PROJET DE RÈGLEMENT 1169-2025

PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

ATTENDU QUE la section XI du chapitre IV de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A. 19-1) prévoit qu'une municipalité peut adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU QUE ce règlement doit minimalement contenir des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QUE l'avis de motion, le dépôt et la présentation du présent règlement ont été donnés lors de la séance ordinaire du conseil municipal tenue le 4 août 2025;

En conséquence, le conseil décrète par le présent règlement ce qui suit, sujet à toutes les approbations requises par la Loi, à savoir:

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

TABLE DES MATIÈRES

..... 1

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 3
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 3
1. TITRE DU RÈGLEMENT 3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI 3
3. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS 3
4. ADOPTION PARTIE PAR PARTIE 3
5. ABROGATION 3
SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 3
6. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT 3
7. POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ 3
8. INTERVENTIONS ASSUJETTIES 4
9. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES 4
SECTION 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 4
10. INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS 4
11. NUMÉROTATION 4
12. TERMINOLOGIE 4

CHAPITRE 2 CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE 5

SECTION 1 : ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE 5
13. DÉROGATIONS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME 5
14. CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME 5
15. ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES 5
16. PROJET DANS LE PARC SCIENTIFIQUE DE BROMONT 5
SECTION 2 : CONTENU D'UNE DEMANDE 5
17. DÉPÔT DE LA DEMANDE 5
18. CONTENU D'UNE DEMANDE 5
19. FRAIS D'ÉTUDE 7
20. MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER ET DES CONDITIONS 7
SECTION 3 : CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE 7
21. COMPLÈTE 7
22. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 7
23. ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME 7
24. APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL 8
25. ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT 8

CHAPITRE 3 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE 9
SECTION 1 : ZONES ADMISSIBLES 9
26. ZONES ASSUJETTIES À UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER 9
SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION 9
27. CRITÈRES D'ÉVALUATION 9

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES 10
SECTION 1 : ENTRÉE EN VIGUEUR 10
28. ENTRÉE EN VIGUEUR 10

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » (PPCMOI).

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique aux zones déterminées par le chapitre 3 du présent règlement.

3. CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal et d'urbanisme applicable.

4. ADOPTION PARTIE PAR PARTIE

Le Conseil municipal de Ville de Bromont déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement, sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

5. ABROGATION

Le présent règlement abroge, à toutes fins que de droits, toutes les dispositions du Règlement de PPCMOI 1095-2020 ainsi que tous ses amendements.

SECTION 2 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6. ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné qui est un inspecteur municipal, Direction de la gestion durable du territoire.

7. POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au Règlement de permis et certificats.

Projet

8. INTERVENTIONS ASSUJETTIES

Le présent règlement s'applique aux interventions identifiées au chapitre 3 du présent règlement portant sur les zones admissibles et aux critères d'évaluation d'une demande.

9. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions applicables relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au Règlement de permis et certificats.

SECTION 3 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

10. INTERPRÉTATION DES DISPOSITIONS

1. À moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

   a) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue ;
   b) L'emploi du verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT » ;
   c) Le mot « QUICONQUE » inclut toute personne physique ou morale.

2. La table des matières et les titres des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut ;

3. Les dimensions, superficies et autres mesures énoncées dans le règlement sont exprimées en unités du système international.

11. NUMÉROTATION

Le mode de numérotation utilisé dans ce règlement est le suivant (lorsque le texte d'un article ne contient pas de numérotation relativement à un paragraphe ou à un sous-paragraphe, il s'agit d'un alinéa) :

1. Chapitre

1. Section

1. Article

   1. Paragraphe

      a) Sous-paragraphe

12. TERMINOLOGIE

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement de zonage*.

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 2
CONTENU ET CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 : ADMISSIBILITÉ D'UNE DEMANDE

13. DÉROGATIONS AUX RÈGLEMENTS D'URBANISME

Pour être admissible, une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déroger à l'une ou l'autre ou plusieurs des dispositions contenues dans les règlements d'urbanisme adoptés par la Ville de Bromont en vertu du chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

14. CONFORMITÉ AU PLAN D'URBANISME

Toute demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du *Règlement du plan d'urbanisme* et de la planification stratégique de la Ville.

15. ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES

Une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n'est pas admissible si elle comprend une zone ou une partie d'une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

16. PROJET DANS LE PARC SCIENTIFIQUE DE BROMONT

Tout projet particulier situé dans le Technoparc Bromont doit recevoir un avis favorable préalable de la SODEB avant que la demande soit considérée comme admissible.

SECTION 2 : CONTENU D'UNE DEMANDE

17. DÉPÔT DE LA DEMANDE

Le requérant d'une demande visant l'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déposer sa demande par écrit à l'attention du fonctionnaire désigné accompagnée des plans et documents requis à l'article 18 du présent règlement, exposant les motifs de sa demande et une description sommaire du projet particulier visé.

18. CONTENU D'UNE DEMANDE

Le requérant d'une demande présentée dans le cadre du présent règlement doit fournir, en plus des plans et documents demandés au Règlement de permis et certificats pour un permis de construction, un permis de lotissement ou un certificat d'autorisation, les plans et documents suivants :

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

a) Le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;

b) Une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;

c) Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;

d) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

e) Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;

f) L'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;

g) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures, des plans, élévations, coupes et croquis schématiques, en couleur, montrant l'architecture de toute construction existante à modifier et de toute construction projetée sur le terrain ainsi que leur relation avec tout bâtiment et toute construction existante située sur des terrains adjacents;

h) Un plan d'aménagement paysager détaillé incluant la localisation des végétaux projetés et existants, les essences à planter, l'emplacement des constructions, bâtiments et ouvrages, incluant les enseignes et les équipements d'éclairage, les allées de circulation et d'accès, les espaces de stationnement, ainsi que les clôtures, haies, murets et murs de soutènement;

i) Des photographies récentes prises dans les trente (30) jours précédents la demande, des bâtiments, des constructions, des ouvrages ou du terrain visés par les travaux ainsi que des constructions situées sur les terrains adjacents;

j) Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;

k) Dans le cas du déplacement d'une construction, les mesures d'intégration de la construction sur le site d'accueil ainsi que les mesures de protection de la construction durant le déplacement;

l) Les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations.;

m) Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

n) Une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieure du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles;

o) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;

p) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;

q) Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande.

19. FRAIS D'ÉTUDE

Les frais applicables à l'étude et au traitement d'une demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont fixés par le règlement de tarification en vigueur au moment du traitement de la demande. Dans tous les cas, ces frais sont non remboursables. Ces frais ne couvrent pas les frais exigés pour la délivrance d'un permis ou d'un certificat.

20. MODIFICATION DU PROJET PARTICULIER ET DES CONDITIONS

Une fois approuvé par le conseil municipal, le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et les conditions qui y sont reliées ne peuvent être modifiés que par la présentation d'une nouvelle demande conformément aux dispositions du présent règlement.

SECTION 3 : CHEMINEMENT D'UNE DEMANDE

21. COMPLÈTE

La demande d'approbation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble au présent règlement est considérée complète lorsque les frais d'études ont été acquittés et que tous les documents et plans requis ont été déposés auprès du fonctionnaire désigné.

22. TRANSMISSION DE LA DEMANDE AU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Dans les quarante-cinq (45) jours suivant le dépôt complet de la demande de projet particulier, le fonctionnaire désigné soumet la demande de projet particulier au comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

23. ÉTUDE ET RECOMMANDATION DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme formule, par écrit, son avis sous forme de recommandation en tenant compte des critères d'évaluation pertinents prescrits au présent règlement et transmet cet avis au conseil municipal.

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

24. APPROBATION PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal doit, après avoir reçu la recommandation du comité consultatif d'urbanisme, accorder ou refuser la demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble qui lui est présenté conformément au présent règlement.

La résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet.

Les mécanismes de consultation publique, d'approbation référendaire et d'examen de la conformité prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* s'appliquent, compte tenu des adaptions nécessaires, à l'égard de la résolution par laquelle le conseil municipal accorde la demande.

Une copie de la résolution est transmise au requérant. La résolution par laquelle le conseil municipal refuse la demande précise les motifs du refus.

25. ÉMISSION DU PERMIS OU DU CERTIFICAT

Le permis ou le certificat d'autorisation ne peut être émis par le fonctionnaire désigné qu'à la suite de l'obtention d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil municipal approuve la demande de projet particulier.

Le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat d'autorisation conformément aux dispositions du Règlement de permis et certificats si la demande est conforme à l'ensemble des dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'exception des dérogations autorisées dans la résolution relative au projet particulier, et si, le cas échéant, les conditions prévues à la résolution d'approbation de la demande sont remplies.

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 3
ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION DE LA DEMANDE

SECTION 1 : ZONES ADMISSIBLES

26. ZONES ASSUJETTIES A UNE DEMANDE DE PROJET PARTICULIER

Toutes les zones identifiées au plan de zonage faisant partie du Règlement de zonage sont admissibles à une demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble. Toutefois, aucune partie ainsi délimitée ne peut inclure une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, tel que prévu par l'article 145.37 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

27. CRITÈRES D'ÉVALUATION

L'évaluation de toute demande d'approbation de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit et être réalisée à partir des critères d'évaluation suivants :

a) La compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion et l'aire de paysage;

b) La conservation des milieux naturels à haute valeur écologique, de la biodiversité, des forêts matures et des milieux humides;

c) Le projet doit démontrer qu'il contribue de manière significative à l'amélioration de la qualité de vie des citoyens et au développement durable de la municipalité, tout en s'assurant de ne pas générer de nuisances pour le voisinage ou l'environnement;

d) Le projet répond à un besoin identifié par la communauté, notamment, sans s'y limiter, en matière de logement abordable, d'accessibilité universelle ou de mixité sociale;

e) La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;

f) Les avantages des propositions au niveau architectural, sa contribution à la création d'un cadre bâti de qualité pour la Ville de Bromont et aux possibilités de reconversion future du site;

g) Le projet présente une performance environnementale élevée, s'inspirant des principes de la certification LEED (Leadership in Energy and Environmental Design), et contribue positivement à la transition énergétique ainsi qu'à l'adaptation et à l'atténuation des changements climatiques.

h) Les avantages des propositions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;

Projet

i) Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des aménagements paysagers, en favorisant l'accroissement du couvert végétal et la plantation d'arbres;

j) Les avantages des propositions d'éclairage extérieur, en privilégiant un éclairage naturel et sobre, et des propositions d'affichage, en privilégiant un affichage sobre, discret et à l'échelle du piéton;

k) La protection et la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;

l) La qualité d'intégration du projet sur le site d'insertion, en respect avec la topographie, le drainage naturel, la végétation (et sa hauteur à maturité) et en minimisant son impact visuel et les opérations de déblais et de remblais;

m) Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;

n) Les conséquences du projet sur l'environnement, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation générée par l'usage sur le territoire municipal;

o) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, en regard notamment au stationnement, aux accès et à la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons (incluant la gestion des livraisons et des aires de chargement et de déchargement);

p) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS FINALES

SECTION 1 : ENTRÉE EN VIGUEUR

28. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

TATIANA CONTRERAS
MAIRESSE

MARIE-PIER THERRIEN
GREFFIÈRE ADJOINTE

Projet

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

BROMONT
INSPIRE L'ACTION

CERTIFICAT DU RÈGLEMENT 1169-2025

PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, D'OCCUPATION OU DE MODIFICATION D'UN IMMEUBLE (PPCMOI)

Avis de motion, dépôt et présentation du projet de règlement ..... 4 août 2025

Adoption du projet de règlement ..... 4 août 2025

Avis public annonçant la consultation publique 2025

Assemblée publique de consultation 2025

Adoption du règlement 2025

Certificat de conformité de la MRC 2025

Avis public d'entrée en vigueur 2025

Entrée en vigueur 2025

Projet

TATIANA CONTRERAS
MAIRESSE

MARIE-PIER THERRIEN
GREFFIÈRE ADJOINTE