

Règlement 717 relatif aux projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble

ATTENDU que la Ville de Farnham a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction de modification et d'occupation d'un immeuble;

ATTENDU que la Ville de Farnham est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU que la Ville de Farnham souhaite se prévaloir d'un règlement relatif aux projets particuliers de construction de modification et d'occupation d'un immeuble afin de permettre la réalisation de certains projets, lesquels ne respecteraient pas l'ensemble des normes du *Règlement de zonage*, tout en respectant le nouveau plan d'urbanisme;

ATTENDU qu'un avis de motion a dûment été donné à la séance du 14 juillet 2025;

Le conseil décrète ce qui suit:

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

Article 1.1.1 Territoire

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Farnham à l'exception des parties de celui-ci où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique.

Article 1.1.2 Champs d'application

Ce règlement permet des projets qui dérogent aux rigueurs des règlements d'urbanisme tout en respectant le plan d'urbanisme de la Ville de Farnham. Cet outil réglementaire offre par le fait même une flexibilité et une plus grande adaptation aux spécificités des quartiers.

Article 1.1.3 Pouvoirs du conseil

Le Conseil municipal est habilité à autoriser, sur demande et selon les critères établis au présent règlement, des projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble.

Article 1.1.4 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure à celui-ci.

Article 1.1.5 Autres lois et règlements

L'obtention, par une personne, d'un permis ou d'un certificat par la Ville ne l'exempte pas d'obtenir toute autre autorisation ou permis de la Ville. La délivrance d'un permis ou d'un certificat de la Ville de même que l'autorisation d'un projet particulier n'exempte par ailleurs pas une personne:

- a) D'obtenir tout permis, certificat, approbation ou autorisation requis en vertu d'une loi ou d'un autre règlement;
- b) De respecter toute autre loi, règlement applicable de même que toute autre restriction applicable à son immeuble ou projet.

Section 1.2 Dispositions interprétatives

Article 1.2.1 Interprétation des dispositions

Le présent règlement doit être interprété selon les principes de la *Loi d'interprétation*.

Article 1.2.2 Terminologie

Les définitions contenues au *Règlement de zonage* s'appliquent au présent règlement en les adaptant. Lorsqu'un mot ou une expression n'y est pas défini, il s'entend dans son sens commun.

Section 1.3 Dispositions administratives

Article 1.3.1 Fonctionnaire désigné

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées aux membres du Service de planification et d'aménagement du territoire tel que défini dans le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 1.3.2 Pouvoir du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut:

- a) Refuser tout document, ou plan, qui n'est pas clair, qui est incomplet, imprécis ou inversé;
- b) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments principaux, constructions accessoires ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement ou toute résolution adoptée en vertu de ce dernier y sont exécutés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Ville 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;
- c) Sans restreindre la généralité de ce qui est indiqué au paragraphe b), procéder à des analyses, prises d'échantillons ou autres, si cela s'avère nécessaire, et prendre des photographies, des mesures ou des points de localisation et se faire accompagner, dans le cadre de l'application du présent règlement, par toute personne jugée appropriée pour le respect du présent règlement et de toute résolution adoptée en vertu de ce dernier;
- d) Aviser, verbalement ou par écrit, un contrevenant, un propriétaire ou un occupant, afin de lui expliquer la nature de l'infraction reprochée, les correctifs à apporter et toutes mesures qu'il doit prendre afin d'assurer le respect du présent règlement et de toute résolution adoptée en vertu de celui-ci;
- e) Donner un avis à toute personne lui enjoignant de rectifier toute situation constituant une infraction à une disposition du présent règlement ou de toute résolution adoptée en vertu de ce dernier;
- f) Ordonner à toute personne de suspendre les travaux, de fermer un édifice, un bâtiment principal, une construction accessoire ou de cesser une activité qui contrevient à une disposition du présent règlement ou de toute résolution adoptée en vertu de ce dernier;
- g) Révoquer une autorisation municipale s'il y a contravention à l'une des dispositions du présent règlement ou à l'une des conditions prescrites lors de l'émission du permis ou du certificat;

- h) Délivrer un constat d'infraction à toute personne contrevenant à une disposition du présent règlement, de même que de toute résolution adoptée en vertu de ce dernier;
- i) Recommander au conseil municipal toute procédure ou sanction qui relèvent des pouvoirs de la Ville pour intervenir contre des situations dérogeant à une disposition du présent règlement ou de toute résolution adoptée en vertu de ce dernier.

Article 1.3.3 **Entrave au fonctionnaire désigné**

Toute personne qui entrave le travail du fonctionnaire désigné ou de toute personne qui l'accompagne dans l'exercice des pouvoirs prévus au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende.

Article 1.3.4 **Devoirs de toute personne propriétaire, occupante ou exécutante de travaux**

Toute personne propriétaire d'un immeuble, occupante d'un immeuble ou exécutante de travaux doit:

- a) Réaliser tous travaux, occupations ou interventions en conformité avec le présent règlement et toute résolution adoptée en vertu de ce dernier, que ces travaux, occupations ou interventions soient assujettis ou non à la délivrance d'un permis ou d'un certificat;
- b) Permettre au fonctionnaire désigné, et à toute personne qui l'accompagne de visiter, d'examiner ou d'inspecter tout bien mobilier ou immobilier, incluant tout bâtiment, construction, équipement, ouvrage ou chantier;
- c) Obtenir tout permis ou certificat d'autorisation requis par la réglementation d'urbanisme avant le début des travaux ou des interventions visés;
- d) Obtenir tout certificat d'occupation requis par la réglementation d'urbanisme avant le début de l'occupation visée.

CHAPITRE 2 **TRAITEMENT D'UNE DEMANDE**

Section 2.1 **Responsabilité du demandeur**

Article 2.1.1 **Responsabilité**

Tout projet d'autorisation de projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble visé par le présent règlement doit être approuvé par le Conseil municipal.

Lorsqu'approuvé, le requérant doit respecter intégralement les conditions liées à l'autorisation délivrée par la résolution adoptée. Si le requérant désire modifier un ou des éléments, ou des conditions d'aménagement contenus dans la résolution municipale adoptée pour permettre l'autorisation de projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, il doit soumettre une nouvelle demande de projet particulier au fonctionnaire désigné.

Section 2.2 **Admissibilité d'une demande**

Article 2.2.1 **Admissibilité d'une demande**

Pour être admissible, une demande d'autorisation d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit déroger à l'une ou l'autre des dispositions des règlements d'urbanisme, à l'exception du *Règlement de construction* et du *Règlement sur les usages conditionnels*.

Tout projet particulier doit, pour être admissible, respecter les objectifs du plan d'urbanisme de la Ville.

Section 2.3 Dépôt d'une demande

Article 2.3.1 **Dépôt d'une demande**

Une demande d'autorisation d'un projet particulier doit être transmise par écrit et être signée par le propriétaire ou son mandataire.

Elle doit:

- a) Être transmise au fonctionnaire désigné;
- b) Être accompagné des renseignements et documents prévus au présent règlement.

Article 2.3.2 **Tarif d'une demande**

Toute demande doit être accompagnée du tarif pour son étude selon le tarif établi par règlement du conseil.

Article 2.3.3 **Contenu d'une demande**

La demande doit être accompagnée des renseignements et documents suivants:

- a) Le nom, prénom, adresse postale, courriel et coordonnées téléphoniques du propriétaire et de son mandataire, le cas échéant;
- b) Le cas échéant, la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;
- c) La description détaillée du projet particulier visé et une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables du (ou des) règlement(s) d'urbanisme faisant l'objet de la demande et un écrit exposant les motifs de la demande;
- d) Un texte explicatif démontrant l'intégration des interventions projetées au milieu d'insertion en fonction des critères du présent règlement;
- e) Pour une construction existante, un certificat de localisation du terrain visé par la demande produit par un arpenteur-géomètre;
- f) Pour une nouvelle construction ou agrandissement, un projet d'implantation produit par un arpenteur-géomètre;
- g) Des photographies récentes du bâtiment principal ou du terrain visé par la demande ainsi que des terrains avoisinants;
- h) Une évaluation d'intérêt patrimonial, produite par un architecte, pour le bâtiment principal visé par le projet, uniquement lorsque celui-ci possède une valeur patrimoniale dûment reconnue par la réglementation d'urbanisme en vigueur;
- i) Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un agrandissement, d'une modification, d'un changement d'usage nécessitant des transformations extérieures: plans, devis, esquisses, croquis, élévations, coupes ou autres dessins, en couleur, à l'échelle montrant les travaux de construction à exécuter;
- j) Des échantillons des matériaux et des couleurs sélectionnées pour la construction, les bâtiments principaux ou les ouvrages;
- k) Un plan d'aménagement paysager préparé par un professionnel compétent en la matière montrant les types de végétaux, leur emplacement, le nombre et les détails de fosse de plantation ainsi que la localisation et le diamètre des arbres existants à conserver et/ou à abattre et des arbres projetés;
- l) L'estimation des coûts des travaux, l'échéancier et les phases de réalisation;

- m) Tout autre document jugé nécessaire afin d'avoir une compréhension du projet et bien mesurer les impacts de celui-ci en considérant les critères à analyser.

Section 2.4 Étude de la demande

Article 2.4.1 Vérification de la demande 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 ou documents exigés au présent règlement sont incomplets ou imprécis, l'étude de la demande est suspendue jusqu'à ce que les documents ou renseignements nécessaires aient été fournis par le requérant. La demande est considérée comme étant complète à la date où l'ensemble des renseignements et documents exigés ont été remis.

Toute demande qui demeure incomplète, un mois suivant la réception, est alors annulée et réputée comme n'ayant jamais été déposée. Dans ce cas:

- a) Une nouvelle demande doit être formulée pour la réalisation du projet, si telle est l'intention du requérant.

Article 2.4.2 Analyse de la demande par le Comité consultatif d'urbanisme

Lorsque la demande est complète et que le tarif est acquitté, elle est transmise au Comité consultatif d'urbanisme pour étude et recommandation.

Le Comité consultatif d'urbanisme peut, à sa discrétion:

- a) Demander au fonctionnaire désigné toute autre information pouvant compléter la demande;
- b) Rencontrer le requérant de la demande;
- c) Visiter l'immeuble visé;
- d) Suggérer toute modification au requérant de façon à compléter la recommandation pour le conseil.

Après l'étude de la demande, le Comité consultatif d'urbanisme transmet au conseil une recommandation. Le Comité consultatif d'urbanisme peut suggérer des conditions d'approbation.

Article 2.4.3 Avis public et affichage

Le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier de la Ville, publie les avis requis par la loi, dont celui prévu à l'article 145.39 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

L'affiche ou enseigne placée sur l'emplacement visé par la demande, annonçant la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier, peut être retirée lorsque le conseil municipal adopte la résolution accordant la demande d'autorisation ou renonce à le faire. Toutefois, dans le cas où la résolution adoptée doit être approuvée par des personnes habiles à voter, l'obligation cesse lorsque le processus référendaire prend fin.

Article 2.4.4 Décision du Conseil municipal

Après avoir reçu la recommandation du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil municipal accorde ou refuse la demande.

La résolution par laquelle le conseil accorde la demande prévoit toute condition, eu égard aux compétences de la Ville, qui doit être remplie relativement à la réalisation de projet particulier.

La résolution par laquelle le Conseil refuse la demande doit préciser les motifs de refus.

Article 2.4.5 **Assemblée publique de consultation**

Suivant l'adoption de la résolution par laquelle le conseil accorde la demande de projet particulier, la Ville tient une assemblée de consultation publique conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Article 2.4.6 **Transmission de la décision du conseil**

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

Article 2.4.7 **Validité**

À moins que le conseil ne fixe un autre délai comme condition d'acceptation d'un projet particulier, une demande complète de permis ou de certificat doit être acheminée au fonctionnaire désigné dans un délai de dix-huit mois suivant la date de la résolution approuvant la demande de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, à défaut de quoi, la résolution devient nulle et non avenue.

Lorsqu'un permis de construction, de lotissement ou un certificat d'autorisation a été délivré, la résolution devient caduque à l'expiration du délai de validité du permis ou du certificat, si l'objet du permis ou du certificat n'a pas été réalisé.

Article 2.4.8 **Modification au projet particulier**

Un projet particulier autorisé par résolution du conseil peut être modifié pourvu que la modification respecte l'ensemble des conditions présentes dans la résolution accordant la demande de projet particulier, qu'elle n'excède pas les dérogations accordées et qu'elle respecte les autres dispositions des règlements d'urbanisme en vigueur.

Lorsqu'une de ces exigences n'est pas respectée, tout changement apporté à un projet particulier déjà approuvé doit faire l'objet d'une nouvelle approbation par résolution du conseil, conformément aux dispositions du présent règlement.

Section 2.5 **Émission permis ou certificat**

Article 2.5.1 **Permis ou certificat**

Le fonctionnaire désigné délivre le permis conformément à ce qui est indiqué à l'article 145.35 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

CHAPITRE 3 CRITÈRES D'ÉVALUATION D'UNE DEMANDE

Section 3.1 Critères généraux

Article 3.1.1 Critères d'évaluation généraux

Un projet particulier est évalué selon les critères généraux suivants:

- a) Le projet mise sur la qualité d'intégration de celui-ci notamment au niveau de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;
- b) Le projet minimise les impacts négatifs sur son environnement, notamment au niveau de l'ombrage, du vent, de la pollution visuelle, du bruit, des émanations, etc.;
- c) Le projet particulier a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble ou du site sans comporter de nuisances pour les propriétés limitrophes;
- d) Le projet contribue à mettre en valeur le domaine public et à créer un environnement attractif et sécuritaire;
- e) Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le projet particulier a des retombées positives sur le milieu économique local ou régional.

Section 3.2 Critères spécifiques

Article 3.2.1 Critères d'implantation et d'architecture des bâtiments principaux

Un projet particulier est évalué pour son implantation et son architecture selon les critères suivants:

- a) Les composantes architecturales (Hauteur, dimensions, découpage vertical et horizontal, matériaux, assemblages, etc.) sont inspirées du milieu d'insertion et s'intègrent à celui-ci;
- b) L'implantation et le langage architectural du bâtiment principal mettent en valeur le paysage de la rue en développant des jeux de retraits, d'angle ou autre dans la volumétrie et dans le positionnement de la construction;
- c) Lorsque la hauteur du bâtiment principal est supérieure à celle des bâtiments principaux voisins, des stratégies sont mises de l'avant pour minimiser les impacts sur la hauteur et l'ombrage sur les propriétés adjacentes (Marges plus grandes, étages supérieurs en retrait, modulation des formes du toit, etc.);
- d) Les façades faisant face à des rues sont traitées comme des façades principales avant avec fenestration, aménagement paysager, décroché, etc.;
- e) Le projet privilégie la conservation, la mise en valeur ou la restauration des caractéristiques architecturales et patrimoniales d'un bâtiment principal d'intérêt patrimonial existant ou la prise en compte des caractéristiques architecturales d'un secteur patrimonial d'intérêt pour une nouvelle construction;
- f) Les équipements accessoires présents sur le site et sur les bâtiments principaux sont dissimulés par des murs écrans ou des aménagements paysagers conçus en fonction des différentes saisons;
- g) Le bâtiment principal favorise l'accès universel pour les personnes à mobilité réduite;
- h) Dans le cas d'un projet résidentiel, l'implantation respecte l'alignement dominant du secteur;

- i) Dans le cas d'un projet commercial ou industriel, le bâtiment principal ou une partie du bâtiment principal s'implante de façon à encadrer la rue.

Article 3.2.2 Critères sur l'aménagement du site

Un projet particulier est évalué pour l'aménagement de son site selon les critères suivants:

- a) Lorsque possible, le projet intègre des parcours actifs fonctionnels, conviviaux et sécuritaires (Sentiers piétonniers, pistes multifonctionnelles, etc.);
- b) Les aires de stationnement extérieures sont implantées et aménagées de manière à être le moins possible visibles à partir du domaine public;
- c) Les aires de stationnement extérieures intègrent des îlots de verdure pourvus d'arbres de manière à créer de l'ombrage durant la période estivale;
- d) La topographie naturelle du sol est maintenue autant que possible.

Article 3.2.3 Critères sur l'environnement

Un projet particulier est évalué selon les critères environnementaux suivants:

- a) Le projet met en valeur les espaces extérieurs par la préservation des arbres existants ainsi que par l'accroissement du couvert végétal, la création d'aménagement paysager de qualité et la plantation d'arbres;
- b) L'aménagement proposé minimise les espaces minéralisés et imperméables au profit des espaces végétalisés et/ou perméables;
- c) Le projet met en place des mesures répondant aux enjeux environnementaux qui peuvent viser l'efficacité énergétique des bâtiments principaux, la gestion écologique des eaux, la réduction des îlots de chaleur, la présence de bornes pour voitures électriques, etc.

Article 3.2.4 Critères aux projets résidentiels multifamiliaux et aux projets mixtes

Un projet particulier pour un immeuble résidentiel multifamilial ou pour un immeuble mixte est évalué selon les critères suivants:

- a) Le projet favorise l'aménagement d'espaces libres dédiés aux aires et aux cours communes. Ces aires d'agrément sont aménagées en fonction des besoins de la clientèle visée (Familles, personnes âgées, etc.);
- b) Dans un projet résidentiel multifamilial, la mixité sociale est favorisée par une diversité de typologie de logements et par la présence de logements abordables;
- c) Dans un projet résidentiel multifamilial de trois étages et plus, l'aménagement d'espaces de stationnement intérieurs est préconisé;
- d) Dans un usage mixte, les usages commerciaux sont complémentaires aux fonctions déjà existantes dans le secteur et favorisent l'implantation de commerces et de services de proximité;
- e) Dans un projet mixte, la composition architecturale permet de distinguer les usages résidentiels et les usages commerciaux.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS FINALES

Section 4.1

Dispositions finales

Article 4.1.1

Infraction et pénalité

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement ou à une résolution adoptée en vertu de celui-ci commet une infraction. Si une contravention dure plus d'un jour, chaque jour ou partie de jour constitue une infraction distincte.

Quiconque commet une infraction est passible des amendes ici fixées :

	Personne physique	Personne morale
Première infraction	500 \$	1 000 \$
Récidive	1 000 \$	2 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus. Ces frais sont établis conformément aux tarifs adoptés en vertu du *Code de procédure pénale du Québec*.

La Ville peut aussi exercer tout autre recours civil ou pénal afin d'assurer le respect du présent règlement ou d'une résolution adoptée en vertu de celui-ci.

Article 4.1.2

Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le *Règlement 669 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* de la Ville de Farnham.

Toute autorisation accordée par le conseil suivant le *Règlement 669 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble* demeure en vigueur, ledit règlement continuant de s'appliquer à ces autorisations. En cas de modification du projet particulier ou des conditions fixées, une demande doit être déposée conformément au présent règlement, en fonction et aux conditions et critères prévus.

Article 4.1.3 **Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi, mais ne prendra effet qu'à la date d'entrée en vigueur du *Règlement 715 de zonage*.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire

CERTIFICAT

Nous, soussignés, certifions que:

1. Le projet de règlement a été adopté par le conseil municipal le 14 juillet 2025.
2. Le règlement a été adopté par le conseil municipal le 2 septembre 2025.
3. Le règlement a été approuvé par la Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi le 21 octobre 2025.
4. L'avis public d'entrée en vigueur du règlement a été publié sur le site Internet de la Ville de Farnham le 29 octobre 2025.

Marielle Benoit, OMA
Directrice générale et greffière

Patrick Melchior
Maire