

VILLE DE BROMONT

RÈGLEMENT RELATIF AUX USAGES CONDITIONNELS

Règlement numéro 879-2003

17 décembre 2003

DANIEL ARBOUR & ASSOCIÉS

460, rue McGill

Montréal (Québec) H2Y 2H2

Téléphone : (514) 954-5300 - Télécopieur : (514) 954-5345

AVIS DE MOTION : 3 novembre 2003
ADOPTION : 17 décembre 2003
ENTRÉE EN VIGUEUR : 21 février 2004

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
879-02-2005	17 septembre 2005
879-04-2005	17 septembre 2005
879-05-2005	18 février 2006
879-06-2006	22 septembre 2006
879-07-2007	22 février 2007

LE CONSEIL DE LA VILLE DE BROMONT DÉCRÈTE CE QUI SUIT

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	3
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	3
1. TITRE DU RÈGLEMENT	3
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	3
3. VALIDITÉ.....	3
4. DOMAINE D'APPLICATION.....	3
4.1 DOCUMENTS ANNEXÉS	3
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES	4
5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE.....	4
6. RENVOIS	4
7. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT	4
8. TERMINOLOGIE.....	5
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	5
9. APPLICATION DU RÈGLEMENT	5
10. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL.....	5
CHAPITRE 2 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL	6
SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION	6
11. OBLIGATION	6
12. TRANSMISSION D'UNE DEMANDE.....	6
SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	6
13. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL.....	6
14. EXAMEN PAR LE FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ.....	7
15. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME	8
16. TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL.....	8
17. AVIS PUBLIC	8
18. EXAMEN PAR LE CONSEIL	8
19. TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL.....	9
20. PERMIS ET CERTIFICATS.....	9
CHAPITRE 3 ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION	10
SECTION 1 : ZONES ADMISSIBLES	10
21. ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS	10
SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION	11
22. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE H01-165	11
23. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE R04-467	12
24. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES R01 126, C04-400, I05-506, I05-507, I05-510, I05-512 ET I05-514	12
24.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE I04-418.....	13
24.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES CO4-406 ET H04-407	13

24.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE CO4-400.....	14
24.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UN USAGE « HABITATION » EXERCÉ EN CONCURRENCE AVEC UN USAGE « HÉBERGEMENT MIXTE » DANS LA ZONE R02 206	14
CHAPITRE 4 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES	16
25. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	16

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. TERRITOIRE ASSUJETTI

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

3. VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement était déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continuera à s'appliquer en autant que faire se peut..

4. DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique dans les zones mentionnées au chapitre 3.

4.1 DOCUMENTS ANNEXÉS

Le plan intitulé « Localisation de l'emplacement destiné à être occupé par l'usage service de remorquage de véhicules» daté du 17 mai 2005 et dûment authentifié par le maire et le greffier fait partie intégrante du présent règlement comme annexe « A ».

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

5. RÈGLES DE PRÉSÉANCE

Les règles du présent règlement ont préséance sur celles du règlement de zonage numéro 876-2003. Ainsi, un usage assujéti au présent règlement doit nécessairement faire l'objet de la procédure relative à un usage conditionnel même s'il est autorisé au Règlement de zonage numéro 876-2003.

6. 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.

7. MODE DE DIVISION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres arabes. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres arabes.

Les articles sont numérotés, de façon consécutive, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphes. Un paragraphe est numéroté en chiffres arabes. Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule. Un sous-paragraphe peut être divisé en sous-alinéas. Un sous-alinéa est numéroté en chiffres romains minuscules.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

<u>CHAPITRE 1</u>	<u>TEXTE 1 :</u>	CHAPITRE
<u>SECTION 1</u>	<u>TEXTE 2</u>	SECTION
1.	TEXTE 3	ARTICLE
	Texte 4	ALINÉA
	1° Texte 5	PARAGRAPHE
	a) Texte 6	SOUS-PARAGRAPHE
	i) Texte 7	SOUS-ALINÉA

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 au chapitre 22 du Règlement de zonage numéro 876-2003. 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. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'officier municipal désigné selon les dispositions du Règlement de permis et certificats numéro 858-2002.

10. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les pouvoirs et les devoirs de l'officier municipal désigné sont définis au Règlement de permis et certificats numéro 858-2002.

CHAPITRE 2

TRAITEMENT D'UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

SECTION 1 : ASSUJETTISSEMENT ET TRANSMISSION

11. OBLIGATION

La délivrance d'un permis ou d'un certificat pour un usage conditionnel visé au présent règlement est assujettie à l'approbation par le conseil municipal de l'usage conditionnel.

12. TRANSMISSION D'UNE 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 dans le présent règlement.

SECTION 2 : PROCÉDURE DE TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

13. DOCUMENTS ET RENSEIGNEMENTS EXIGÉS POUR UNE DEMANDE D'USAGE CONDITIONNEL

Toute demande visant l'approbation d'un usage conditionnel doit comprendre les renseignements et documents suivants :

- 1° un document indiquant les informations suivantes :
 - a) l'identification, l'adresse et le numéro de téléphone du propriétaire et des professionnels retenus, le cas échéant ;
 - b) la nature de l'usage conditionnel qui serait exercé ;
 - c) une évaluation du coût du projet ;

- 2° 12 copies d'un plan d'implantation montrant, pour l'emplacement concerné, les informations suivantes :
- a) ses limites et ses dimensions ;
 - b) toute construction existante ou projetée (caractéristiques de l'ensemble des façades) ;
 - c) la topographie du terrain existant avec des courbes de niveau équidistantes d'au plus 2 m ;
 - d) l'emplacement des lacs et cours d'eau existants ;
 - e) l'emplacement des aires boisées et des arbres matures isolés ;
 - f) les caractéristiques du projet de subdivision ;
 - g) toute autre information qui pourrait être nécessaire pour assurer la vérification de la conformité du projet aux dispositions du présent règlement.

Les plans fournis pour une demande d'autorisation d'un usage conditionnel doivent être à l'échelle 1 : 500 ou à une échelle adéquate pour assurer la compréhension du projet.

14. 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.

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 tous les renseignements et documents nécessaires ont été fournis par le requérant, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans les 30 jours suivant la réception de la demande.

15. EXAMEN PAR LE COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

Le Comité consultatif d'urbanisme examine la demande et vérifie si elle rencontre les critères applicables du présent règlement.

Le Comité consultatif d'urbanisme doit adopter une résolution faisant état de ses recommandations.

16. TRANSMISSION AU CONSEIL MUNICIPAL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande au Comité consultatif d'urbanisme, le secrétaire du Comité transmet la résolution faisant état de ses recommandations au conseil.

17. AVIS PUBLIC

Le greffier de la Ville doit, au moins 15 jours avant la tenue de la séance où le conseil doit statuer sur une demande d'autorisation d'un usage conditionnel, au moyen d'un avis public donné conformément à la *Loi sur les cités et villes (L.R.Q., c. C-19)* et d'une affiche ou d'un enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la date, l'heure et 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.

18. EXAMEN PAR LE CONSEIL

Dans les 30 jours suivants la transmission de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme au conseil, ce dernier doit accorder ou refuser la demande d'usage conditionnel qui lui est présentée conformément au présent règlement.

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.

19. TRANSMISSION DE LA DÉCISION DU CONSEIL

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

20. PERMIS ET CERTIFICATS

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande d'autorisation d'usage conditionnel, le fonctionnaire désigné délivre le permis ou le certificat si les conditions prévues au Règlement de zonage numéro 876-2003, au Règlement de lotissement numéro 877-2003 et au Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale numéro 878-2003 sont remplies, sous réserve de toute condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat et de toute condition devant être remplie en vertu de la résolution du conseil accordant la demande d'usage conditionnel.

CHAPITRE 3
ZONES ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

SECTION 1 : ZONES ADMISSIBLES

21. ZONES ADMISSIBLES ET USAGES CONDITIONNELS AUTORISÉS

Les zones admissibles et les usages conditionnels qui peuvent y être autorisés sont ceux indiqués au tableau qui suit :

	ZONES ADMISSIBLES	USAGES CONDITIONNELS POUVANT ÊTRE AUTORISÉS
1°	H01-165	Habitation multifamiliale de 1 à 3 étages, de structure isolée et comprenant un maximum de 8 unités d'habitation
2°	R04-467	Centre de distribution de produits pétroliers et de carburant
3°	R01-126, C04-400, I05-506, I05-507, I05-510, I05-512, I05-514	Antenne reliée à un réseau de communications
4°	I04-418	Service de remorquage de véhicules
5°	C04-406, H04-407	Résidence de soins palliatifs
6°	C04-400	32 2° a) 03 à 09, b) 04, 05, 08 à 12, 14, 16, 18 à 20, 23, 24, 26 à 28, 31, 32, d) 01 à 04, 06 à 08, 13 à 19, e), f), g), h), i) 02 à 04, 06, 09, 10, j) 01 à 06, k) 34 2° c), e), f) 01 à 03, g) 01, 02, 05 à 08

7°	R02-206	L'usage habitation lorsqu'il occupe ou est destiné à occuper un emplacement occupé également par un usage « hébergement mixte »
8°	R02-206	L'usage « hébergement mixte » à l'intérieur d'un projet commercial intégré

Les zones à laquelle réfère cet article sont celles délimitées au Règlement de zonage numéro 876-2003.

Les usages conditionnels pouvant être autorisés dans la zone C04-400 sont ceux faisant partie de la classification des usages du Règlement de zonage 876-2003.

Règlement 879-02-2005 (17 septembre 2005), Règlement 879-04-2005 (17 septembre 2005), Règlement 879-05-2005 (18 février 2006), Règlement 879-06-2006 (22 septembre 2006), Règlement 879-07-2007 (22 juin 2007)

SECTION 2 : CRITÈRES D'ÉVALUATION

22. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE H01-165

Dans la zone H01-165, les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

- 1° Le requérant doit démontrer que les établissements commerciaux existants sur l'emplacement devront quitter les lieux dans les 12 mois suivant l'autorisation d'un usage conditionnel ;
- 2° Le requérant doit s'engager par écrit à ne pas renouveler les baux ou les ententes qui impliquent l'occupation de l'emplacement par un établissement commercial ;
- 3° Aucune des dimensions de l'emplacement compris dans les lots 608, 609, 610, 611 et 851 du cadastre de Bromont ne doit être réduite par rapport aux dimensions existantes le 3 novembre 2003. Cependant le lot 850 pourrait être réduit pour que sa limite latérale soit en continuité avec la limite du lot 851 ;

- 4° La profondeur de l'emplacement ne doit pas être inférieure à 90 m, mesurée depuis l'emprise du boulevard Bromont, sans toutefois être inférieure à celle existante le 3 novembre 2003 ;
- 5° Une partie de l'emplacement peut être située sur un terrain contigu pourvu qu'elle soit garantie par une servitude dont la Ville est cosignataire.

23. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE R04-467

Dans la zone R04-467, les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

- 1° La zone doit être occupée par des commerces de détail ayant une superficie totale de plancher d'au moins 10 000 m², ces commerces doivent avoir fait l'objet d'un certificat d'occupation émis en vertu du règlement sur les permis et certificats 858-2003 ;
- 2° Les constructions nécessaires à l'exercice de l'usage doivent être implantés en considérant les besoins inhérents à l'exercice de l'usage et l'optimisation des percées visuelles vers l'établissement d'hébergement voisin, qu'il soit prévu ou existant.

24. CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES R01 126, C04-400, I05-506, I05-507, I05-510, I05-512 ET I05-514

Dans les zones R01 126, C04-400, I05-506, I05-507, I05-510, I05-512 et I05-514, les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

- 1° L'installation d'une antenne doit être nécessaire pour assurer la couverture de l'ensemble du territoire de la ville, un document préparé par un expert devra le démontrer
- 2° L'antenne doit viser prioritairement la desserte des résidants de Bromont ;
- 3° Si des mesures alternatives sont possibles, elles doivent être préférées à l'installation d'une nouvelle antenne.

Règlement 879-06-2006 (22 septembre 2006)

24.1 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE I04-418

Dans la zone I04-418, les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

- 1° L'usage « service de remorquage de véhicules » est limité à une partie du lot P-94, tel qu'identifié au plan de l'annexe « A » et cet usage ne devra prendre aucune expansion ailleurs dans la zone I04-418 ;
- 2° La partie du lot P-94 où est autorisé l'usage « service de remorquage » doit être entièrement entourée d'une clôture grillagée ;
- 3° La bande boisée située entre la rue des Carrières et le terrain visé par la demande devra être conservée tel quel ;
- 4° Le requérant doit déposer une lettre d'entente démontrant que le propriétaire du terrain l'autorise à utiliser une partie du lot P-94, tel qu'identifié au plan de l'annexe « A ». Cette entente devra être renouvelée chaque fois qu'elle vient à échéance ;
- 5° Aucune réparation, démantèlement de véhicules et vente de pièces automobiles n'est autorisé ;
- 6° Un seul bâtiment, servant de bureau d'affaires, est autorisé.

Règlement 879-02-2005 (17 septembre 2005)

24.2 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS AUX ZONES C04-406 ET H04-407

Dans les zones C04-406 et H04-407, les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

- 1° Un seul bâtiment, occupé par l'usage « résidence de soins palliatifs », est autorisé pour l'ensemble des deux zone C04-406 et H04-407 ;
- 2° Le bâtiment occupé par l'usage « résidence de soins palliatifs » peut comprendre un maximum de 20 chambres.

Règlement 879-04-2005 (17 septembre 2005), Règlement 879-05-2005 (18 février 2006)

24.3 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À LA ZONE CO4-400

Dans la zone C04-400, les critères selon lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel sont les suivants :

- 1° La phase 1 du projet doit comprendre des usages s'adressant à une clientèle d'affaires tels que services d'hébergement et centre des congrès et de formation;
- 2° Une entente doit être conclue entre la Ville de Bromont, le ministère des Transports et le promoteur du projet pour la réalisation de la phase IV du réaménagement du boulevard de Bromont, c'est-à-dire la modification de l'échangeur au nord de l'autoroute;
- 3° Une étude de circulation doit être réalisée par le promoteur démontrant que l'ensemble du projet commercial ne porte pas atteinte aux niveaux de service du nouvel aménagement routier (phases 1 à 4), ou encore que ladite étude détaille les travaux que le promoteur devra inclure dans sa planification afin de maintenir ces niveaux de service.

Règlement 879-06-2006 (22 septembre 2006)

24.4 CRITÈRES D'ÉVALUATION RELATIFS À UN USAGE « HABITATION » EXERCÉ EN CONCURRENCE AVEC UN USAGE « HÉBERGEMENT MIXTE » DANS LA ZONE R02 206

Dans la zone R02-206, les critères suivant lesquels est faite l'évaluation d'une demande d'autorisation d'un usage conditionnel «habitation» exercé sur un emplacement également occupé ou destiné à l'être par un usage «hébergement mixte» sont les suivants:

- 1° L'usage «habitation» doit occuper un bâtiment qui n'est pas également occupé par un usage «hébergement mixte»;
- 2° Les propriétaires et les occupants du bâtiment occupé ou destiné à l'être par un usage «habitation» doivent être informés du fait que le bâtiment qu'ils occupent doit être réservé exclusivement à des fins d'habitation et que la location à court terme n'y est pas autorisée;

- 3° La localisation d'un bâtiment occupé par un usage « habitation » et la disposition des accès aux bâtiments, des balcons et des ouvertures doivent être conçues pour minimiser les nuisances potentielles avec les usages « hébergement mixte » exercés sur l'emplacement;
- 4° La vocation dominante exercée sur l'emplacement doit être reliée à l'exercice des usages « hébergement mixte »;
- 5° Les occupants des habitations doivent pouvoir bénéficier des aménités normalement reliées à ce type d'usage, notamment en ce qui concerne la disponibilité d'espaces privatifs extérieurs et les aménagements extérieurs;
- 6° Le cas échéant, les cases de stationnement extérieures desservant les habitations doivent leur être réservées.

CHAPITRE 4
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur après l'accomplissement des formalités prévues par la loi.