

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives	3
Section 1.1 : Dispositions déclaratoires	3
1.1.1 : Titre du règlement	3
1.1.2 : Territoire assujéti	3
1.1.3 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois	3
1.1.4 : Adoption partie par partie	3
Section 1.2 : Dispositions administratives	4
1.2.1 : Administration et application du règlement	4
1.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire désigné	4
1.2.3 : Contraventions	5
1.2.4 : Infraction continue	5
1.2.5 : Récidive	5
1.2.6 : Recours civils	6
1.2.7 : Frais	6
Section 1.3 : Dispositions interprétatives	6
1.3.1 : Interprétation des dispositions	6
1.3.2 : Numérotation	6
1.3.3 : Terminologie	7
CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement d'une demande	7
Section 2.1 : Admissibilité d'une demande	7
2.1.1 : Dérogations aux règlements d'urbanisme	7
2.1.2 : Conformité au plan d'urbanisme	7
2.1.3 : Zones de contraintes particulières	7
2.1.4 : Catégories de projets	8
Section 2.2 : Contenu d'une demande	8
2.2.1 : Dépôt de la demande	8
2.2.2 : Contenu de la demande	8
2.2.3 : Frais d'étude	10
2.2.4 : Modification du projet particulier et des conditions	10
Section 2.3 : Cheminement de la demande	10
2.3.1 : Demande complète	10
2.3.2 : Transmission de la demande au comité consultatif d'urbanisme	11
2.3.3 : Étude et recommandation du comité consultatif d'urbanisme	11
2.3.4 : Approbation par le conseil municipal	11
2.3.5 : Émission du permis ou du certificat	11
CHAPITRE 3 : Critères d'évaluation de la demande	12
Section 3.1 : Critères d'évaluation	12
3.1.1 : Critères d'évaluation généraux	12
3.1.2 : Critères d'évaluation additionnels pour un projet qui inclus un usage de la catégorie «CONSERVATION (C)», tel que défini au paragraphe a) de l'article 2.1.4.	13
CHAPITRE 4 : Disposition finale	14
Section 4.1 : Entrée en vigueur	14
4.1.1 : Entrée en vigueur	14

CHAPITRE 1 :

Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives

Section 1.1 : Dispositions déclaratoires

1.1.1 : 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) et le numéro 1095-2020.

1.1.2 : Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique au territoire soumis à la juridiction de la Ville de Bromont.

1.1.3 : 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.

1.1.4 : 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.

Section 1.2 : Dispositions administratives

1.2.1 : Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée ci-après « fonctionnaire désigné », par résolution du Conseil municipal.

1.2.2 : Pouvoirs 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:

- a) 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;
 - b) 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;
 - c) peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie ou la santé de quelque personne en danger;
 - d) peut mettre en demeure de faire exécuter tout travaux de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence;
 - e) peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;
 - f) peut émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction
-

au présent règlement;

- g) 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;
- h) peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour 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.

1.2.3 : Contraventions

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

- a) 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;
- b) 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.

1.2.4 : Infraction continue

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

1.2.5 : 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.

1.2.6 : 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.

1.2.7 : Frais

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

Section 1.3 : Dispositions interprétatives

1.3.1 : Interprétation des dispositions

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.

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 ;

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

1.3.2 : 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
- 1.1 Section
- 1.1.1 Article
- Paragraphe
 - a) Sous-paragraphe

1.3.3 : 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 des permis et certificats*.

CHAPITRE 2 : Contenu et cheminement d'une demande

Section 2.1 : Admissibilité d'une demande

2.1.1 : 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*.

2.1.2 : 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*.

2.1.3 : 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.

2.1.4 : Catégories de projets

Seules les demandes de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble des catégories suivantes sont admissibles au présent règlement :

- a) Une demande de projet qui inclus un usage de la catégorie « CONSERVATION (C) », tel que défini au règlement de zonage numéro 1037-2017 de la ville de Bromont, et qui est situé en tout ou en partie dans toute zone dont l'appellation réduite est P2 Naturelle ou dans une zone adjacente à une zone dont l'appellation réduite est P2 Naturelle;
- b) Une demande visant la modification d'un PPCMOI déjà approuvé par résolution du conseil.

Section 2.2 : Contenu d'une demande

2.2.1 : 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 2.2.2 du présent règlement, exposant les motifs de sa demande et une description sommaire du projet particulier visé.

2.2.2 : Contenu de la 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 :

- a) Une lettre justifiant la qualité du projet en fonction des critères d'évaluations contenus dans le présent règlement;
 - b) Le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier;
 - c) 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;
- d) Le certificat de localisation relatif à toute construction érigée sur ce terrain, y compris la désignation technique;
 - e) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
 - f) Une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
 - g) L'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
 - h) 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;
 - i) 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;
 - j) 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;
 - k) Dans le cas d'une démolition, la valeur architecturale et patrimoniale des constructions à démolir;
 - l) 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;
 - m) 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.;
 - n) Une description de l'occupation du domaine public à prévoir, avant, pendant et après les travaux, s'il y a lieu;
-

- o) 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;
- p) Un plan concept de l'ensemble du projet, en perspective et en plan;
- q) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- r) Toute autre information jugée nécessaire par le fonctionnaire désigné pour l'évaluation de la demande.

2.2.3 : 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.

2.2.4 : 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 2.3 : Cheminement de la demande

2.3.1 : Demande 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.

2.3.2 : 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.

2.3.3 : 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.

2.3.4 : 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 adaptations 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.

2.3.5 : 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.

CHAPITRE 3 :

Critères d'évaluation de la demande

Section 3.1 : Critères d'évaluation

3.1.1 : Critères d'évaluation généraux

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 qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
 - c) 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;
 - d) Les avantages des propositions pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
 - e) 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;
-

- f) 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;
- g) La protection et la mise en valeur des arbres, des boisés, du couvert forestier et des milieux naturels;
- h) 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;
- i) Les avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes;
- j) 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;
- k) 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);
- l) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

3.1.2 : Critères d'évaluation additionnels pour un projet qui inclus un usage de la catégorie «CONSERVATION (C)», tel que défini au paragraphe a) de l'article 2.1.4.

L'évaluation d'une demande de projet qui inclus un usage de la catégorie « CONSERVATION (C) », tel que défini au règlement de zonage numéro 1037-2017 de la ville de Bromont, et qui est situé en tout ou en partie dans toute zone dont l'appellation réduite est P2 Naturelle, doit et être réalisée à partir des critères d'évaluation additionnels suivants :

- a) La conservation des milieux naturels à haute valeur
-

écologique, de la biodiversité, des forêts matures et des milieux humides ;

- b) Le développement est regroupé à proximité des réseaux d'infrastructures existants afin de favoriser leur viabilité tout en limitant la construction de nouvelles voies d'accès ;
- c) Les impacts des constructions à proximité des milieux naturels;
- d) La contribution au développement et au maintien du réseau de sentiers;
- e) La conservation des sommets et les flancs abrupts de montagne dans leur état boisé, afin de préserver le paysage;
- f) La considération des critères d'évaluation, contenus dans le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architectural numéro 1039-2017 de la ville de Bromont, applicables selon l'aire de paysage dans lequel le projet s'insère.

CHAPITRE 4 : Disposition finale

Section 4.1 : Entrée en vigueur

4.1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Maire

Greffière
