



## 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 5 mai 2026, à 7h30, au Centre de gestion des actifs, 24 rue Pacifique.

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

Était absente : **MANON GAUMOND**

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

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-05-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 5 mai 2026
2026-05-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 14 avril 2026
7 h 40	
2026-05-03	<b>2026-30044</b> : Demande d'usage conditionnel visant à permettre les usages suivants à la Place Natura située au 30, rue du Rubis : <ul style="list-style-type: none"><li>• Pharmacie;</li><li>• Services personnels;</li><li>• Bureaux;</li><li>• Vente au détail de produits d'épicerie et de l'alimentation;</li><li>• Fabrication artisanale de produits alimentaires.</li></ul>
2026-05-04	<b>2026-30069</b> : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment et détermination des zones d'affichage destinées aux locataires au 30, rue du Rubis - <i>Place Natura</i>
2026-05-05	<b>2026-30057</b> : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 58,4 % de la cour avant, au lieu de 50 % maximum, tel que stipulé à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 64-1, rue George-Adams, lot 6 344 917, zone P4P-05, district Adamsville
2026-05-06	<b>2026-30058</b> : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 56,3 % de la cour avant au lieu de 50 % maximum, tel que stipulé à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 64-2 rue George-Adams, lot 6 344 918, zone P4P-05, district Adamsville
2026-05-07	<b>2026-30060</b> : Approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée au 606-610, rue Shefford – <i>La Pantry de Bromont</i>
2026-05-08	<b>2026-30063</b> : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un gazebo à une distance de 2 m d'une remise au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé au paragraphe 10 de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 112, rue de Rouville, lot 2 930 458, zone P4M-08, district Mont-Soleil
2026-05-09	<b>2026-30064</b> : Approbation de plans – Construction d'une piscine creusée dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 112, rue de Rouville



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-05-10	2026-30065 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 175, rue du Mont-Berthier
2026-05-11	2026-30066 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 25, rue Champlain
2026-05-12	2026-30068 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 460, rue de l’Émeraude
2026-05-13	2026-30070 : Approbation des plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 17, rue François-1 <sup>er</sup>
2026-05-14	2026-30071 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins
<b>9 h 40</b>	
<b>Questions diverses</b>	
2026-05-15	Retour sur la demande visant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine
2026-05-16	Levée de l’assemblée

**2026-05-01**

**Adoption de l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 5 mai 2026**

**IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :**

D’adopter l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 5 mai 2026.

**ADOPTÉ**

**2026-05-02**

**Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 14 avril 2026**

**IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :**

D’adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 14 avril 2026.

**ADOPTÉ**

**2026-05-03**

**2026-30044 : Demande d’usage conditionnel visant à permettre les usages suivants à la Place Natura située au 30, rue du Rubis :**

- **Pharmacie;**
- **Services personnels;**
- **Bureaux;**
- **Vente au détail de produits d’épicerie et de l’alimentation;**
- **Fabrication artisanale de produits alimentaires.**

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande d’usage conditionnel en fonction des critères et objectifs du règlement;

ATTENDU QUE le CCU considère que la vocation visée pour ce secteur commercial privilégie une offre de services de proximité, à l’échelle du quartier, complémentaire aux activités du parc scientifique et adaptée à une clientèle principalement locale et de passage;

ATTENDU QUE certains usages, selon leur intensité (notamment la superficie de plancher occupée, l’achalandage, les heures d’ouverture et les besoins en livraison), sont susceptibles de générer des impacts qui peuvent être difficiles à concilier avec cette vocation, notamment en matière de circulation, de stationnement, de manœuvres de véhicules lourds, de nuisances et de cohabitation avec les usages voisins;



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU souhaite éviter qu'un seul établissement de grande superficie n'entraîne une polarisation commerciale au détriment d'une diversité de petits locaux et d'un tissu commercial plus fin, favorisant la mixité d'usages;

ATTENDU QU'à titre d'exemple, le CCU est favorable à l'implantation d'une pharmacie de petite ou moyenne superficie intégrée à une offre de services de proximité, mais ne serait pas nécessairement favorable à une pharmacie de grande superficie occupant l'ensemble du rez-de-chaussée de l'immeuble et générant un achalandage régional;

### IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande d'usage conditionnel visant à permettre les usages suivants à la Place Natura située au 30, rue du Rubis :

- Pharmacie;
- Services personnels;
- Bureaux;
- Vente au détail de produits d'épicerie et de l'alimentation;
- Fabrication artisanale de produits alimentaires.

De préciser que la superficie de plancher maximale des locaux affectés à chacun de ces usages est limitée à 250 m<sup>2</sup> par établissement.

### ADOPTÉ

2026-05-04

### 2026-30069 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment et détermination des zones d'affichage destinées aux locataires au 30, rue du Rubis - *Place Natura*

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment et la détermination des zones d'affichage destinées aux locataires;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'enseigne rattachée au bâtiment « Place Natura » s'intègre harmonieusement à l'architecture du bâtiment et au paysage;

ATTENDU QUE le CCU est favorable à la localisation de l'affichage à l'étage, sur la façade ouest de l'immeuble, orientée vers la route Pierre-Laporte, notamment en raison de la présence du talus entre le bâtiment et la route, mais que chaque enseigne devrait être mieux alignée avec la fenestration afin d'assurer une intégration architecturale harmonieuse;

ATTENDU QUE le CCU considère que le concept d'affichage sur le bâtiment devrait être uniforme, avec des enseignes ton sur ton de même traitement et de couleurs harmonisées, afin d'éviter la présence d'enseignes de couleurs différentes sur une même façade;

ATTENDU QUE le CCU est favorable à la localisation de l'enseigne identifiant le service au volant, ainsi qu'à l'implantation du menu et de la borne de commande à proximité 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 plan projet d'implantation et le plan d'enseigne préparés par *Enseignes Access Inc.*, datés du 23 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment et la détermination des zones d'affichage destinées aux locataires au 30, rue du Rubis - *Place Natura*, conditionnellement aux points suivants :

- Que les enseignes des établissements soient conçues en ton sur ton, avec un traitement uniforme et des couleurs harmonisées;
- Que les enseignes sur la façade ouest de l'immeuble, orientée vers la route Pierre-Laporte, soient mieux alignées avec la fenestration.

### ADOPTÉ



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-05-05

**2026-30057 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 58,4 % de la cour avant, au lieu de 50 % maximum, tel que stipulé à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 64-1, rue George-Adams, lot 6 344 917, zone P4P-05, district Adamsville**

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant à permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 58,4 % de la cour avant;

ATTENDU QUE le lot visé présente une configuration irrégulière, en pointe dans une courbe, ce qui réduit la profondeur et la superficie de la cour avant;

ATTENDU QUE la réglementation municipale exige deux (2) cases de stationnement pour une résidence unifamiliale jumelée;

ATTENDU QUE l'application stricte de cette norme, compte tenu des caractéristiques particulières du terrain, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la demande, telle que présentée, ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est compatible avec les orientations du plan d'urbanisme et ne compromet pas la qualité du cadre bâti du secteur;

### **IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :**

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 58,4 % de la cour avant, au lieu de 50 % maximum, tel que stipulé à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 64-1, rue George-Adams, lot 6 344 917, zone P4P-05, district Adamsville.

### **ADOPTÉ**

2026-05-06

**2026-30058 : Demande de dérogation mineure afin de permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 56,3 % de la cour avant au lieu de 50 % maximum, tel que stipulé à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 64-2 rue George-Adams, lot 6 344 918, zone P4P-05, district Adamsville**

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant à permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 56,3 % de la cour avant;

ATTENDU QUE le lot visé présente une configuration irrégulière, en pointe dans une courbe, ce qui réduit la profondeur et la superficie de la cour avant;

ATTENDU QUE la réglementation municipale exige deux (2) cases de stationnement pour une résidence unifamiliale jumelée;

ATTENDU QUE l'application stricte de cette norme, compte tenu des caractéristiques particulières du terrain, a pour effet de causer un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la demande, telle que présentée, ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété des propriétaires des immeubles voisins;

ATTENDU QUE le CCU considère que la demande est compatible avec les orientations du plan d'urbanisme et ne compromet pas la qualité du cadre bâti du secteur;

### **IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :**

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre l'aménagement d'un stationnement qui occupe 56,3 % de la cour avant au lieu de 50 % maximum, tel que stipulé à l'article 146 du règlement de zonage 1037-2017, au 64-2 rue George-Adams, lot 6 344 918, zone P4P-05, district Adamsville.

### **ADOPTÉ**



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-05-07

**2026-30060 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne détachée au 606-610, rue Shefford – La Pantry 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 d'enseigne préparé par *Enseignes Choquette*, daté du 27 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne détachée au 606-610, rue Shefford – *La Pantry de Bromont*.

### ADOPTÉ

2026-05-08

**2026-30063 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un gazebo à une distance de 2 m d'une remise au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé au paragraphe 10 de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 112, rue de Rouville, lot 2 930 458, zone P4M-08, district Mont-Soleil**

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant à permettre la construction d'un gazebo à une distance de 2 m d'une remise située sur le même terrain;

ATTENDU QUE le CCU estime qu'il existe des solutions permettant de rendre le projet conforme, notamment la démolition partielle du bâtiment accessoire ou le déplacement du gazebo, et que l'application de la norme ne cause pas de préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE la norme applicable s'impose à titre de contrainte réglementaire devant être respectée, tandis que la construction d'un gazebo constitue un choix d'aménagement pour le requérant, mais non obligatoire, et pouvant être modifiée, relocalisée ou abandonnée afin de respecter ladite norme;

### IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser la demande visant à permettre la construction d'un gazebo à une distance de 2 m d'une remise au lieu de 5 m minimum, tel que stipulé au paragraphe 10 de l'article 106 du règlement de zonage 1037-2017, au 112, rue de Rouville, lot 2 930 458, zone P4M-08, district Mont-Soleil.

### ADOPTÉ

2026-05-09

**2026-30064 : Approbation de plans – Construction d'une piscine creusée dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 112, rue de Rouville**

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d'une piscine creusée au 112, rue de Rouville;

ATTENDU QU'afin de satisfaire aux critères d'aménagement du terrain prévus au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le mur de soutènement en bordure de la piscine devrait être dissimulé par une plantation végétale afin d'en atténuer la visibilité à partir de la voie publique;

### 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 26 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une piscine creusée dans un secteur de pente supérieure à 20 % au 112, rue de Rouville, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un plan d'aménagement paysager, prévoyant notamment la plantation de végétaux afin de dissimuler le mur de soutènement et d'en minimiser la visibilité à partir de la voie publique, soit déposé et approuvé par la division des permis et inspection avant l'émission du permis de construction.

### ADOPTÉ



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-05-10

### **2026-30065 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 175, rue du Mont-Berthier**

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 175, rue du Mont-Berthier;

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

ATTENDU QUE la demande n’était pas accompagnée d’une caractérisation environnementale et que, par conséquent, certains critères relatifs à la protection de l’environnement, notamment la présence potentielle d’espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d’être désignées, n’ont pu être considérés dans l’analyse du projet;

#### **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 31 mars 2026, le plan d’aménagement paysager préparé par *Matière Première Architecture*, daté du 28 avril 2026, les plans de bâtiment préparés par *Matière Première Architecture*, datés du 13 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 175, rue du Mont-Berthier, 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 et du déboisement soient respectées à l’échéance du permis.

D’aviser le requérant ainsi que le personnel de la Division permis et inspection que, le cas échéant, que la présence d’espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d’être désignées devra être vérifiée et prise en compte dans le projet de construction, et que toute mesure d’atténuation requise devra être appliquée.

#### **ADOPTÉ**

2026-05-11

### **2026-30066 : 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 isolée au 25, rue Champlain;

ATTENDU QUE le CCU considère que cette demande satisfait 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 Kevin Migué, daté du 5 septembre 2025, le plan d’aménagement paysager préparé par l’architecte paysagiste Samuel Verduroy, daté du 10 avril 2026, les plans de bâtiment préparés par l’architecte Jean-François Bolduc, datés du 10 avril 2026, 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 :

- 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 et du déboisement soient respectées à l’échéance du permis.

#### **ADOPTÉ**



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-05-12

### **2026-30068 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 460, rue de l’Émeraude**

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 460, rue de l’Émeraude;

ATTENDU QUE le CCU juge que le concept architectural proposé s’harmonise avec le cadre bâti et le caractère du voisinage;

ATTENDU QUE le projet devrait être implanté de manière à préserver les espaces naturels et à limiter les interventions (notamment le déboisement) dans les secteurs à caractère naturel, et qu’en conséquence, la localisation projetée de l’installation septique dans le seul espace naturel du terrain devrait être réévaluée afin de privilégier une implantation dans une portion déjà perturbée ou moins sensible du site, dans la mesure où la réglementation applicable le permet;

#### **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 de construction d’une résidence unifamiliale isolée au 460, rue de l’Émeraude.

**ADOPTÉ**

2026-05-13

### **2026-30070 : Approbation des plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 17, rue François-1er**

#### **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 11 mars 2026, les plans de bâtiment préparés par l’architecte Mylène Fleury, datés du 31 mars 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l’agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 17, rue François-1er.

**ADOPTÉ**

2026-05-14

### **2026-30071 : Approbation de plans – Construction d’une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins**

ATTENDU QUE le comité consultatif d’urbanisme (CCU) a analysé la demande visant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins;

ATTENDU QUE le CCU considère que le concept architectural proposé est compatible avec le cadre bâti existant et respecte le caractère du voisinage;

#### **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 29 janvier 2024, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Véronique Sauvé, datés du 15 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d’une résidence unifamiliale isolée au 11, rue des Pins, 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 et du déboisement soient respectées à l’échéance du permis.

**ADOPTÉ**



## PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

### Questions diverses

2026-05-15

#### **Retour sur la demande visant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine**

À la suite de la recommandation formulée le mois dernier par le comité consultatif d'urbanisme (CCU), Marc Béland a présenté les commentaires de l'architecte responsable du dossier ainsi que les contraintes techniques identifiées.

Il a été précisé que l'agrandissement ne peut être reculé vers l'arrière, puisqu'une distance minimale de 15 m doit être respectée. Le bâtiment ne peut pas non plus être agrandi vers la gauche en raison de la présence d'une ligne électrique. Enfin, la superficie de l'agrandissement ne peut être réduite, afin que le garage projeté demeure conforme aux normes municipales.

Le projet propose toutefois de reprendre certains éléments de la résidence existante, afin de créer un volume d'ensemble harmonieux, notamment la forme de la toiture et le type de fenêtres.

Malgré ces explications, le CCU maintient sa position et considère que l'architecture et les proportions de l'agrandissement ne s'harmonisent pas avec la résidence actuelle. Le CCU estime également qu'un revêtement en bois devrait être privilégié, afin de satisfaire le critère relatif à l'utilisation de matériaux naturels.

2026-05-16

#### **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