

# Plan d'urbanisme et règlements d'urbanisme de la Ville de Bromont

Plan d'urbanisme élaboré selon l'approche *Form-Based Code* et servant à guider la refonte règlementaire

**Acteur :** Ville de Bromont

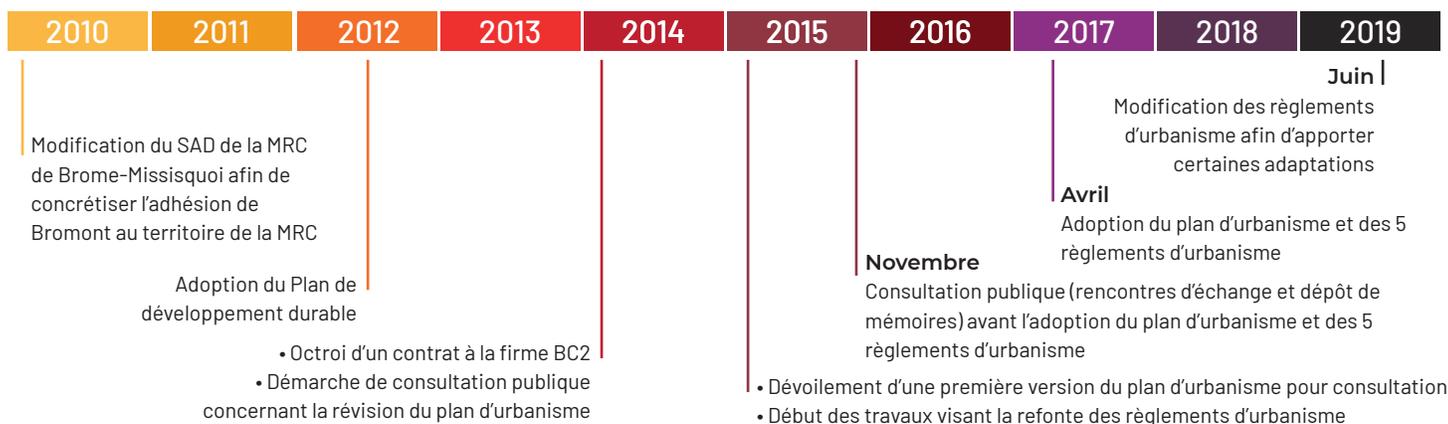
**Année d'adoption :** 2017

**Principe d'application :** Outils rédigés sur la base d'un découpage par transect

**Territoire d'application :** Tout le territoire municipal

**Lien vers l'outil :** <https://www.bromont.net/services-aux-citoyens/reglementation-et-permis/liste-des-reglements/>

## Évolution chronologique



## Description des outils

Le Plan d'urbanisme de la Ville de Bromont a été élaboré sur la base d'un découpage par transect, c'est-à-dire un découpage du territoire réalisé de façon à créer des unités paysagères possédant des caractéristiques semblables. Ce découpage a ensuite guidé la refonte de 5 règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, permis et certificats, PIIA). La refonte était jugée nécessaire étant donnée l'augmentation rapide de la population bromontoise au début des années 2000.

Afin de mieux planifier et encadrer le développement de la ville, le conseil municipal a souhaité que cette croissance se fasse dans le respect de l'environnement, des paysages et de la qualité de vie, et ce, dans l'intérêt de réaffirmer l'identité de la Ville de Bromont. Pour ce faire, le conseil a profité de la modification, en 2010, du schéma d'aménagement et de développement (SAD) de la MRC de Brome-Missisquoi pour procéder à la révision de

son plan d'urbanisme et de ses règlements d'urbanisme. L'objectif visé était de s'adapter aux nouvelles réalités de son développement, tout en dépassant les méthodes traditionnelles de planification.

La démarche a été réalisée par le Service de l'urbanisme, de la planification et du développement durable de la Ville de Bromont et la firme BC2. L'exercice a débuté en 2014 et s'est échelonné sur 3 ans. Mentionnons toutefois que la vision commune sur laquelle se base le plan d'urbanisme avait déjà été élaborée dans le cadre du Plan de développement durable de la Ville de Bromont adopté en 2012. Deux ans après l'adoption du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme, la Ville a procédé à une première modification des 5 règlements d'urbanisme afin de retirer certaines anomalies et certaines normes jugées plus difficiles à appliquer (Ville de Bromont 2019).

## Composantes générales des outils

L'élément central de la réflexion repose sur l'identification de nouvelles aires d'affectation découpées à partir d'une analyse des paysages dominants de Bromont. La définition des paysages est inspirée de la méthodologie des transects et tient compte de trois éléments : les composantes du milieu naturel, les caractéristiques architecturales des bâtiments et la morphologie du territoire.

Cette analyse a permis de définir 22 aires de paysage au plan des affectations. Parmi celles-ci, 10 sont des aires de paysage dotées de caractéristiques visuelles et physiques communes tandis que 12 sont dotées de caractéristiques visuelles et physiques uniques à l'échelle de la ville (figures 1 et 2).

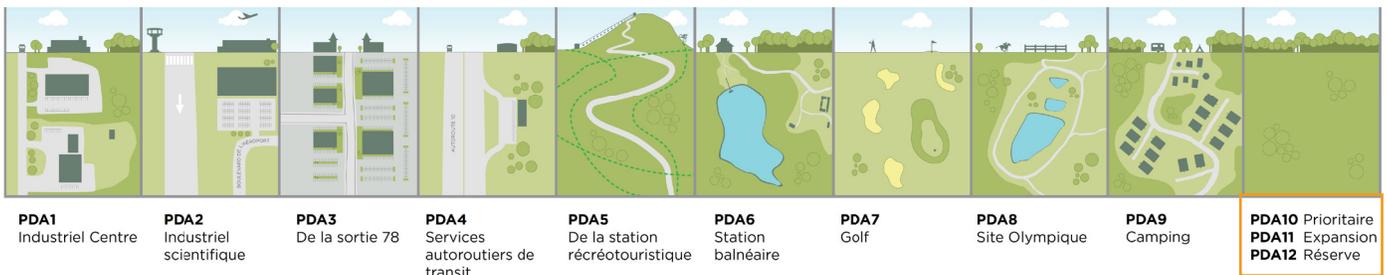
Ces dernières sont identifiées au plan d'urbanisme comme des plans directeurs d'aménagement (aire de paysage PDA). Les aires de paysage PDA regroupent essentiellement 1- les zones particulières sur le territoire (parcs industriels, sites de camping, etc.), 2- les secteurs ciblés plus spécifiquement afin de consolider l'urbanisation de la ville, 3- les secteurs d'expansion où le développement est prévu à plus long terme et 4- les secteurs affectés à des fins de réserve par la MRC.

### 1 Découpage établi par le plan d'urbanisme

#### Dix aires de paysages communes

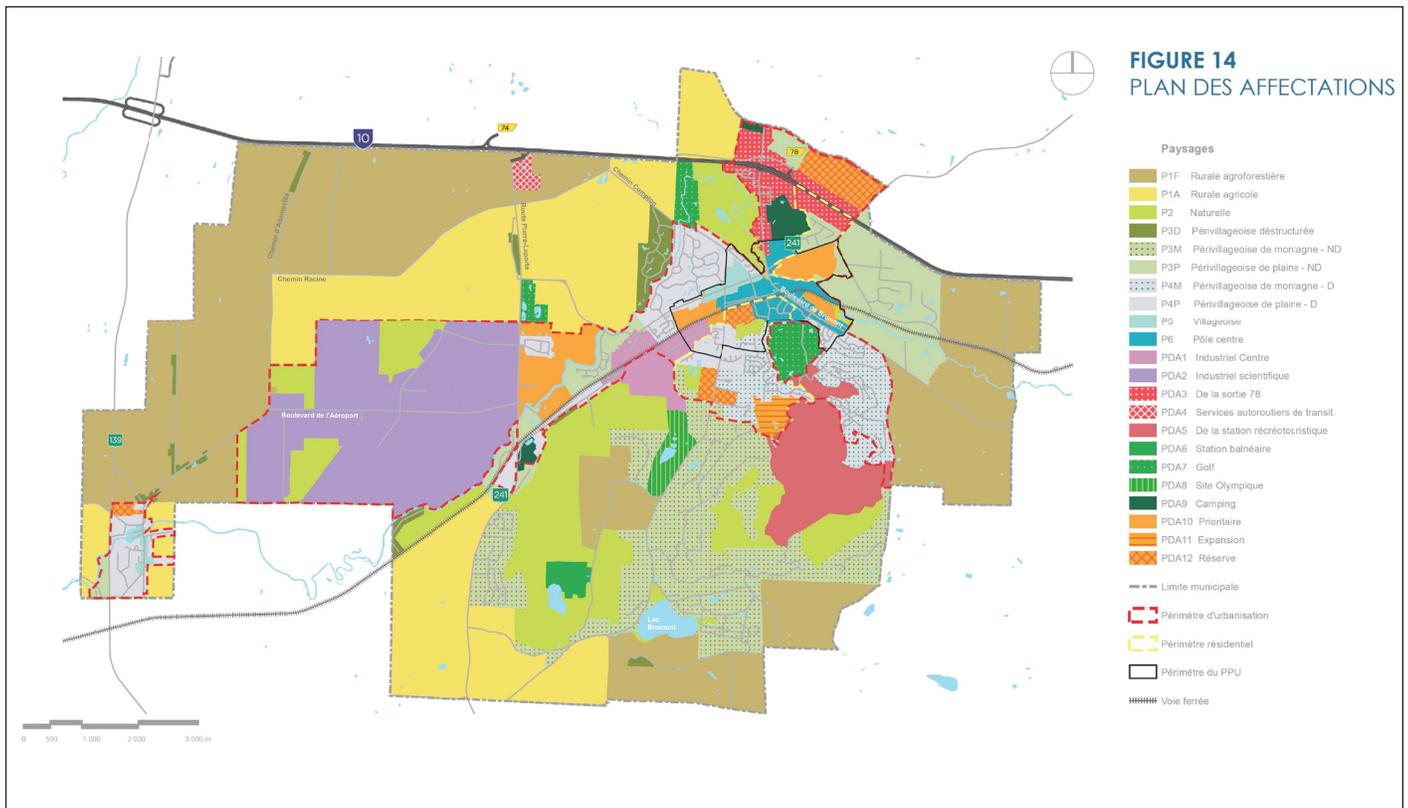


#### Douze aires de paysages PDA



Trois aires combinées

## 2 Plan des affectations par aires de paysages



La Ville de Bromont a privilégié une gestion flexible du développement pour ces aires de paysage PDA. Par conséquent, elle a réduit sa réglementation normative et a opté pour une approche discrétionnaire reposant sur des critères insérés au règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Dans le plan d'urbanisme, une fiche descriptive d'une page accompagne l'ensemble des 22 aires de paysage. Chaque fiche comprend une illustration de l'aire de paysage, un texte descriptif, des objectifs d'aménagements et des paramètres sur la densité, les usages et les activités permises (figure 3).

Les 5 règlements d'urbanisme ont été révisés afin de s'arrimer à ce nouveau découpage et aux modalités inscrites au plan d'urbanisme. À titre d'exemple, dans le règlement de zonage, la grille « générale » de spécification des usages a été remplacée par une grille de spécification des usages propre à chaque aire de paysage (figure 3). Celle-ci comporte les normes relatives 1- aux usages autorisés, 2- aux services municipaux requis ainsi que les dimensions et la superficie minimales d'un terrain, 3- aux structures, marges d'implantation et dimension des bâtiments et, finalement, 4- au nombre maximal et minimal de logements par bâtiment, au rapport minimal entre l'espace bâti et le terrain et à la portion minimale du terrain devant être laissée à l'état naturel.

Le règlement sur les PIIA complète le règlement de zonage en déterminant, pour chaque aire de paysage, la liste des travaux assujettis, les objectifs d'aménagements et les critères d'évaluation des projets, soit 1- l'implantation, 2- la forme et l'architecture des bâtiments, 3- l'aménagement du terrain, 4- la durabilité des projets et 5- l'affichage (figure 3). C'est également le règlement sur les PIIA qui vient préciser les aires de paysage PDA qui nécessitent, préalablement à toute demande de permis, l'approbation d'un plan directeur d'aménagement par le conseil municipal, c'est-à-dire un « cahier intégré regroupant les documents des divers professionnels d'un promoteur pour l'ensemble de la zone visée par le projet le développement » (Ville de Bromont 2017, p.5).

Ce plan directeur d'aménagement doit présenter la situation existante, un plan-concept, un plan d'opération cadastrale, les plans d'architecture des typologies des constructions projetées, un plan-concept de gestion des eaux de surface, un plan concept d'aménagement paysager et un plan montrant les phases de développement prévues. Présentement, il y a 3 aires de paysage PDA qui ont des zones visées par cette condition (PDA5, PDA6 et PDA10).

### 3 Articulation entre le plan d'urbanisme, le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA

#### 3.1 Fiche descriptive sur l'aire de paysage PDA2 au plan d'urbanisme

**PDA2**  
INDUSTRIEL SCIENTIFIQUE



**A- Les caractéristiques de l'aire de paysage**

Cette aire de paysage correspond au Parc scientifique de Bromont dont la planification initiale était basée sur les grands parcs industriels américains pour accueillir des industries de haute technologie / chercheurs internationaux. L'aire de paysage de parc scientifique se démarque par la présence d'industries planes et de centres de recherche implantés sur de très grandes superficies dans un cadre naturel le long de la rivière Yamaska. Les lots sont de grandes dimensions et sont occupés par des bâtiments de forts gabarits. Les marges avant sont profondes et aménagées. Les aires de stationnement sont situées à l'intérieur des marges avant et dissimulées derrière les plantations.

**B- L'implantation d'aménagement du bâti de paysage**

Favoriser la présence de verdure dans les espaces extérieurs  
Créer un pôle d'emploi dynamique et attractif pour les employés et investisseurs  
Desservir le secteur en services et commerces complémentaires à l'emploi

**C- Les activités**

Dominantes	Industrie Bureaux
Autres	Communautaire existante Agricole existante Récréation existante Commerces complémentaires à l'emploi

**D- La densité brute**

Emprise au sol maximale suggérée 40%

**E- Terrain suggéré pour un nouveau bâtiment principal**

Superficie minimale suggérée 20 000 m<sup>2</sup>  
Frontage suggéré 200 m

**F- Mention spéciale**

Les entreprises dont les activités génèrent des nuisances, tels que le bruit, la poussière, les vibrations ou odeurs, doivent mettre en place les mesures appropriées pour respecter les zones résidentielles avoisinantes. Afin de créer un dynamisme économique, il est prévu que des terrains de plus petites dimensions soient autorisés dans certaines zones.

Les fiches descriptives sont structurées en 6 sections : A- les caractéristiques distinctives de l'aire de paysage, B- les objectifs d'aménagement, C- les usages et activités permises, D- la densité brute, E- les suggestions quant à la superficie et le frontage des résidences unifamiliales isolées et F- les mentions particulières

#### 3.2 Table des matières du règlement sur les PIIA et chapitre sur l'aire de paysage PDA2

CHAPITRE 10 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AIRES DE PAYSAGE DE TYPE PÉRVILLAGEOISE DE PLAINES DESSERVIE (P4P)	50
58. TRAVAUX ASSUJETTIS	50
59. CARACTÈRE DE L'AIRES DE PAYSAGE PÉRVILLAGEOISE DE PLAINES - DESSERVIE	50
60. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	51
61. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS	51
CHAPITRE 11 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AIRES DE PAYSAGE DE TYPE VILLAGEOISE (P5)	54
62. TRAVAUX ASSUJETTIS	54
63. CARACTÈRE DE L'AIRES DE PAYSAGE VILLAGEOISE	54
64. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	55
65. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS	55
CHAPITRE 12 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX AIRES DE PAYSAGE DE TYPE PÔLE CENTRE (P6)	59
66. TRAVAUX ASSUJETTIS	59
67. CARACTÈRE DE L'AIRES DE PAYSAGE PÔLE CENTRE	60
68. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	60
69. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS	60
CHAPITRE 13 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT (PDA1) INDUSTRIEL CENTRE	64
70. TRAVAUX ASSUJETTIS	64
71. CARACTÈRE DU PDA INDUSTRIEL CENTRE	65
72. OBJECTIFS GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT	65
73. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS	65
CHAPITRE 14 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT (PDA2) INDUSTRIEL SCIENTIFIQUE	68
74. TRAVAUX ASSUJETTIS	68
75. CARACTÈRE DU PDA INDUSTRIEL SCIENTIFIQUE	69
76. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	69
77. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS	69
CHAPITRE 15 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT (PDA3) DE LA SORTIE 78	73
78. TRAVAUX ASSUJETTIS	73
79. CARACTÈRE DU PDA DE LA SORTIE 78	73
80. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	75
81. CRITÈRES D'ÉVALUATION DES PROJETS	75
CHAPITRE 16 DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AU PLAN DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT (PDA4) DES SERVICES AUTOROUTIERS DE TRANSIT	78
82. TRAVAUX ASSUJETTIS	78
83. CARACTÈRE DU PDA DES SERVICES AUTOROUTIERS DE TRANSIT	78
84. OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	79

VILLE DE BROMONT  
RÈGLEMENT DE PIIA NUMÉRO 1108-2017  
TABLE DES MATIÈRES

#### 3.3 Grille des spécifications sur l'aire de paysage PDA2 au règlement de zonage

GRILLE DES SPÉCIFICATIONS		Zone PDA2-02
USAGES	Usage de terrain autorisé	C
	Usage de terrain en gros	
	Bureau administratif et de recherche	+
	Industrie manufacturière légère	+
	Industrie technologique	+
	Service public municipal	+
	Service public municipal	+
	Agriculture rurale	+
	Agriculture sans élevage	+
	Autres	+
DIMENSIONS	Superficie minimale (m <sup>2</sup> )	20 000
	Frontage minimal (m)	200
	Profondeur minimale (m)	200
	Autres	
STRUCTURE	Boîte	
	Autres	
MARGES D'IMPLANTATION	Avant minimale (m)	18
	Arrière minimale (m)	18
	Latérales totales minimales (m)	18
	Autres	
DIMENSIONS	Hauteur minimale (étage)	1
	Hauteur maximale (étage)	4
	Hauteur maximale (m)	20
	Superficie d'implantation minimale (m <sup>2</sup> )	200
	Superficie d'implantation maximale (m <sup>2</sup> )	20
OCCUPATION	Logement / Bâtiment maximal	
	Logement / Bâtiment maximal	
	ES - Espace bâti / Terrain maximal	0,3
	Espace ouvert / Terrain maximal	0,3
Mentions	Approuvé par le conseil municipal pour l'aménagement de tout terrain avant sur Terrain Agricole	
	Approuvé par la Régie autoroutière des Carriens de l'Est requise pour toute nouvelle construction. Tous les usages agricoles existants sont autorisés dans la zone.	

La grille comprend : 1- les usages autorisés, 2- les services municipaux requis ainsi que les dimensions et la superficie minimales d'un terrain, 3- les structures, marges d'implantation et dimension des bâtiments et finalement, 4- le nombre maximal et minimal de logements par bâtiment, le rapport minimal entre l'espace bâti et le terrain et la portion minimale du terrain devant être laissée à l'état naturel

Le règlement est structuré par aires de paysage. Chaque chapitre comprend les travaux assujettis, le caractère de l'aire de paysage, les objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation. Les critères d'évaluation des projets sont regroupés selon 4 volets : 1- Implantation et forme des constructions, 2- Aménagement des terrains, 3- Protection de l'environnement et 4- Affichage

## Contributions possibles à l'action sur les changements climatiques

*Note: Aucun des outils analysés n'est expressément défini comme un outil d'adaptation aux changements climatiques. Cette section a pour but de souligner les exigences qui pourraient toutefois appuyer l'action sur les changements climatiques.*

Le Plan d'urbanisme s'inscrit en continuité avec le Plan de développement durable adopté en 2012 par la Ville de Bromont. Il reprend la vision 2030 proposée et ses cinq grandes orientations. Les fiches descriptives incluses au Plan d'urbanisme servent de lien entre la vision 2030 et la mise en œuvre de la stratégie règlementaire. C'est donc dans la réglementation qu'on retrouve les contributions possibles à l'action sur les changements climatiques, principalement dans le règlement de zonage et le règlement sur les PIIA.

Divers critères et normes incluses dans les règlements visent la conservation des milieux naturels et de la canopée. Ceux-ci pourraient contribuer à réduire les îlots de chaleur et la vulnérabilité aux vagues de chaleur en abaissant la température ambiante et en aidant à la préservation de la biodiversité (les écosystèmes vivant des stress additionnels avec les changements climatiques). Le règlement de zonage spécifie les dispositions minimales qui doivent être respectées dans les aires de paysage relativement aux espaces naturels. Ce règlement permet également l'aménagement de toits verts. Pour chaque aire de paysage, le règlement sur les PIIA prévoit, par ailleurs, des critères relatifs à la conservation des arbres matures, à la protection des forêts ou des massifs boisés et à la gestion des eaux de ruissellement. L'abattage d'arbre est régi par des critères qui visent à limiter les impacts visuels sur le paysage environnant et à éviter de diminuer leur capacité de régénération. D'autres critères sont indiqués dans le règlement sur les PIIA selon les aires de paysage, tels que la conservation ou la pérennité des milieux naturels et la réhabilitation environnementale d'espaces déjà urbanisés.

Pour plusieurs aires de paysage, le règlement sur les PIIA prévoit certains critères qui pourraient être associés à l'augmentation des précipitations et des précipitations abondantes avec les changements climatiques, tels que la gestion « adéquate » des eaux de ruissellement, le recours à des « aménagements écologiques, des ouvrages de rétention d'eau de pluie (de type baril, citerne ou collecteur) », l'utilisation de matériaux perméables ou avec un indice d'albédo élevé et l'intégration de surfaces végétalisées.

Enfin, les règlements de zonage et sur les PIIA incluent divers éléments qui pourraient être en mesure de soutenir des efforts de mitigation des changements climatiques (réduction dans les émissions de GES) et d'expérimenter en matière d'énergies renouvelables locales. Le règlement de zonage permet les équipements générant de l'énergie renouvelable pour divers usages. Il prévoit plus précisément des dispositions relatives à l'intégration de systèmes géothermiques et de capteurs solaires. Il requiert que tout nouveau bâtiment alimenté en eau soit équipé d'appareils visant à réduire la consommation d'eau et que tout nouveau bâtiment soit équipé d'une recharge pour voiture électrique. En lien, le règlement sur les PIIA comprend des critères favorisant l'intégration de principes de développement durable dans le traitement architectural des bâtiments et l'aménagement du site, ce qui pourrait agir sur l'efficacité énergétique du cadre bâti. Mentionnons, entre autres, le captage de l'énergie solaire passive ou la production de l'énergie sur place (solaire, géothermie, éolienne, ou toute autre forme d'énergie alternative) et l'utilisation de matériaux de construction locaux.

## Application des outils

La réflexion élaborée par la Ville de Bromont demeure, dans son ensemble, une approche règlementaire classique bonifiée par des éléments relatifs à une approche de type *Form-Based Code* (soit le recours à un découpage par transects). En plus des nouvelles normes inscrites au règlement de zonage et au règlement de construction, des critères sont précisés, pour chaque aire de paysage, au règlement sur les PIIA. Ainsi, l'inspecteur qui reçoit une demande de permis vérifie premièrement si le projet est conforme aux dispositions des règlements normatifs (zonage et lotissement, entre autres). Par la suite, si le tout lui paraît complet et conforme, il appartient au conseil municipal d'accepter ou de refuser la demande en fonction des critères inscrits au règlement sur les PIIA, et ce, après que le projet soit passé pour avis au comité consultatif d'urbanisme (CCU).

Toutefois, mentionnons que pour les aires de paysage qui doivent faire l'objet d'un plan directeur d'aménagement, celui-ci doit être approuvé par une résolution du conseil municipal et, qu'une fois approuvé, il n'est plus nécessaire de passer par une approbation de type PIIA pour les projets à construire. Ainsi, « si un plan directeur d'aménagement a été approuvé et que les modèles d'architecture ont été déposés et approuvés en accompagnement à ce plan, une nouvelle construction ne nécessite pas de résolution de PIIA et peut faire l'objet d'un permis de construction. Toutefois, toute demande ne respectant pas le plan directeur d'aménagement [déjà approuvé] (ex: typologie, implantation, architecture, aménagements extérieurs, stationnement) doit être approuvée par une nouvelle résolution de PIIA et être développée par une équipe pluridisciplinaire qui devra justifier comment le projet s'intègre au plan directeur d'aménagement précédemment approuvé » (Ville de Bromont 2017, p.84).

### Sources

Ville de Bromont. 2017. Règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale de la Ville de Bromont. Québec (Canada). <https://www.bromont.net/services-aux-citoyens/reglementation-et-permis/liste-des-reglements/>.

Ville de Bromont. 2019. « Bromont actualise cinq de ses règlements d'urbanisme. » Ville de Bromont. <https://www.bromont.net/bromont-actualise-cinq-de-ses-reglements-durbanisme/>.