MISE EN GARDE : Cette codification a été préparée uniquement pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude ou à la fiabilité du texte, et les erreurs typographiques ont été volontairement laissées afin de préserver l'intégrité du texte tel qu'adopté. Afin d'obtenir la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements, le lecteur devra contacter le Service du greffe et des affaires juridiques de la Ville de Bromont au 450-534-2021.

CODIFICATION ADMINISTRATIVE DU RÈGLEMENT NUMÉRO **1040-2017** RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

Avis de motion :	6 février 2017
Adoption :	3 avril 2017
Entrée en vigueur :	16 mai 2017

MODIFICATIONS INCLUSES AU PRÉSENT RÈGLEMENT CODIFIÉ :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
1040-01-2022	6 juin 2022	21 juin 2022
1040-02-2026	7 avril 2026	21 avril 2026

(Dernière mise à jour en date du 12 mai 2026)

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

RÈGLEMENT NUMÉRO 1040-2017

RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif aux usages conditionnels de la Ville de Bromont ».

2. DOMAINE D'APPLICATION

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Bromont, la délivrance d'un permis ou d'un certificat comprenant l'exercice d'un usage visé aux chapitres 3 ou 4 du présent règlement est assujettie à l'approbation préalable par le conseil municipal d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel.

3. VALIDITÉ

Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble ainsi que par rapport à chaque partie, chapitre, section, sous-section, article, alinéa, sous-alinéa et ligne, de sorte que, si une partie, chapitre, section, sous-section, article, alinéa, sous-alinéa ou ligne est déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement demeurent en vigueur.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

5. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence fait partie intégrante du présent règlement.

6. UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unité du Système international (s.i.).

7. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts,
c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

8. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à la terminologie des usages et à la terminologie générale du règlement de zonage en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

9. OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour les usages conditionnels visés au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel ainsi des ouvrages et des constructions ou à l'aménagement des terrains et aux travaux qui y sont reliés.

10. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal.

11. AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du conseil municipal. Le fonctionnaire désigné et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression « fonctionnaire désigné » équivaut à l'utilisation de l'expression « autorité compétente ».

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

12. POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par la loi régissant la municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1° Peut visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur de maisons, bâtiments ou édifices ainsi qu'un ouvrage ou autre construction quelconque pour constater si ce règlement, les autres règlements ou les résolutions du conseil y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission, qui lui est conféré par une loi ou un règlement;

2° Dans un territoire décrété zone agricole permanente par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA), le fonctionnaire désigné peut être assisté d'un agronome, d'un médecin vétérinaire, d'un technologue professionnel ou d'un arpenteur-géomètre pour y recueillir tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'application d'une disposition relative aux distances séparatrices;

3° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie ou la santé de quelques personnes en danger;

4° Peut mettre en demeure de faire exécuter tout travail de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence;

5° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

6° Peut émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement;

7° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement;

8° Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire faire exécuter des travaux requis pour rendre l'utilisation du sol ou la construction conforme au présent règlement ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction ou la remise en état du terrain.

13. RÔLE DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ ET RESPONSABILITÉ LIMITÉE DE LA VILLE

Quiconque prépare des plans et devis pour des travaux de construction ou exécute des travaux de construction doit se conformer au présent règlement ainsi qu'à toute autre loi ou règlement applicable en la matière.

Pour sa part, le rôle du fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement n'en est pas un d'expert-conseil pour la conception des plans et le suivi des travaux de construction.

La Ville de Bromont ne s'engage pas à assurer une surveillance par le fonctionnaire désigné de tous les chantiers de construction sur son territoire qui aurait pour objectif d'attester de la conformité de la construction au présent règlement et aux codes qui y sont annexés.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

14. OBLIGATION DE LAISSER VISITER

Le propriétaire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, maison, bâtiment ou édifice quelconque, a l'obligation de laisser pénétrer la personne chargée de l'application du présent règlement aux fins d'examen ou de vérification, à toute heure raisonnable, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement ou aux résolutions du conseil.

Sur demande, la personne chargée de l'application du règlement qui procède à une inspection doit établir son identité et exhiber la pièce d'identité délivrée par la municipalité attestant sa qualité.

15. RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE

Lorsqu'une personne retient les services d'un arpenteur-géomètre, d'un ingénieur, d'un architecte ou d'un technologue en vue de la préparation d'un document requis en vertu du présent règlement ou de tout autre règlement d'urbanisme, ces professionnels ou technologues doivent préparer les plans et documents conformément aux dispositions de ces règlements ainsi que des lois ou instructions applicables en la matière.

16. INFRACTIONS ET PEINES

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

1° Pour une première infraction, d'une amende de 300 $ à 1 000 $ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 600 $ à 2 000 $ dans le cas d'une personne morale;

2° En cas de récidive, d'une amende de 600 $ à 2 000 $ dans le cas d'une personne physique ou de 1 200 $ à 4 000 $ dans le cas d'une personne morale.

17. INFRACTION CONTINUE

Toute infraction continue à une disposition du présent règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

18. RÉCIDIVE

Une peine plus forte en cas de récidive ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.

19. RECOURS CIVILS

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

20. FRAIS

Les frais s’ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l’exécution du jugement.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 2
TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 : CONTENU DE LA DEMANDE

21. OUVERTURE ET CONTENU DE LA DEMANDE

Une demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit être transmise par le requérant ou son mandataire autorisé au fonctionnaire désigné, sur le formulaire fourni à cet effet par la Ville. Elle doit être signée par le requérant ou son mandataire autorisé et être accompagnée des renseignements et documents exigés au règlement de permis et certificats.

La demande peut aussi être accompagnée par tout autre renseignement ou document servant à démontrer que l'usage est conforme aux critères applicables à l'usage conditionnel.

Le conseil municipal peut également demander au requérant par voie de résolution de fournir des renseignements et documents supplémentaires à ceux exigés au présent article s'il juge qu'ils sont essentiels pour vérifier la conformité de la demande aux dispositions applicables au présent règlement ou aux autres règlements d'urbanisme.

SECTION 2 : CHEMINEMENT DE LA DEMANDE

22. EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné examine la demande et vérifie si tous les renseignements et documents exigés par le présent règlement ont été fournis. Il vérifie également la conformité au règlement de zonage en vigueur du projet comprenant un usage conditionnel.

Si les renseignements et documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'examen de la demande est suspendu jusqu'à ce que les renseignements et documents nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est alors réputée avoir été reçue à la date de réception de ces renseignements et documents additionnels.

Lorsque le projet décrit dans la demande n'est pas conforme aux dispositions du règlement de zonage, le fonctionnaire désigné en avise le requérant, en mentionnant les éléments de non-conformité.

Lorsque la demande n'est pas assujettie au règlement sur les usages conditionnels, le fonctionnaire désigné rembourse les frais payés par le requérant.

Lorsque tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant et lorsque tous les éléments du projet sont conformes au règlement de zonage en vigueur, le fonctionnaire désigné transmet la demande au comité

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

consultatif d'urbanisme. Le délai avant cette transmission varie pour chaque dossier dépendamment de la complexité de la demande.

23. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle satisfait les critères du présent règlement applicables au projet. Le comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

24. TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Le secrétaire du comité transmet la résolution faisant état des recommandations du comité consultatif d'urbanisme au conseil.

25. AVIS PUBLIC

Le greffier de la ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance à laquelle le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public et d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et le lieu de la séance, la nature de la demande et le droit de toute personne intéressée de se faire entendre relativement à la demande lors de la séance.

L'avis doit situer l'immeuble visé par la demande en utilisant la voie de circulation et le numéro d'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral.

26. EXAMEN PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, ou la personne qu'il désigne, expose la demande d'usage conditionnel.

Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de l'avis du comité consultatif d'urbanisme, le conseil municipal rend sa décision, conformément à la loi.

S'il est porté à la connaissance du conseil municipal, un fait nouveau, celui-ci peut décider de retourner la demande d'usage conditionnel au comité consultatif d'urbanisme pour étude et avis, auquel cas le dossier est reporté à une séance ultérieure.

Si le fait nouveau provient du requérant (ou de son mandataire), et implique de retourner la demande d'usage conditionnel au comité consultatif d'urbanisme, un frais prévu au Règlement décrétant l'adoption des tarifs de la Ville de Bromont en vigueur sera appliqué et devra être payé par le requérant.

Le conseil municipal n'est pas lié par l'avis du comité consultatif d'urbanisme.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'usage conditionnel doit prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la ville, qui doit être remplie relativement à l'implantation ou à l'exercice de l'usage.

La résolution par laquelle le conseil refuse la demande doit préciser les motifs du refus.

Une résolution d'usage conditionnel peut être applicable à plusieurs bâtiments ou immeubles si le requérant dépose une demande pour plus d'un immeuble. De plus, une résolution d'usage conditionnel peut inclure plus d'un usage.

Règlement 1040-02-2026, 21 avril 2026

27. TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le plus tôt possible après l'adoption de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au requérant.

28. PERMIS ET CERTIFICATS

Lorsqu'une demande est approuvée par le conseil conformément au présent règlement, le requérant doit obtenir du fonctionnaire désigné tous les permis et certificats requis par les règlements d'urbanisme pour la réalisation du projet.

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'un usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues aux règlements d'urbanisme sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

Dans le cas d'une demande d'usage conditionnel pour un usage commercial, une demande complète de permis ou de certificat doit être acheminée au fonctionnaire désigné et l'occupation par l'usage conditionnel du bâtiment doit avoir lieu dans un délai de trois (3) ans suivant la date de la résolution accordant la demande d'usage conditionnel, à défaut de quoi la résolution devient nulle et non avenue. Le conseil peut, dans sa résolution accordant l'usage conditionnel, réduire ou augmenter ce délai.

Dans le cas d'une demande d'usage conditionnel pour un usage résidentiel, institutionnel ou industriel, une demande complète de permis ou de certificat doit être acheminée au fonctionnaire désigné et l'occupation par l'usage conditionnel doit avoir lieu dans un délai de cinq (5) ans suivant la date de la résolution accordant la demande d'usage conditionnel, à défaut de quoi la résolution devient nulle et non avenue. Le conseil peut, dans sa résolution accordant l'usage conditionnel, réduire ou augmenter ce délai.

Une résolution accordant un usage conditionnel n'a pas à être renouvelée si un usage dans un bâtiment est remplacé par un même usage sous une place

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

d’affaires différente, à moins d’indication contraire dans ladite résolution du conseil municipal.

De plus, un usage en droits acquis n’a pas à obtenir une résolution si un changement d’usage reste dans la même catégorie d’usage. À titre d’exemple, le remplacement d’un commerce « bureau » dans un bâtiment par un autre « bureau ». Ceci n’enlève pas l’obligation pour un requérant d’obtenir un certificat d’occupation auprès du Service d’urbanisme.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 3
USAGES CONDITIONNELS ASSUJETTIS ET OBJECTIFS D'ÉVALUATION

SECTION 1 : USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS

29. USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS ET ZONES PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT DE ZONAGE OÙ UN USAGE CONDITIONNEL PEUT ÊTRE AUTORISÉ

L'approche réglementaire découlant du Plan d'urbanisme 1036-2017 a fait appel à une relation indissociable entre le règlement de zonage et le règlement sur les usages conditionnels. Ainsi, une activité autorisée dans une aire de paysage peut être autorisée de plein droit ou être assujettie à la procédure du règlement sur les usages conditionnels dépendamment du contexte applicable à une zone.

Pour connaître les usages autorisés de plein droit, ainsi que les usages assujettis à la procédure sur les usages conditionnels, un requérant doit se référer à la grille des spécifications correspondante du règlement de zonage.

Dans les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur, la lettre « c » vis-à-vis un usage signifie que, dans la zone visée au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur, l'exercice de l'usage est assujetti aux exigences du présent règlement.

Les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur spécifient tout usage conditionnel qui peut être autorisé dans une zone, ce qui simplifie la compréhension par un citoyen des usages possibles en vertu du présent règlement sur son terrain ou sur un terrain voisin.

SECTION 2 : OBJECTIFS ET CARACTÉRISTIQUES D'UN PROJET CONSIDÉRÉS DANS L'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

30. OBJECTIFS GÉNÉRAUX CONSIDÉRÉS DANS L'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'exercer un usage conditionnel tient compte des quatre (4) grands axes de développement de la municipalité et des objectifs généraux suivants identifiés au plan d'urbanisme :

AXE 1 Orienter le développement résidentiel de la prochaine vague d'urbanisation autour des deux villages

Objectifs :

1° Assurer la qualité des nouveaux développements résidentiels par des balises d'aménagement innovantes ;
2° Préserver et mettre en valeur la qualité des milieux bâtis existants

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

AXE 2 Créer un pôle économique dynamique avec le parc scientifique Bromont en intégrant, notamment, le lien avec les développements résidentiels le long du boulevard Pierre-Laporte

Objectifs :

1° Accueillir de nouvelles entreprises de haute technologie et de recherche et développement
2° Assurer une qualité architecturale distinctive
3° Créer un milieu de vie complet répondant aux besoins des travailleurs

AXE 3 Positionner Bromont comme une destination de loisirs quatre saisons tout en conservant la qualité de vie des résidants

Objectifs :

1° Assurer un meilleur contrôle des activités
2° Encourager la mobilité active et la diversification des activités de loisirs

AXE 4 Protéger les actifs naturels, paysagers et patrimoniaux qui définissent l'image de Bromont et qui contribuent à l'image du milieu

Objectifs :

1° Protéger les milieux naturels
2° Mettre en valeur les deux noyaux villageois (West Shefford et Adamsville) et le patrimoine bâti
3° Valoriser la zone agricole et les activités agroforestières durables

31. CARACTÉRISTIQUES D'UN PROJET CONSIDÉRÉES DANS L'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

L'évaluation d'une demande d'autorisation d'exercer un usage conditionnel tient compte des éléments suivants :

1° La localisation de l'usage à l'intérieur du secteur visé de la municipalité, sur le terrain et à l'intérieur du bâtiment;

2° La capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage proposé;

3° La nature et le degré de concentration des autres usages implantés dans le bâtiment et dans le secteur;

4° La localisation des accès à l'emplacement et à l'intérieur du bâtiment;

5° Les caractéristiques du bâtiment occupé de même que celles de l'aménagement, de l'éclairage et de l'occupation des espaces extérieurs;

6° La nature des modifications apportées à la construction pour accueillir le nouvel usage;

7° Les performances environnementales du projet en lien avec le nouvel usage;

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

8° Le volume de la circulation des piétons et des véhicules routiers engendrés par le projet;

9° Les vibrations et l'émission de poussière, de fumée, d'odeur, de lumière, d'ombre, et de bruit générés par le projet;

10° L'intensité de l'usage en termes de superficie de plancher, de nombre d'employés, de volume de clientèle et d'heures d'ouverture;

11° Les possibilités d'expansion ou de reconversion future de l'usage proposées;

12° L'échéancier de réalisation prévu.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 4
CRITÈRES D'ÉVALUATION ASSOCIÉS À UN GROUPE D'USAGE

SECTION 1 : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL DU GROUPE « HABITATION »

32. USAGES CONDITIONNELS ASSUJETTIS

Dans les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur, la lettre « c » vis-à-vis un usage du groupe « habitation » signifie que, dans la zone visée au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur, l'exercice de l'usage est assujetti à la procédure du présent règlement et doit respecter les critères de la présente section.

33. CRITÈRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

En plus des objectifs généraux identifiés à l'article 30 du présent règlement, la demande doit respecter les critères suivants :

1° L'usage proposé doit être compatible et en complémentarité avec le milieu environnant, notamment :

a) L'apparence extérieure de la construction en termes d'implantation, de volumétrie, de densité, ainsi que l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs doivent favoriser l'intégration du projet dans son milieu environnant;

b) Les impacts du projet ne doivent pas porter atteinte à la quiétude du voisinage, notamment sur le plan de la circulation et du stationnement, ni sur leur ensoleillement;

c) Le projet doit respecter la capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage proposé;

d) Pour une construction résidentielle sans les services d'égout et d'aqueduc, un requérant doit démontrer qu'elle ne peut être raccordée aux services municipaux ou les avantages de ne pas s'y raccorder et qu'elle s'intègre au milieu environnant.

2° Le projet comporte des caractéristiques architecturales et paysagères de qualité, notamment :

a) L'apparence extérieure de la construction doit favoriser l'intégration du projet dans son milieu environnant;

b) Les éléments architecturaux d'origine sont mis en valeur, le cas échéant;

c) Le bâtiment et les aménagements extérieurs présentent des éléments de performances environnementales;

d) L'organisation fonctionnelle du site est exemplaire, en regard notamment du stationnement, des accès ainsi que de la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons;

e) L'aménagement extérieur favorise l'accroissement de la végétation ainsi que la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;

f) Les caractéristiques existantes du site d'insertion sont respectées, notamment au niveau de la topographie, du drainage naturel et de la végétation.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

3° Le projet peut être réalisé dans le respect de l'échéancier proposé et dans un délai raisonnable.

34. CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES À CERTAINES AIRES DE PAYSAGE

1° Dans les aires de paysage de type « villageoises (P5) » identifiées au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

a) L'impact de l'habitation sur l'animation de la rue doit être minimisé;

b) Le projet met en valeur le noyau villageois dans lequel il se trouve (West Shefford ou Adamsville) ainsi que son patrimoine bâti;

c) Lorsque l'usage conditionnel est proposé au rez-de-chaussée d'un bâtiment, il doit être démontré que ce niveau du bâtiment ne peut-être être raisonnablement utilisé à des fins de commerce ou d'équipements collectifs et institutionnels;

d) Dans la zone P5-03-01, le rez-de-chaussée d'une construction sur un lot adjacent au chemin d'Adamsville devrait être préférablement une fonction commerciale pour contribuer au dynamisme du village.

2° Dans l'aire de paysage de type « PDA industriel centre » identifiée au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

a) Lorsque le bâtiment a une mixité d'usage, l'usage habitation est favorisé aux étages supérieurs et doit être localisé dans un bâtiment où l'usage principal est un usage commercial compatible à une habitation;

b) Les usages ou équipements accessoires à un usage habitation (corde à linge, jeux pour enfants, bbq, etc.) ne doivent pas être visibles de la rue Shefford ou d'une autre rue publique.

3° Dans l'aire de paysage de type « PDA – station récréotouristique » identifiée au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

a) L'usage « habitation multifamiliale » permet en premier lieu la requalification et l'embellissement des stationnements localisés au bas des pentes;

b) Le projet prévoit des nouvelles « meilleures pratiques » dans les domaines de l'architecture et de l'aménagement des terrains;

c) Malgré le nombre d'étages plus élevé, il est démontré par des documents pertinents que le projet s'intègre harmonieusement au secteur et qu'il contribue à la qualité du paysage humanisé;

d) L'usage contribue à un développement compact favorisant une implantation de bâtiments axée sur le principe d'un village intégré ayant un style architectural contemporain et festif.

4° Dans les aires de paysage de type « PDA - prioritaire » identifiées au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

a) L'usage « habitation multifamiliale » est à échelle humaine et crée un ensemble harmonieux;

b) Le projet prévoit des nouvelles « meilleures pratiques » dans les domaines de l'architecture et de l'aménagement des terrains;

c) Le projet assure l'intégration des milieux naturels dans un contexte de développement;

d) La construction répond à une clientèle variée en évitant des contrastes de volume trop importants qui ne s'harmonisent pas avec les résidences unifamiliales typiques des aires de paysage périvillageoises avoisinantes;

e) Le projet répond aux besoins du marché bromontois.

SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL DU GROUPE « COMMERCE ET BUREAUX » OU DU GROUPE « PUBLIC ET INSTITUTION »

35. USAGES CONDITIONNELS ASSUJETTIS

Dans les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur, la lettre « c » vis-à-vis un usage du groupe « commerce et bureaux » ou du groupe « public et institution » signifie que, dans la zone visée au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur, l'exercice de l'usage est assujetti à la procédure du présent règlement et doit respecter les critères de la présente section.

36. CRITÈRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

En plus des objectifs généraux identifiés à l'article 30 du présent règlement, la demande doit respecter les critères suivants :

1° L'intensité de l'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant, notamment :

a) L'usage doit être compatible avec l'intensité de l'aire de paysage;

b) Les caractéristiques du projet visé doivent permettre de limiter les nuisances sur le milieu environnant et, le cas échéant, sur les autres activités exercées à l'intérieur de l'établissement et du bâtiment en tenant compte de : l'intensité de la circulation et de l'activité commerciale du milieu, la disponibilité d'espaces de stationnement, l'environnement en terme de bruit, d'odeur, d'ensoleillement, de vibration et de poussière ou autres nuisances générées par l'usage;

c) Le projet doit respecter la capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage proposé ou prévoir les investissements requis;

d) En bordure d'un secteur résidentiel, des mesures appropriées doivent assurer une cohabitation harmonieuse des usages.

2° Le projet comporte des caractéristiques architecturales et paysagères de qualité, notamment :

a) L'implantation et la volumétrie du bâtiment préservent la qualité des paysages et l'ambiance naturelle du secteur ;

b) L'apparence extérieure de la construction doit favoriser l'intégration du projet dans son milieu environnant;

c) L'aménagement extérieur favorise l'accroissement de la végétation ainsi que la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier ;

d) Un affichage de qualité bien intégré doit être favorisé ;

e) Le bâtiment et les aménagements extérieurs présentent des éléments de performances environnementales si possible ;

f) L'organisation fonctionnelle du site est exemplaire, en regard notamment du stationnement, des accès, des espaces de livraison

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

et quais de chargement, ainsi que de la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons ;

g) Les caractéristiques existantes du site d'insertion sont respectées, notamment au niveau de la topographie, du drainage naturel et de la végétation.

3° Le projet maintient un équilibre entre les besoins et l'offre existante à l'échelle locale dans son domaine d'activité ;

4° Le projet s'inscrit dans une localisation stratégique des commerces et des services professionnels sur le territoire, c'est-à-dire :

a) L'usage répond à un besoin local tout en veillant à la complémentarité des commerces existants sur le territoire;

b) Le projet encourage la mobilité active vers l'établissement, à l'exception des commerces de type autoroutier de transit;

c) Un commerce de proximité est situé à une distance raisonnable du réseau de pistes multifonctionnelles et cyclables;

d) Lorsqu'un bâtiment a une mixité d'usage, le commerce est favorisé au rez-de-chaussée;

e) Un commerce de proximité est situé en priorité à l'intérieur d'un noyau villageois (West Shefford ou Adamsville). Un nouveau commerce ne doit pas exercer trop de pression sur un commerce situé dans un noyau villageois puisque la Ville de Bromont mise avant tout sur le cachet local et la spécificité des rues commerciales et des boutiques;

f) Lorsqu'un commerce est proposé sur le boulevard Bromont, la rue Shefford, la route 241, la route Pierre-Laporte ou sur un chemin champêtre identifié au plan d'urbanisme, ce dernier doit contribuer au dynamisme commercial de ces axes stratégiques et ne doit pas dénaturer l'image touristique et champêtre de la Ville.

5° Le projet tient compte des possibilités d'expansion et de reconversion futures des installations;

6° Le projet peut être réalisé dans le respect de l'échéancier proposé et dans un délai raisonnable.

37. CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES À CERTAINES AIRES DE PAYSAGE

1° Dans les aires de paysage de type « industriel centre (PDA) » identifiées au plan d'urbanisme en vigueur :

a) Un commerce de « vente au détail lourd » ou « service et vente de véhicules » doit être préférablement localisé sur la rue du Pacifique ou sur le chemin des Carrières. Tout autre emplacement doit être justifié par une architecture et des aménagements paysagers de qualité supérieure.

2° Dans l'aire de paysage de type « PDA4 – services autoroutiers » identifiée au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

a) Les usages doivent être complémentaires aux besoins des utilisateurs du service d'autobus pour créer un pôle de transport en commun;

b) Un usage hébergement ne peut être autorisé que si le stationnement incitatif a un statut permanent pour s'assurer de sa pérennité;

c) Les entrées et sorties vers le site à partir de Pierre-Laporte ont été améliorées pour être plus sécuritaires.

3° Dans les aires de paysage de type « PDA - golf » identifiées au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

d) Un usage commercial doit assurer la préservation de l'activité « golf » sur le site;

e) Dans la zone PDA7-04, l'usage doit permettre de conserver un parcours de 18 trous et tout projet doit contribuer à protéger la qualité du paysage à partir de la rue Champlain vers la station de ski.

4° Dans les aires de paysage de type « PDA - prioritaire » identifiées au plan d'urbanisme en vigueur, les critères suivants devraient être respectés :

a) L'usage vise à créer un milieu de vie complet et offrir une mixité d'usages pour les futurs résidants des zones prioritaires de développement;

b) Le projet prévoit des nouvelles « meilleures pratiques » dans les domaines de l'architecture et de l'aménagement des terrains;

c) Le projet assure l'intégration des milieux naturels dans un contexte de développement.

SECTION 3 : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL DU GROUPE « INDUSTRIE »

38. USAGES CONDITIONNELS ASSUJETTIS

Dans les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur, la lettre « c » vis-à-vis un usage du groupe « industrie » signifie que, dans la zone visée au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur, l'exercice de l'usage est assujetti à la procédure du présent règlement et doit respecter les critères de la présente section.

39. CRITÈRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

En plus des objectifs généraux identifiés à l'article 30 du présent règlement, la demande doit respecter les critères suivants :

1° L'intensité de l'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant, notamment :

a) L'usage doit être compatible avec l'intensité du milieu environnant ou avec les autres usages existants dans le bâtiment;

b) L'apparence extérieure de la construction en termes d'implantation, de volumétrie, de densité, ainsi que l'aménagement et l'occupation des espaces extérieurs doivent favoriser l'intégration du projet dans son milieu environnant;

c) Les aménagements et les installations doivent être conçus de manière à minimiser les nuisances sonores, olfactives, de vibration et de poussière pour le voisinage;

d) Le projet doit respecter la capacité des infrastructures municipales à accueillir l'usage proposé ou prévoir les investissements requis;

e) L'impact sur la circulation locale et sur les artères principales de la municipalité est minimisé;

f) En bordure d'un secteur résidentiel, des mesures appropriées doivent assurer une cohabitation harmonieuse des usages.

2° Le projet comporte des caractéristiques architecturales et paysagères de qualité, notamment :

a) L'organisation fonctionnelle du site est exemplaire, en regard notamment du stationnement, des accès, des espaces de livraison et quais de chargement, ainsi que de la sécurité des automobilistes, des cyclistes et des piétons;

b) L'aménagement extérieur favorise l'accroissement de la végétation ainsi que la mise en valeur des arbres, des boisés et du couvert forestier;

c) Les caractéristiques existantes du site d'insertion sont respectées, notamment au niveau de la topographie, du drainage naturel et de la végétation;

d) Les quais et les aires de chargement doivent être situés et aménagés de manière à minimiser les impacts associés aux activités de livraison, particulièrement à proximité d'un secteur résidentiel;

e) Les aires à rebuts doivent être intégrées à l'architecture du bâtiment et être conçues de manière à minimiser les nuisances qui leur sont associées, notamment le bruit, les odeurs les vibrations et la poussière;

3° Le bâtiment et les aménagements extérieurs présentent des éléments de performances environnementales;

4° Le projet peut être réalisé dans le respect de l'échéancier proposé et dans un délai raisonnable.

40. CRITÈRES ADDITIONNELS APPLICABLES À CERTAINES AIRES DE PAYSAGE

1° Dans l'aire de paysage « industriel scientifique » identifiée au plan d'urbanisme en vigueur :

a) Le projet contribue au créneau de haute technologie et de l'innovation développé par la Ville de Bromont;

b) Une industrie manufacturière légère ne doit pas nuire à l'image du parc scientifique et à sa capacité d'attirer des entreprises de haute technologie;

c) Une industrie manufacturière lourde doit représenter des avantages importants pour la communauté, que ce soit en termes d'emploi, de savoirs, ou autres avantages socio-économiques qui justifient son implantation dans le parc scientifique.

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

d) Le projet doit tenir compte de la capacité des infrastructures énergétiques actuelles et à venir.

Règlement 1040-01-2022, 21 juin 2022

2° Dans l'aire de paysage de type « industriel centre » identifiée au plan d'urbanisme en vigueur:

a) Pour autoriser un usage de type « bureau administratif et de recherche » ou « industrie technologique » dans cette aire de paysage, un requérant doit démontrer qu'il y a des avantages importants à le réaliser dans cette zone plutôt que de faire le même projet dans l'aire de paysage « industriel scientifique » qui reste le lieu préférentiel pour ce type d'usage.

b) Une industrie manufacturière légère doit être préférablement localisée sur la rue du Pacifique. Tout autre emplacement doit être justifié par une architecture et des aménagements paysagers de qualité supérieure. De plus, si l'industrie est localisée sur la rue Shefford (route 241), elle doit comprendre une composante commerciale ou touristique pour favoriser l'animation de la rue;

c) L'usage « centre de gestion des matières résiduelles » dans la zone PDA1-04 est limité à un écocentre municipal ou à un usage qui favorise la récupération des matières résiduelles sans qu'il ne génère de nuisances pour les résidences avoisinantes;

d) L'usage « centre de gestion des matières résiduelles » dans la zone PDA1-05 est limité à des activités de valorisation et de récupération de matières premières en lien avec l'activité de l'exploitant de la carrière, sans qu'elles ne génèrent de nuisances pour les résidences avoisinantes.

SECTION 4 : CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UN USAGE CONDITIONNEL DU GROUPE « AGRICOLE »

41. USAGES CONDITIONNELS ASSUJETTIS

Dans les grilles des spécifications du règlement de zonage en vigueur, la lettre « c » vis-à-vis un usage du groupe « agricole » signifie que, dans la zone visée au plan de zonage du règlement de zonage en vigueur, l'exercice de l'usage est assujetti à la procédure du présent règlement et doit respecter les critères de la présente section.

42. CRITÈRES APPLICABLES À L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

En plus des objectifs généraux identifiés à l'article 30 du présent règlement, la demande doit respecter les critères suivants :

1° L'usage proposé doit être compatible avec le milieu environnant, notamment :

a) Les aménagements, les bâtiments, et les installations nécessaires à la pratique de l'usage doivent respecter le caractère du lieu et des bâtiments voisins et contribuer à mettre en valeur le caractère champêtre du secteur;

b) Le projet accorde une importance de premier plan à la protection et à la mise en valeur des milieux naturels d'intérêts, des arbres, des boisés et du couvert forestier;

c) Les aménagements et les installations doivent être conçus de manière à en faciliter l'entretien, et d'en minimiser les nuisances sonores et olfactives pour le voisinage.

2° Les cultures sans utilisation de pesticides sont favorisées;

3° L'usage « agriculture rurale » est accessoire à un usage principal autorisé dans la zone;

4° Les services de pension pour animaux, les chenils et chatteries et les activités d'élevage léger doivent comprendre :

a) Une capacité limitée en termes de nombre d'animaux de manière à ce qu'aucun bruit ou odeur ne soit perceptible aux limites de propriété des terrains voisins;

b) Des installations adaptées aux espèces et au nombre d'animaux gardés en pension;

c) Le cas échéant, un système d'entreposage des fumiers conçu dans les règles de l'art.

5° Le projet peut être réalisé dans le respect de l'échéancier proposé et dans un délai raisonnable.

42.1 CRITÈRES APPLICABLES À L'AIRE DE PAYSAGE INDUSTRIEL SCIENTIFIQUE

1. L'usage proposé est compatible avec les usages industriels et aéroportuaires;
2. Pour la culture en serre, l'intensité de l'éclairage est compatible avec le milieu environnant et les activités aéroportuaires.

Règlement 1040-01-2022, 16 juin 2022

INITIALES DU MAIRE
INITIALES DU GREFFIER

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS FINALES

43. REMPLACEMENT

Le présent règlement remplace, à toutes fins que de droits, le règlement numéro 879-2003 et ses amendements.

44. ENTRÉE EN VIGUEUR

Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.