



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE ORDINAIRE DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME DE LA VILLE DE BROMONT, tenue le 9 juin 2026, à 7h30, au Centre de gestion des actifs, 24 rue Pacifique.

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

Était absent : **MARIE-CLAUDE BOUVIER et MARC PILON**

Étaient également présents : **MARC BÉLAND**, secrétaire du CCU, **BENOIT RÉMY**, inspecteur municipal et **FRÉDÉRIC TREMBLAY**, chef de division permis & inspection.

ORDRE DU JOUR	
7 h 30	
2026-06-01	Adoption de l'ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 9 juin 2026
2026-06-02	Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 5 mai 2026
7 h 40	
2026-06-03	2026-30026 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial au 35, rue John-Savage
2026-06-04	2026-30041 : Suivi Avis préliminaire – Agrandissement et rénovation du bâtiment commercial situé au 632, rue Shefford
2026-06-05	2026-30049 : Suivi Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine
2026-06-06	2026-30061 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 30-5, rue de Jade
2026-06-07	2026-30062 : Approbation de plans – Rénovation de la marquise et installation d'enseignes au 14, boulevard de Bromont – <i>Petro-Canada</i>
2026-06-08	2026-30072 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une galerie et d'un avant-toit à une distance minimale de 1,2 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 95, rue de l'Écurie, lot 6 703 546, zone PDA10-09, district Mont-Brome
2026-06-09	2026-30080 à 2026-30083 : Approbation de plans – Construction de quatre (4) résidences unifamiliales jumelées au 89, 91, 93 et 95, rue de l'Écurie
2026-06-10	2026-30073 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la localisation d'une résidence unifamiliale isolée construite à une distance de 7,1 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 171, rue d'Argenteuil, lot 2 591 785, zone P4P-33, district Mont-Soleil
2026-06-11	2026-30074 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction d'une clôture, s'apparentant à un écran d'intimité, d'une hauteur de 2,44 m au lieu de 1,8 m maximum, tel que stipulé à l'article 163 du règlement de zonage 1037-2017 au 396, rue de la Couronne, lots 2 591 195 et 3 374 305, zone P4P-17 et P3D-07, district Shefford



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-06-12	2026-30075: Approbation de plans – Modification du plan directeur d’aménagement du projet ÔM Bromont, rue du Galet
2026-06-13	2026-30076 : Approbation de plans – Ajout d’un modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré, lot 6 625 747, rue du Galet
2026-06-14	2026-30077 : Approbation de plans – Installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 520, place Champêtre – <i>Éritage La Fabrique</i>
2026-06-15	2026-30079 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d’un bâtiment industriel d’une largeur de 18 m au lieu de 25 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 71, rue Unifix, lot 6 660 246, zone PDA2-02, district Adamsville
2026-06-16	2026-30078 : Approbation de plans – Construction d’un bâtiment industriel au 71, rue Unifix – <i>Les Produits d’érable Bromont</i>
2026-06-17	2026-30085 : : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 15, rue Louis-Hébert
2026-06-18	2026-30086 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d’un mur de soutènement comprenant trois (3) paliers d’une hauteur de 2 m pour une hauteur totale de 6 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l’article 78 du règlement de zonage 1037-2017, au 20, rue Samara, lot 6 527 888, zone PDA-10-09, district Mont-Brome
2026-06-19	2026-30067 : Approbation de plans – Construction d’une résidence multifamiliale de 12 logements au 20, rue Samara
2026-06-20	2026-30087 : Demande de dérogation afin de permettre la construction d’un abri moustiquaire à une distance minimale de 4,6 m de la ligne arrière au lieu de 6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 161, rue de l’Aigle, lot 5 920 730, zone P4P-36, district Pierre-Laporte
2026-06-21	2026-30088 : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 305, rue Lapointe
2026-06-22	2026-30089 : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 142, chemin Compton
2026-06-23	2026-30090 : Approbation de plans – Agrandissement d’une résidence unifamiliale isolée au 1071, boulevard de Bromont
2026-06-24	2026-30091 : Approbation de plans – Installation d’une enseigne rattachée au bâtiment situé au 20, rue du Diapason
9 h 40	
Questions diverses	
2026-06-25	Critères du règlement relatif aux PIIA pour les lots non desservis
2026-06-26	Levée de l’assemblée

2026-06-01

Adoption de l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme du 9 juin 2026

IL EST RÉSOLU À L’UNANIMITÉ :

D’adopter l’ordre du jour de la séance ordinaire du comité consultatif d’urbanisme tenue le 9 juin 2026, avec la modification suivante :

- Retrait du point 12 : 2026-30075 : Approbation de plans – Modification du plan directeur d’aménagement du projet ÔM Bromont, rue du Galet.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-06-02

Adoption du procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 5 mai 2026

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

D'adopter le procès-verbal de la séance ordinaire du comité consultatif d'urbanisme du 5 mai 2026.

ADOPTÉ

2026-06-03

2026-30026 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment commercial au 35, rue John-Savage

ATTENDU QUE la demande vise la construction d'un nouveau bâtiment qui fera partie d'un projet commercial intégré;

ATTENDU QUE le nouveau bâtiment portera le numéro d'immeuble trente-sept (37);

ATTENDU QUE, depuis la présentation du projet à titre d'avis préliminaire en avril 2026, des modifications ont été apportées afin de tenir compte des commentaires formulés par le comité consultatif d'urbanisme (CCU);

ATTENDU QUE ces modifications comprennent notamment une augmentation de la hauteur du bâtiment de 2 pi, ainsi que l'ajout de pignons au-dessus des entrées des locaux;

ATTENDU QUE le CCU juge ces modifications acceptables et estime que le projet, tel que révisé, respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 21 mai 2026, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 22 mai 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment commercial au 37, rue John-Savage, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie de 10 000 \$ soit remis, afin d'assurer l'achèvement de l'aménagement paysager au plus tard à l'échéance du permis de construction.

ADOPTÉ

2026-06-04

2026-30041 : Suivi | 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.

À la suite du dépôt initial présentant trois (3) options, un avis patrimonial a été sollicité auprès de Martin Dubois, de la firme Patri-Arch. Dans son rapport, il indique que l'approche privilégiée consisterait à retenir une solution combinant des éléments des trois (3) options.

L'architecte Dany Berthiaume a tenu compte de ces commentaires dans la version des plans retenue.

Le CCU considère que le projet, tel que présenté, est acceptable. Toutefois, afin d'améliorer son intégration au paysage et au secteur, le CCU recommande que la couleur du bâtiment soit un gris plus pâle et choisi parmi les teintes figurant à la charte des couleurs et des détails architecturaux (annexe B) du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

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

2026-06-05

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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE, depuis la présentation du projet lors de la réunion du mois d'avril 2026, des modifications ont été apportées au bâtiment afin de tenir compte des commentaires formulés par le comité consultatif d'urbanisme (CCU);

ATTENDU QUE le revêtement extérieur sera en bois préteint plutôt qu'en vinyle;

ATTENDU QUE le CCU juge ces modifications acceptables et estime que le projet, tel que révisé, respecte les objectifs et critères du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation et les plans de bâtiment préparés par l'architecte Mylène Fleury, datés du 27 mai 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 599, chemin Racine.

ADOPTÉ

2026-06-06

2026-30061 : Avis préliminaire – Construction d'une résidence unifamiliale isolée dans un projet résidentiel intégré au 30-5, rue de Jade

Le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant la construction d'une résidence unifamiliale isolée dans le cadre d'un projet résidentiel intégré (PRI), au 30-5, rue de Jade. Le modèle proposé est le modèle « Exalt », à toit plat, de la compagnie Bonneville.

Le CCU considère que ce modèle ne s'intègre pas harmonieusement aux autres résidences du projet, lesquelles présentent des toitures en pente. Or, l'objectif d'un PRI est de constituer un ensemble cohérent et harmonieux.

2026-06-07

2026-30062 : Approbation de plans – Rénovation de la marquise et installation d'enseignes au 14, boulevard de Bromont – Petro-Canada

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant l'installation d'enseignes et le remplacement du revêtement de la marquise de la station-service au 14, boulevard de Bromont;

ATTENDU QUE le CCU considère que la teinte rouge proposée, en raison de son caractère trop brillant et éclatant, s'intègre difficilement au cadre bâti environnant;

ATTENDU QU'une teinte rouge plus mat, plus sobre et moins saturée, similaire à celle des enseignes et de la marquise existantes, serait davantage acceptable et favoriserait une meilleure intégration au secteur;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil de refuser, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'enseignes préparés par *Transworld*, datés du 10 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, visant la rénovation de la marquise et installation d'enseignes au 14, boulevard de Bromont – *Petro-Canada*.

ADOPTÉ

2026-06-08

2026-30072 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'une galerie et d'un avant-toit à une distance minimale de 1,2 m de la ligne latérale au lieu de 2 m minimum, tel que stipulé à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, au 95, rue de l'Écurie, lot 6 703 546, zone PDA10-09, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à construire une galerie et un avant-toit à une distance minimale de 1,2 m de la ligne latérale;

ATTENDU QUE le terrain visé par la demande présente une configuration particulière en raison de la présence d'un cours d'eau et de la bande de protection riveraine située sur le terrain adjacent appartenant à la Ville;



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application stricte de la norme d'implantation causerait 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 du propriétaire de l'immeuble voisin (Ville de Bromont);

ATTENDU QU'afin d'assurer le respect de la bande riveraine et d'éviter tout empiètement, notamment lors des déplacements des occupants, le CCU recommande l'installation d'une clôture légère d'une longueur minimale de 5 m entre la galerie et la limite latérale de propriété, de manière à fournir un repère visuel clair de cette contrainte;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ :

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'une galerie et d'un avant-toit à une distance minimale de 1,2 m de la ligne latérale, au lieu du minimum de 2 m prescrits à l'article 111 du règlement de zonage 1037-2017, pour l'immeuble situé au 95, rue de l'Écurie, lot 6 703 546, zone PDA10-09, district Mont-Brome, conditionnellement à ce qui suit :

- Qu'une clôture légère ajourée (de type à perches ou de conception équivalente) d'une longueur minimale de 5 m, implantée entre la galerie et la limite latérale de propriété, soit installée et maintenue en place en tout temps.
- Qu'à défaut de respecter cette condition, la présente dérogation soit nulle et sans effet.

ADOPTÉ

2026-06-09

2026-30080 à 2026-30083 : Approbation de plans – Construction de quatre (4) résidences unifamiliales jumelées au 89, 91, 93 et 95, rue de l'Écurie

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans projets d'implantation préparés par l'arpenteur-géomètre Camila Gagnon, datés du 6 et du 26 mai 2026, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Marie-Josée Lafrance, datés du 21 et du 30 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction de quatre (4) résidences unifamiliales jumelées au 89, 91, 93 et 95, rue de l'Écurie.

ADOPTÉ

2026-06-10

2026-30073 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la localisation d'une résidence unifamiliale isolée construite à une distance de 7,1 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 171, rue d'Argenteuil, lot 2 591 785, zone P4P-33, district Mont-Soleil

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à régulariser la localisation d'une résidence unifamiliale isolée construite à une distance de 7,1 m de la ligne arrière, au lieu de 7,6 m;

ATTENDU QUE cette résidence a fait l'objet de travaux d'agrandissement en 2022 (permis 2022-00252), lesquels ont consisté en l'ajout d'une pièce habitable au-dessus du garage attenant;

ATTENDU QU'afin de préserver l'étanchéité de la membrane de toiture et de réduire les risques d'infiltration d'eau, l'entrepreneur a réalisé la nouvelle structure au-dessus du garage en la prolongeant d'une vingtaine de cm au-delà de la structure existante;

ATTENDU QUE le CCU considère que l'application stricte de la norme causerait un préjudice sérieux au requérant;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la demande ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété du propriétaire de l'immeuble voisin;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à régulariser la localisation d'une résidence unifamiliale isolée construite à une distance de 7,1 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 171, rue d'Argenteuil, lot 2 591 785, zone P4P-33, district Mont-Soleil.

ADOPTÉ

2026-06-11

2026-30074 : Demande de dérogation mineure afin de régulariser la construction d'une clôture, s'apparentant à un écran d'intimité, d'une hauteur de 2,44 m au lieu de 1,8 m maximum, tel que stipulé à l'article 163 du règlement de zonage 1037-2017 au 396, rue de la Couronne, lots 2 591 195 et 3 374 305, zone P4P-17 et P3D-07, district Shefford

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à régulariser la construction d'une clôture s'apparentant à un écran d'intimité, d'une hauteur de 2,44 m, alors que la hauteur maximale autorisée est de 1,8 m;

ATTENDU QUE le chef de division permis et inspection a transmis au requérant, le 19 mai 2026, une lettre indiquant qu'il considérait la demande irrecevable, au motif que les travaux n'avaient pas fait l'objet d'un permis de construction;

ATTENDU QUE cette clôture, s'apparentant à un écran d'intimité, a été installée notamment pour permettre la croissance de vignes ou autres plantes grimpantes;

ATTENDU QUE, compte tenu de l'historique des échanges entre le requérant et la Ville de Bromont, il appert que les travaux ont été entrepris avant que le requérant n'obtienne une réponse quant aux normes applicables;

ATTENDU QUE le CCU n'a pas été convaincu que les travaux ont été réalisés de bonne foi;

ATTENDU QUE le CCU considère que la norme applicable, notamment quant à la hauteur maximale autorisée, vise des objectifs légitimes d'aménagement et de bon voisinage (dont la qualité du paysage, l'ensoleillement et la limitation des impacts visuels) et ne peut, de ce fait, être considérée comme abusive;

ATTENDU QUE le CCU estime également que cette norme, appliquée au cas présent, ne constitue pas un motif de préjudice sérieux au requérant;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil de refuser la demande visant à régulariser la construction d'une clôture, s'apparentant à un écran d'intimité, d'une hauteur de 2,44 m au lieu de 1,8 m maximum, tel que stipulé à l'article 163 du règlement de zonage 1037-2017 au 396, rue de la Couronne, lots 2 591 195 et 3 374 305, zone P4P-17 et P3D-07, district Shefford.

ADOPTÉ

2026-06-12

2026-30075: Approbation de plans – Modification du plan directeur d'aménagement du projet ÔM Bromont, rue du Galet

Sujet retiré.

2026-06-13

2026-30076 : Approbation de plans – Ajout d'un modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré, lot 6 625 747, rue du Galet

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 Construction Linéo, datés du 5 mai 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'ajout d'un modèle de résidence unifamiliale isolée dans le projet résidentiel intégré, lot 6 625 747, rue du Galet.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-06-14

2026-30077 : Approbation de plans – Installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 520, place Champêtre – Éritage La Fabrique

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'enseignes préparés par *Ensignes Montréal Néon*, datés du 13 mai 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation de deux (2) enseignes rattachées au bâtiment situé au 520, place Champêtre – *Éritage La Fabrique*.

ADOPTÉ

2026-06-15

2026-30079 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un bâtiment industriel d'une largeur de 18 m au lieu de 25 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 71, rue Unifix, lot 6 660 246, zone PDA2-02, district Adamsville

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment industriel d'une largeur de 18 m au lieu de 25 m;

ATTENDU QUE le terrain visé par cette demande, d'une superficie de 7 079,8 m², a une largeur de seulement 58,7 m;

ATTENDU QU'une aire de circulation pour véhicules lourds doit être aménagée sur le côté du bâtiment, afin d'assurer l'accès au quai de chargement, sans nécessiter de manœuvres dans la voie publique;

ATTENDU QUE l'application stricte de la norme de largeur du bâtiment entraîne un préjudice au requérant compte tenu des caractéristiques du terrain et des contraintes fonctionnelles d'exploitation;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la demande n'est pas de nature à porter atteinte à la jouissance du droit de propriété du propriétaire de l'immeuble voisin;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un bâtiment industriel d'une largeur de 18 m au lieu de 25 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 71, rue Unifix, lot 6 660 246, zone PDA2-02, district Adamsville.

ADOPTÉ

2026-06-16

2026-30078 : Approbation de plans – Construction d'un bâtiment industriel au 71, rue Unifix – Les Produits d'érable Bromont

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette 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 Anthony Dubord, daté du 2 juin 2026, le plan d'aménagement paysager préparé par Mélissa Langlois – Design Paysager, daté du 21 avril 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Michel Faucher, datés du 2 juin 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'un bâtiment industriel au 71, rue Unifix – *Les Produits d'érable Bromont*, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie de 10 000 \$ soit exigé afin de s'assurer que l'aménagement paysager biophile 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



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-06-17

2026-30085 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 15, rue Louis-Hébert

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 *MG Tech Architecture*, datés du 17 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 15, rue Louis-Hébert.

ADOPTÉ

2026-06-18

2026-30086 : Demande de dérogation mineure afin de permettre la construction d'un mur de soutènement comprenant trois (3) paliers d'une hauteur de 2 m pour une hauteur totale de 6 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 78 du règlement de zonage 1037-2017, au 20, rue Samara, lot 6 527 888, zone PDA-10-09, district Mont-Brome

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre la construction d'un mur de soutènement comprenant trois (3) paliers d'une hauteur de 2 m pour une hauteur totale de 6 m au lieu de 3 m;

ATTENDU QUE le mur de soutènement projeté est adjacent à celui érigé sur le lot voisin situé au 10, rue Samara, lequel a fait l'objet d'une dérogation mineure (2024-02-077) visant à combler une crevasse d'environ 6 m de profondeur, et qu'il s'inscrit dans la continuité de cet ouvrage;

ATTENDU QUE l'application stricte de la norme cause un préjudice sérieux au requérant compte tenu des caractéristiques du terrain;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la demande ne porte pas atteinte à la jouissance du droit de propriété du propriétaire de l'immeuble voisin;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un mur de soutènement comprenant trois (3) paliers d'une hauteur de 2 m pour une hauteur totale de 6 m au lieu de 3 m maximum, tel que stipulé à l'article 78 du règlement de zonage 1037-2017, au 20, rue Samara, lot 6 527 888, zone PDA-10-09, district Mont-Brome.

ADOPTÉ

2026-06-19

2026-30067 : Approbation de plans – Construction d'une résidence multifamiliale de 12 logements au 20, rue Samara

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) considère que cette 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'arpenteuse-géomètre Camilia Gagnon, daté du 12 mars 2026, le plan d'aménagement paysager préparé par l'architecte paysagiste Samuel Roy, daté du 8 mai 2026, les plans de bâtiment préparés par l'architecte Christopher Drew, datés du 18 décembre 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant la construction d'une résidence multifamiliale de 12 logements au 20, rue Samara, conditionnellement au point suivant :

- Qu'un dépôt de garantie de 5 000 \$ soit versé avant la délivrance du permis de construction, afin d'assurer l'exécution des travaux d'aménagement paysager avant l'échéance dudit permis.

ADOPTÉ



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

2026-06-20

2026-30087 : Demande de dérogation afin de permettre la construction d'un abri moustiquaire à une distance minimale de 4,6 m de la ligne arrière au lieu de 6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 161, rue de l'Aigle, lot 5 920 730, zone P4P-36, district Pierre-Laporte

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a étudié la demande visant à permettre la construction d'un abri moustiquaire à une distance minimale de 4,6 m de la ligne arrière au lieu de 6 m;

ATTENDU QUE le terrain visé par la demande présente une configuration irrégulière et qu'il est adjacent au stationnement du club de golf voisin;

ATTENDU QUE seul un coin de l'abri moustiquaire empiète dans la marge arrière de 6 m;

ATTENDU QUE le projet serait conforme à la réglementation s'il était implanté sur un autre terrain destiné à une résidence jumelée dans le même quartier;

ATTENDU QUE l'application stricte de la norme entraîne un préjudice au requérant, compte tenu des caractéristiques particulières du terrain;

ATTENDU QUE le CCU est d'avis que la demande n'est pas de nature à porter atteinte à la jouissance du droit de propriété du propriétaire de l'immeuble voisin;

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter la demande visant à permettre la construction d'un abri moustiquaire à une distance minimale de 4,6 m de la ligne arrière au lieu de 6 m minimum, tel que stipulé à la grille des spécifications, annexe C du règlement de zonage 1037-2017, au 161, rue de l'Aigle, lot 5 920 730, zone P4P-36, district Pierre-Laporte.

ADOPTÉ

2026-06-21

2026-30088 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 305, rue Lapointe

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 mars 2026, les plans de bâtiment préparés par le technologue en architecture Gervais Beaulieu, datés du 30 mai 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 305, rue Lapointe.

ADOPTÉ

2026-06-22

2026-30089 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 142, chemin Compton

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le plan projet d'implantation préparé par l'arpenteur-géomètre Alexandre Ouellet, daté du 7 mai 2026, les plans de bâtiment préparés par la technologue en architecture Luci Gagné, datés du 9 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 142, chemin Compton.

ADOPTÉ

2026-06-23

2026-30090 : Approbation de plans – Agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1071, boulevard de Bromont



PROCÈS-VERBAL DE LA VILLE DE BROMONT

IL EST RÉSOLU À L'UNANIMITÉ:

De recommander au conseil d'accepter, conformément au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans de bâtiment, datés du 14 avril 2025, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'agrandissement d'une résidence unifamiliale isolée au 1071, boulevard de Bromont.

ADOPTÉ

2026-06-24

2026-30091 : Approbation de plans – Installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé 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 d'enseigne préparé par *Ensignes Media Modul*, daté du 13 avril 2026, et les autres documents déposés en soutien à la demande, permettant l'installation d'une enseigne rattachée au bâtiment situé au 20, rue du Diapason.

ADOPTÉ

Questions diverses

2026-06-25

Critères du règlement relatif aux PIIA pour les lots non desservis

Christian Blanchette, président du comité consultatif d'urbanisme (CCU), souligne que certains critères d'évaluation applicables aux projets situés dans l'aire de paysage *P2 Naturelle* devraient également s'appliquer aux projets de construction sur les lots non desservis, afin de renforcer la protection de l'environnement notamment dans les secteurs à haute valeur écologique et de biodiversité.

Les projets devraient être conçus de manière à éviter, dans la mesure du possible, les habitats ou occurrences d'espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées, ainsi que les peuplements forestiers matures, les écosystèmes forestiers exceptionnels et les liens ou corridors forestiers jouant un rôle dans la connectivité des milieux naturels.

Une modification du Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) ainsi que du Règlement relatif aux permis et certificats serait nécessaire si le conseil souhaite donner suite à cette proposition.

Une discussion s'engage ensuite sur la portée d'une caractérisation environnementale à exiger, soit une caractérisation complète du terrain ou une caractérisation limitée à l'aire d'implantation de la construction, ainsi que sur la durée de validité d'une caractérisation.

Marc Béland rappelle aux membres que l'application et l'encadrement des normes relatives aux espèces menacées, vulnérables ou susceptibles d'être ainsi désignées ne relèvent pas de la Ville, mais du ministère de l'Environnement.

2026-06-26

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