et que l'établissement d'une servitude de passage dans le stationnement municipal adjacent serait requis afin d'en assurer l'accès;

ATTENDU QUE le CCU est en principe favorable au projet, mais juge nécessaire d'obtenir des plans à l'échelle, complets et plus détaillés, afin de permettre une analyse adéquate et de vérifier la conformité du projet aux règlements applicables;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil municipal de reporter l'étude de la demande, afin de permettre le dépôt des informations requises, relativement au projet d'aménagement paysager au 840, rue Shefford – N Latté.

ADOPTÉ

Mélanie Daigle et Marie-Ève Vincent quittent la réunion.

2026-04-21

2026-30053 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un garage attenant à la



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

résidence, situé à une distance minimale de 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 1037-2017, 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 à permettre la construction d'un garage attenant à la résidence au 15, rue des Marronniers;

ATTENDU QUE, depuis la présentation du projet en décembre 2025, les requérants ont réduit au minimum la largeur du garage afin de limiter l'ampleur de la dérogation et d'en atténuer les impacts;

ATTENDU QUE le CCU estime que l'application stricte de la norme cause un préjudice au requérant;

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

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande respecte les orientations du plan d'urbanisme;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un garage attenant à la résidence, situé à une distance minimale de 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 1037-2017, au 15, rue des Marronniers, lot 4 513 940, zone P4M-13, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2026-04-22

2026-30054 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande concernant la construction d'une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins.

Malgré que l'évaluation de ces aspects techniques ne relève pas de son mandat, le CCU porte à l'attention de l'administration certains éléments sensibles liés aux caractéristiques du site, notamment la présence de la zone inondable, de milieux humides, ainsi que des enjeux potentiels associés aux installations septiques, afin qu'ils fassent l'objet d'une analyse approfondie par les services municipaux compétents et, le cas échéant, par des professionnels dûment habilités, conformément à la réglementation applicable.

Le CCU est favorable au projet présenté, mais souligne que la présence d'un poteau de ligne électrique pourrait entraver la circulation et les manœuvres à proximité du garage attaché à la résidence.

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

2026-04-23

2026-30055 : Demande de PPCMOI – Construction d'une résidence multifamiliale de six (6) logements au 40, rue John-Savage

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande de PPCMOI visant la construction d'une résidence multifamiliale au 40, rue John-Savage;

ATTENDU QUE le CCU a analysé la demande en fonction des critères d'évaluation de l'article 27 du règlement;

ATTENDU QUE le CCU est en principe favorable au projet, mais estime que certains aspects pourraient être améliorés, afin d'en bonifier la qualité et la conformité aux critères applicables;

ATTENDU QU'afin de mieux répondre aux besoins de la communauté, les logements devraient être maintenus à vocation locative pour une période minimale de cinq (5) ans;

ATTENDU QUE le CCU considère qu'afin de mieux répondre au critère relatif à l'implantation et à l'aménagement des lieux, la résidence multifamiliale projetée devrait être déplacée légèrement vers le sud de manière à augmenter le dégagement entre les bâtiments et à atténuer l'effet de couloir à l'entrée du projet;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère qu'un plan d'aménagement paysager complet et détaillé devrait être fourni, et ce, au-delà des informations figurant au plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de reporter la demande de PPCMOI visant à permettre la construction d'une résidence multifamiliale de six (6) logements au 40, rue John-Savage.

ADOPTÉ

2026-04-24

2026-30056 : Approbation de plans – Modification de la phase 2 du projet Samara, rue Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la modification de la phase 2 du projet Samara;

ATTENDU QUE cette modification consiste en l'ajout de sept (7) résidences unifamiliales contiguës, regroupées en deux (2) ensembles;

ATTENDU QUE l'architecture proposée pour ces résidences contiguës s'inscrit dans la continuité de celle des résidences contiguës déjà construites dans le cadre du projet;

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

ATTENDU QUE ces résidences pourront être réalisées conformément au phasage prévu au protocole d'entente relatif aux travaux municipaux;

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 13 mars 2026, le plan cadastral parcellaire préparé par l'arpenteur-géomètre Émilie Martin-Ouellet, daté du 20 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la modification de la phase 2 du projet Samara, rue Samara.

ADOPTÉ

Questions diverses

2026-04-25

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