



Règlements de la Ville de Bromont



RÈGLEMENT 1177-2026 SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

ATTENDU QUE la Ville de Bromont a le pouvoir, en vertu de la Loi, d'adopter, de modifier ou de remplacer un règlement sur les dérogations mineures;

ATTENDU QUE la Ville de Bromont est dotée d'un Comité consultatif d'urbanisme (CCU), conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A-19.1);

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 9 mars 2026 et que le projet de règlement a été déposé et présenté à cette même séance;

ATTENDU QU'une consultation publique sur ce projet de règlement a eu lieu le 31 mars 2026;

ATTENDU QUE suite à cette consultation publique, aucun changement n'a été apporté au règlement;

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

ARTICLE 1. PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2. ADMINISTRATION ET APPLICATION

La Direction de la gestion durable du territoire est chargée de l'administration du présent règlement.

Les employés de la Direction de la gestion durable du territoire sont chargés de l'application du présent règlement et agissent à titre de « fonctionnaire désigné ».

À des fins de compréhension, les articles 9 et 10 du présent règlement réfèrent spécifiquement au fonctionnaire désigné soit à titre d'inspecteur municipal, de chef de division – permis et inspection ou d'urbaniste, selon le cas. *Il n'est pas exclu que pour des fins d'opérationnalisation, un autre employé de la Direction de la gestion durable du territoire applique l'article 9 et/ou l'article 10, en l'absence d'un inspecteur municipal, du chef de division – permis et inspection et/ou d'un urbaniste.*



Règlements de la Ville de Bromont

ARTICLE 3. DISPOSITIONS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DÉROGATION MINEURE

Toutes les dispositions des règlements de zonage et de lotissement en vigueur sur le territoire de la Ville de Bromont peuvent faire l'objet d'une dérogation mineure, à l'exception des dispositions relatives :

- 1° aux usages;
- 2° à la densité d'occupation au sol, ce qui comprend notamment :
 - a) le nombre de logements par bâtiment;
 - b) la superficie minimale d'un lot visant un usage du groupe « Habitation »;
 - c) le frontage minimal d'un lot visant un usage du groupe « Habitation »;
 - d) la hauteur en étage d'un bâtiment principal d'un usage du groupe « Habitation ».

Malgré le paragraphe 2, une dérogation mineure visant le frontage ou la superficie d'un lot peut être accordée dans le cas d'un lotissement effectué pour une transaction immobilière ne visant pas la création d'un nouveau lot à bâtir entre deux propriétés adjacentes bénéficiant de droits acquis.

- 3° aux lieux où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité ou de santé publique, de protection de l'environnement ou de bien-être général. Ces dispositions sont celles adoptées en vertu des paragraphes 16° ou 16.1° du deuxième alinéa de l'article 113 ou des paragraphes 4° ou 4.1° du deuxième alinéa de l'article 115 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A-19.1).

ARTICLE 4. ZONE D'APPLICATION

Une demande de dérogation mineure peut être accordée dans toutes les zones identifiées au plan de zonage qui fait partie intégrante du Règlement de zonage 1037-2017.

ARTICLE 5. CONDITIONS D'APPROBATION D'UNE DÉROGATION MINEURE

Pour être approuvée, toute dérogation mineure doit répondre à l'ensemble des conditions et des critères suivants :

- 1° Lorsque la dérogation mineure concerne des travaux en cours ou déjà exécutés, les travaux ont fait l'objet d'un permis et ont été effectués de bonne foi;
- 2° La dérogation est « mineure »;
- 3° La dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme;
- 4° L'application des dispositions des règlements concernant le zonage et le lotissement causent un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure;
- 5° La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 6° La dérogation n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé ou de sécurité publique;
- 7° La dérogation ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement ou du bien-être général.

Malgré le premier alinéa, le conseil peut accorder une dérogation mineure, même si elle a pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.



Règlements de la Ville de Bromont

ARTICLE 6. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Une demande de dérogation mineure, accompagnée de tous les renseignements et documents exigés, doit être transmise par écrit au fonctionnaire désigné.

ARTICLE 7. CONTENU D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Le requérant doit accompagner la demande de dérogation mineure des renseignements et documents suivants :

- 1° les coordonnées (nom, prénom, adresse, numéro de téléphone, adresse électronique) du requérant (propriétaire) et, le cas échéant, de son mandataire. Le cas échéant, une lettre autorisant le mandataire à agir au nom du propriétaire de l'immeuble en cause;
- 2° lorsque requis pour l'analyse de la demande, photos, plans, croquis ou détails expliquant la demande;
- 3° un document énonçant :
 - a) le détail de toute dérogation faisant l'objet de la demande;
 - b) l'identification de la disposition réglementaire visée par la demande;
 - c) les raisons expliquant pourquoi les travaux en cours ou déjà exécutés, le cas échéant, ne sont pas conformes à la disposition réglementaire en cause;
 - d) une démonstration de l'existence et de la nature du préjudice causé au propriétaire de l'immeuble par l'application de la disposition visée;
 - e) une démonstration du fait que la dérogation mineure ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété;
- 4° tout autre élément jugé pertinent par le fonctionnaire désigné à l'analyse de la demande, notamment un certificat de localisation à jour préparé par un arpenteur-géomètre et/ou un plan d'implantation préparé par un arpenteur-géomètre.

Le requérant doit fournir au fonctionnaire désigné tout renseignement additionnel requis pour assurer la bonne compréhension de la demande de dérogation mineure.

ARTICLE 8. FRAIS D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE

Les frais d'analyse et de l'avis public sont payables par le requérant au moment de la demande. Ces frais sont indiqués au Règlement décrétant l'adoption des tarifs de la Ville de Bromont en vigueur et sont non remboursables.

ARTICLE 9. ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE PAR L'INSPECTEUR MUNICIPAL ET L'URBANISTE

L'inspecteur municipal reçoit la demande de dérogation mineure et en fait une analyse préliminaire. Il veille à mettre et/ou compiler ses observations et/ou commentaires par écrit et transmet le dossier à l'urbaniste.

Sur réception du dossier, l'urbaniste étudie la demande, conformément à la loi, et complète l'**Annexe A**, faisant partie intégrante du présent règlement, et transmet le dossier au CCU.



Règlements de la Ville de Bromont

ARTICLE 10. CAS DES TRAVAUX EN COURS OU DÉJÀ EXÉCUTÉS

Spécifiquement en présence de travaux en cours ou déjà exécutés, l'inspecteur municipal, dans le cadre de son analyse préliminaire, veille à documenter la notion de « permis » et de « bonne foi », tel qu'il y est fait référence à l'article 145.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A-19.1) :

« La résolution peut aussi avoir effet à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés, dans le cas où ces travaux ont fait l'objet d'un permis de construction et ont été effectués de bonne foi. »

Pour des fins d'application, des travaux non prévus dans une demande de permis sont considérés comme des travaux en cours ou déjà exécutés n'ayant pas fait l'objet d'une demande de permis.

Malgré l'article 9, dans le cas où l'inspecteur municipal constate que les travaux en cours ou déjà exécutés n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction au préalable, il transmet le dossier au chef de division – permis et inspection.

S'il apparaît que les travaux visés n'ont pas fait l'objet d'un permis de construction au préalable, le chef de division – permis et inspection informe par avis écrit le requérant de la non-recevabilité apparente de sa demande. Malgré cet avis, le requérant peut décider de faire cheminer sa demande pour analyse par le CCU, en acquittant les frais indiqués au Règlement décrétant l'adoption des tarifs de la Ville de Bromont en vigueur.

Dans le doute, ou s'il apparaît que les travaux ont fait l'objet d'un permis de construction, le chef de division – permis et inspection transmet le dossier à l'urbaniste.

ARTICLE 11. ÉTUDE D'UNE DEMANDE DE DÉROGATION MINEURE PAR LE CCU

Sur réception du dossier, le CCU étudie la demande, conformément à la loi, et complète l'**Annexe B**, faisant partie intégrante du présent règlement.

Le CCU peut réclamer au fonctionnaire désigné pour le traitement des demandes de dérogations mineures ou au requérant, des informations additionnelles afin de compléter l'étude.

ARTICLE 12. AVIS DU CCU

Après étude de la demande de dérogation mineure, le CCU formule son avis par écrit, conformément à la loi. Si le CCU constate ou conclut que la demande de dérogation mineure n'est pas conforme à la loi, il doit rejeter la demande.

Le CCU transmet son avis au conseil municipal.

ARTICLE 13. AVIS PUBLIC

Le greffier fait publier, aux frais du requérant, au moins quinze (15) jours avant la tenue de la séance lors de laquelle le conseil municipal doit statuer sur la demande de dérogation mineure, l'avis prévu à l'article 145.6 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A-19.1) indiquant :



Règlements de la Ville de Bromont

- 1° la date, l'heure et le lieu de la séance du conseil municipal lors de laquelle la demande sera entendue par le conseil municipal;
- 2° la nature et les effets de la dérogation demandée;
- 3° la désignation de l'immeuble affecté en utilisant la voie de circulation et le numéro de l'immeuble ou, à défaut, le numéro cadastral;
- 4° le fait que tout intéressé peut se faire entendre par le conseil municipal relativement à cette demande.

Cet avis est publié conformément aux dispositions du règlement déterminant les modalités de publication des avis publics en vigueur.

ARTICLE 14. DÉCISION DU CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, ou la personne qu'il désigne, expose la demande de dérogation mineure.

Après avoir entendu toute personne qui désire s'exprimer sur la demande et avoir pris connaissance de l'avis du CCU, 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 de dérogation mineure au CCU 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 de dérogation mineure au CCU, un frais prévu au Règlement décrétant l'adoption des tarifs de la Ville de Bromont en vigueur sera appliqué et payable par le requérant.

Le conseil municipal n'est pas lié par l'avis du CCU.

La résolution par laquelle le conseil rend sa décision peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, dans le but d'atténuer l'impact de la dérogation mineure.

Une copie de la résolution par laquelle le conseil municipal a rendu sa décision est transmise au requérant dans les quinze (15) jours de son adoption.

ARTICLE 15. DÉLIVRANCE DU PERMIS

Lorsque la résolution du conseil municipal accorde la dérogation mineure demandée, le fonctionnaire désigné peut alors délivrer le permis requis, sur paiement des droits, et à la condition que la demande soit conforme à la demande déposée par le requérant, aux conditions du conseil municipal prévues dans la résolution accordant la dérogation mineure.

La dérogation mineure n'exempte en rien le requérant de tous ses autres devoirs et obligations par rapport aux règlements d'urbanisme.



Règlements de la Ville de Bromont

ARTICLE 16. DEMANDE PENDANTE

Toute demande de dérogation mineure déposée avant l'entrée en vigueur du présent règlement reste soumise aux prescriptions du Règlement 1043-2017 et doit être étudiée conformément à ce règlement.

ARTICLE 17. ABROGATION

Le présent règlement abroge et remplace, à toutes fins que de droits, le Règlement 1043-2017, ainsi que tous ses amendements.

ARTICLE 18. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ANNEXE A - Grille d'étude d'une demande de dérogation mineure – URBANISTE

ANNEXE B - Grille d'étude d'une demande de dérogation mineure – CCU

MICHELLE CHAMPAGNE
MAIRESSE

MARIE-PIER THERRIEN
GREFFIÈRE ADJOINTE

Règlements de la Ville de Bromont

ANNEXE A – Grille d'étude d'une demande de dérogation mineure – URBANISTE

	Critères d'évaluation ¹ (cumulatifs)	URBANISTE		Commentaires / Explications (Obligatoire si coché ne répond pas au critère (X))
		Répond au critère (X)	Ne répond pas au critère (X)	
a)	La dérogation vise une disposition relative au règlement de zonage ou de lotissement (excluant des dispositions relatives à l'usage, à la densité du sol ou aux contraintes particulières prévues à l'article 3 du Règlement sur les dérogations mineures). (art. 145.2 LAU)			
b)	La dérogation porte à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés ayant fait l'objet d'un permis et effectué de bonne foi. (art. 145.5 LAU)			
c)	La dérogation est « mineure ». (art. 145.2 LAU)			
d)	La dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme. (art. 145.2 LAU)			
e)	L'application des dispositions des règlements concernant le zonage et le lotissement causent un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure. (art. 145.4, alinéa 2 LAU)			
f)	La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. (art. 145.4, alinéa 2 LAU)			
g)	La dérogation n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé ou de sécurité publique. (art. 145.4, alinéa 2 LAU)			
h)	La dérogation ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement ou du bien-être général. (art. 145.2 alinéa 2 et 145.4, alinéa 2 LAU)			
<i>i)</i>	<i>La dérogation n'a pas pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture. (art. 145.4, alinéa 3 LAU)</i>			

¹ Pour recommander l'acceptation d'une demande de dérogation mineure, toutes les cases doivent être cochées « Réponds au critère », sauf pour le critère i) (le conseil peut accorder une dérogation, même si elle pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.)

Règlements de la Ville de Bromont

ANNEXE B – Grille d’étude d’une demande de dérogation mineure – CCU

	Critères d'évaluation ² (cumulatifs)	CCU		Commentaires / Explications (Obligatoire si coché Ne répond pas au critère (X) ou si les membres ne sont pas unanimes)
		Répond au critère (X)	Ne répond pas au critère (X)	
a)	La dérogation vise une disposition relative au règlement de zonage ou de lotissement (excluant des dispositions relatives à l'usage, à la densité du sol ou aux contraintes particulières prévues à l'article 3 du Règlement sur les dérogations mineures). (art. 145.2 LAU)			
b)	La dérogation porte à l'égard de travaux en cours ou déjà exécutés ayant fait l'objet d'un permis et effectué de bonne foi. (art. 145.5 LAU)			
c)	La dérogation est « mineure ». (art. 145.2 LAU)			
d)	La dérogation respecte les objectifs du plan d'urbanisme. (art. 145.2 LAU)			
e)	L'application des dispositions des règlements concernant le zonage et le lotissement causent un préjudice sérieux à la personne qui demande la dérogation mineure. (art. 145.4, alinéa 2 LAU)			
f)	La dérogation ne porte pas atteinte à la jouissance, par les propriétaires des immeubles voisins, de leur droit de propriété. (art. 145.4, alinéa 2 LAU)			
g)	La dérogation n'a pas pour effet d'aggraver les risques en matière de santé ou de sécurité publique. (art. 145.4, alinéa 2 LAU)			
h)	La dérogation ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement ou du bien-être général. (art. 145.2 alinéa 2 et 145.4, alinéa 2 LAU)			
<i>i)</i>	<i>La dérogation n'a pas pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture. (art. 145.4, alinéa 3 LAU)</i>			

² Pour recommander l'acceptation d'une demande de dérogation mineure, toutes les cases doivent être cochées « Réponds au critère », sauf pour le critère i) (le conseil peut accorder une dérogation, même si elle pour effet d'accroître les inconvénients inhérents à la pratique de l'agriculture.)



Règlements de la Ville de Bromont



CERTIFICAT DU RÈGLEMENT 1177-2026
SUR LES DÉROGATIONS MINEURES

Avis de motion, dépôt et présentation du projet de règlement :..... 9 mars 2026
Adoption du projet de règlement :..... 9 mars 2026
Avis public annonçant la consultation publique :..... 11 mars 2026
Assemblée publique de consultation :..... 31 mars 2026
Adoption du règlement :..... 7 avril 2026
Certificat de conformité de la MRC :..... 21 avril 2026
Avis public d'entrée en vigueur : 1 mai 2026
Entrée en vigueur :..... 21 avril 2026

MICHELLE CHAMPAGNE
MAIRESSE

MARIE-PIER THERRIEN
GREFFIÈRE ADJOINTE