



Le lecteur est avisé que le présent document est une version administrative. Les versions officielles de ces règlements sont conservées au greffe de la Ville de Dunham, en cas de disparité, les versions officielles prévalent.

Version administrative du règlement n° 446-22 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble

MODIFICATIONS INCLUSES AU PRÉSENT RÈGLEMENT ADMINISTRATIF :

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur
492-24	20 août 2024

**RÈGLEMENT N° 446-22 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

- CONSIDÉRANT l'avis de motion donné et le projet de règlement déposé et présenté lors de la séance du conseil du 8 mars 2022 ;
- CONSIDÉRANT le premier projet de règlement adopté lors de la séance du conseil du 8 mars 2022 et le second projet de règlement adopté lors de la séance du 12 avril 2022 ;
- CONSIDÉRANT les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ;
- CONSIDÉRANT QUE le Règlement n° 306-11 sur les projets particuliers de construction, modifications ou d'occupation d'un immeuble, tel que modifié, est entré en vigueur avant la refonte globale de la réglementation, incluant le plan d'urbanisme ;
- CONSIDÉRANT QUE certains projets de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble méritent une analyse particulière, dont notamment les bâtiments commerciaux ou industriels situés en zone agricole bénéficiant de droits acquis ;
- CONSIDÉRANT QUE la Ville s'est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme ;
- CONSIDÉRANT le rapport daté du 11 avril 2022 concernant l'assemblée publique de consultation et la consultation écrite ;
- CONSIDÉRANT QUE tous les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du règlement dans le délai imparti par la loi et renoncent conséquemment à sa lecture ;
- CONSIDÉRANT QUE la greffière mentionne l'objet du règlement, sa portée ainsi que son application ainsi que l'absence de modification apportée au projet de règlement ;

En conséquence, il est :

Proposé par Monsieur le conseiller Kevin Mitchell
appuyé par Monsieur le conseiller Jules Brunelle-Marineau

et unanimement résolu que le présent règlement soit adopté et qu'il décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement n° 446-22 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* ».

1.2 Règlement abrogé

Le Règlement n° 306-11 sur les projets particuliers de construction, modifications ou d'occupation d'un immeuble et ses amendements sont abrogés.

1.3 Objectif

Le principal objectif de ce règlement est de permettre à la Ville de Dunham de se prévaloir des dispositions contenues dans la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* afin d'être en mesure, à certaines conditions, d'autoriser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble s'il respecte les objectifs du plan d'urbanisme et ce, même s'il déroge à certaines dispositions de la réglementation d'urbanisme.

1.4 Dispositions générales

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, il est convenu que :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur ;
- 2° Le singulier comprend le pluriel et vice-versa ;

- 3° Le masculin comprend les deux genres ;
- 4° L'emploi du mot « doit » indique une obligation absolue, le mot « peut » indique un sens facultatif ;
- 5° Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

1.5 Unités de mesure

Les mesures apparaissant dans le présent règlement sont indiquées en unités du *Système International* (système métrique).

1.6 Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa. Si une partie, une section, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeurent en vigueur.

1.7 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement et qui n'y sont pas définis ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'annexe A du Règlement de zonage n° 382-19 en vigueur de la Ville de Dunham.

ARTICLE 2 - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET SANCTIONS

2.1 Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné par résolution du conseil municipal. Dans le présent règlement, ce dernier sera le « fonctionnaire désigné ».

2.2 Fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné

Les droits, fonctions et devoirs du fonctionnaire désigné sont :

1. S'assurer du respect des dispositions du règlement sur l'ensemble du territoire de la Ville ;
2. Analyser les demandes déposées conformément au présent règlement ;
3. Être autorisé à visiter et à inspecter toute propriété immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur des bâtiments, afin de s'assurer du respect des règlements d'urbanisme. Ce droit doit s'exercer entre 7 h et 19 h sauf dans le cas d'une situation exceptionnelle qui requiert une visite à un autre moment. Le fonctionnaire désigné peut être accompagné d'un témoin ;
4. Dans les cas où c'est applicable, émettre un avis au propriétaire, locataire, à l'occupant ou à toute autre personne, prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au présent règlement ;
5. Émettre un constat d'infraction lorsqu'il constate une infraction au présent règlement ;
6. Faire rapport au conseil des constats d'infraction émis ;
7. Recommander au conseil toute mesure nécessaire afin que cesse une infraction ;
8. Informer les demandeurs des dispositions applicables ;
9. Maintenir un registre de toutes les demandes reçues et traitées ainsi que de tout permis ou certificat émis à la suite de l'acceptation d'une demande ;
10. Demander à toute personne de cesser tout usage ou suspendre des travaux contrevenant aux règlements d'urbanisme ;
11. Exiger tout renseignement complémentaire pour l'analyse d'une demande.

2.3 Contraventions et sanctions

Sans préjudice aux autres recours de la municipalité, quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins

300 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'au moins 600 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Le montant maximal d'une amende, pour une première infraction, est de 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 2 000 \$ s'il est une personne morale. Pour une récidive, le montant maximal de l'amende ne peut excéder 2 000 \$ si le contrevenant est une personne physique ou 4 000 \$ s'il est une personne morale.

Le conseil autorise le fonctionnaire désigné à l'application du règlement et ses adjoints à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction aux dispositions du présent règlement.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et la pénalité dictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Outre les recours par action pénale, la municipalité peut exercer, devant les tribunaux de juridiction compétente, tous les recours de droit nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

ARTICLE 3 - ZONES ET CATÉGORIES DE PROJETS ADMISSIBLES ET CRITÈRES D'ÉVALUATION

3.1 Zones admissibles et catégories de projets particuliers admissibles

Les zones et catégories admissibles de projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble sont énoncées dans les articles 3.1.1 à 3.1.3. Par ailleurs, une demande pour un lot dont l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique n'est pas admissible.

3.1.1 Projet en milieu agricole

Les zones identifiées par le préfixe A, AC, AI, AF et RF dans le plan de zonage en vigueur lors du dépôt d'une demande sont admissibles au dépôt d'une demande. Ces zones sont présentées à l'annexe C du Règlement de zonage n° 382-19 tel que modifié.

Les catégories de projets particuliers admissibles sont celles qui correspondent à l'une ou l'autre de ces catégories :

- a) Construction, agrandissement, rénovation ou transformation d'un bâtiment principal ou accessoire d'usage agrotouristique ;
- b) Changement d'usages, modification, agrandissement ou transformation de bâtiments industriels ou commerciaux existants déjà protégés par des droits acquis démontrés par le demandeur quant à un usage en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* ou en vertu de la réglementation d'urbanisme existante. Le projet particulier n'est pas tenu de correspondre à cet usage.

3.1.2 Projet dans le secteur de la rue Principale

Les zones CR-1, CR-2, CR-3, CR-4, CR-6, P-1, P-2, P-5, P-6, P-7, P-12 (telles qu'identifiées dans le plan de zonage présentées à l'annexe C du Règlement de zonage n° 382-19 tel que modifié, selon la version en vigueur lors du dépôt d'une demande) sont admissibles au dépôt d'une demande en autant que le lot concerné ait un frontage sur la rue Principale. De plus, tous les lots des zones I-1, I-2 et P-3 sont admissibles au dépôt d'une demande.

Les catégories de projets particuliers admissibles sont celles qui correspondent à l'une ou l'autre de ces catégories ou les deux :

- a) Construction, agrandissement, rénovation ou transformation d'un bâtiment principal ou accessoire;
- b) Changement d'usages.

3.1.3 Projet affectant un bâtiment à caractère religieux

Sur l'ensemble du territoire (toutes les zones), à l'exception des zones identifiées par le préfixe A, AC, AI, AF et RF, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble est admissible au dépôt d'une demande si un bâtiment principal construit sur le lot est un bâtiment à caractère religieux au sens d'une loi ou d'un règlement en vigueur au Québec, d'un règlement municipal de la Ville de Dunham ou d'un règlement de la MRC Brome-Missisquoi.

Les catégories de projets particuliers admissibles sont celles correspondent à l'une ou l'autre de ces catégories ou les deux :

- a) Construction, agrandissement, rénovation ou transformation d'un bâtiment principal;
- b) Changement d'usages.

3.2 Critères d'évaluation

Les critères d'évaluation d'une demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants :

Critère lié au plan d'urbanisme

- a) Le projet particulier doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme.

Critères généraux

- a) La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu ;
- b) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet ;
- c) La mise en valeur du terrain par rapport à son utilisation actuelle ;
- d) La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion ;
- e) La situation géographique du projet et son milieu environnant.

Critère lié à la protection du milieu agricole

- a) Le projet de changement d'usages, de modification, d'agrandissement ou de transformation ne doit pas entraîner de pression additionnelle au maintien et au développement des exploitations agricoles à proximité. À cet effet, toute nouvelle construction, rénovation ou agrandissement autorisée en vertu du présent règlement sera réputée inexistante aux fins de l'application des distances séparatrices relatives aux odeurs.

Critères liés au changement d'usage

- a) L'usage projeté doit s'insérer dans son voisinage en ne créant pas de nuisances, sonores ou visuelles ;
- b) L'usage projeté doit avoir un pouvoir de reconversion sur le bâtiment qui fera en sorte que le bâtiment et le terrain puisse servir à un autre usage et favoriser la pérennité du cadre bâti existant, dans un souci environnemental.
- c) De plus, pour les projets en milieu agricole (article 3.1.1), le changement d'usage ne doit pas avoir comme effet de générer des impacts négatifs sur la zone agricole. L'usage projeté doit être similaire à l'usage ayant des droits acquis reconnus par rapport à l'achalandage et à la pression sur la zone agricole ;

Critères liés au terrain

- a) Le lot et les accès au terrain doivent être adjacents à une rue publique, ou à une rue privée reconnue par la municipalité ;
- b) Tout accès à un lot situé en bordure d'une route sous la juridiction du ministère des Transports devra être aménagé en conformité avec les normes du ministère pour les entrées charretières.

Critères liés à l'agrandissement d'un bâtiment existant

- a) L'agrandissement d'un bâtiment existant doivent être implantés de manière à respecter les dispositions du règlement d'urbanisme relatives à la protection des rives et du littoral ;
- b) La qualité d'intégration du projet sur le plan architectural sera considérée ;
- c) L'agrandissement d'un bâtiment existant doit limiter la coupe d'arbres au minimum.

ARTICLE 4 - PROCÉDURE D'ÉVALUATION ET D'AUTORISATION D'UNE DEMANDE

Toute demande d'autorisation soumise dans le cadre du présent règlement est assujettie à la procédure suivante :

4.1 Transmission de la demande et documents d'accompagnement

La demande doit être transmise au fonctionnaire désigné. La demande doit être signée par le propriétaire de l'emplacement concerné, ou son mandataire dûment autorisé par procuration, et être accompagnée des éléments suivants :

- a) La date de la demande ;
- b) Les noms, prénoms et adresse du demandeur et, le cas échéant, de son mandataire ;
- c) L'identification de l'emplacement visé par la demande ;
- d) Une description détaillée de la nature du projet faisant l'objet de la demande en précisant, notamment, les usages et les interventions projetés ;
- e) Une description détaillée des caractéristiques de l'emplacement concerné ainsi qu'une description des caractéristiques du milieu environnant ;
- f) L'échéancier et les coûts prévus pour la réalisation du projet ;
- g) Des photographies récentes du terrain visé par les travaux ainsi que du voisinage ;
- h) Un plan à l'échelle illustrant l'implantation du bâtiment existant et, s'il y a lieu, les bâtiments accessoires, l'accès pour les véhicules, l'aire de stationnement, les installations de traitements des eaux usées et d'alimentation en eau potable ;
- i) Un plan de présentation (plan illustrant les élévations du bâtiment) permettant d'apprécier la rénovation, la transformation ou l'agrandissement du bâtiment existant ;
- j) Un plan d'affaire indiquant le nouvel usage proposé, le développement futur et autres éléments permettant de bien comprendre l'usage projeté ou un document détaillant le nouvel usage proposé à court et à long terme ;
- k) Les informations nécessaires permettant d'évaluer l'impact du projet par rapport aux installations d'élevage avoisinantes ;
- l) Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande ;
- m) Les études spécialisées sur le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion lorsque requis ;
- n) Toute autre information pertinente permettant d'évaluer la demande en regard des critères identifiés au présent règlement ;
- o) Le paiement des frais de 500 \$ pour l'étude de la demande. Ces frais doivent être payés au moment du dépôt de la demande et sont non remboursables.

Outre les informations et documents identifiés au présent article, le fonctionnaire désigné peut exiger que le demandeur fournisse toute étude ou expertise complémentaire afin d'être en mesure de procéder à l'évaluation du projet.

4.2 Réception de la demande

À la réception de la demande, le fonctionnaire désigné s'assure que tous les documents et renseignements prévus au présent règlement ont été fournis. Le cas échéant, il indique au demandeur les documents ou renseignements manquants. Le délai d'évaluation de la demande ne s'amorce que lorsque le dossier est complet.

Lorsque tous les documents et renseignements nécessaires ont été fournis, le fonctionnaire désigné transmet une copie du dossier au conseil et une copie au comité consultatif d'urbanisme pour avis.

4.3 Étude par le comité consultatif d'urbanisme

Le comité consultatif d'urbanisme procède à l'évaluation de la demande, selon les critères prévus au présent règlement, et transmet ses recommandations au conseil.

4.4 Décision du conseil

Suite à l'avis écrit du comité consultatif d'urbanisme, après étude de la demande, le conseil approuve ou refuse par une première résolution la demande qui lui est présentée, conformément au présent règlement.

Dans l'étude de la demande, outre les critères d'évaluation prévus au présent règlement, le conseil doit prendre en considération l'avis préliminaire de la MRC Brome-Missisquoi, lorsque cet avis est disponible.

La résolution finale par laquelle le conseil accorde la demande peut prévoir toute condition, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doit être remplie relativement à la réalisation du projet,

notamment l'établissement d'un délai pour le début ou la réalisation de toute partie du projet. La résolution peut également spécifier que le fait de débiter le projet, avant la date fixée, entraîne l'annulation de l'autorisation accordée. Une telle résolution est également soumise à la MRC Brome-Missisquoi pour valider la conformité de la décision au schéma d'aménagement et de développement en vigueur.

La résolution désapprouvant la demande est motivée.

4.5 Délai

La résolution accordant la demande ou la résolution désapprouvant celle-ci doit être adoptée par le conseil au plus tard 160 jours suivant le dépôt du dossier complet accompagnant la demande.

4.6 Consultation publique et approbation référendaire

La résolution par laquelle le conseil analyse la demande est soumise aux articles 80.2, 124 à 137, 173.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, compte tenu des adaptations nécessaires selon la situation.

4.7 Avis de la demande

En plus des dispositions applicables identifiées au présent règlement, le plus tôt possible après l'adoption, en vertu de l'article 124 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, d'un projet de résolution accordant la demande d'un projet particulier, le greffier doit, au moyen d'une affiche ou d'une enseigne placée dans un endroit bien en vue sur l'emplacement visé par la demande, annoncer la nature de celle-ci et le lieu où toute personne intéressée peut obtenir les renseignements relatifs au projet particulier.

Cette obligation cesse lorsque le conseil 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.

4.8 Transmission de la résolution

Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier en transmet une copie certifiée conforme au demandeur.

4.9 Autorisation de la Commission de protection du territoire agricole du Québec

Lorsqu'exigé par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec*, le demandeur doit soumettre une demande d'autorisation ou de reconnaissance d'un droit acquis à la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

4.10 Émission du permis ou du certificat

Le permis de construction ou le certificat d'autorisation sera émis par le fonctionnaire désigné sur présentation de l'avis favorable de la Commission de protection du territoire agricole du Québec, dans le cas où c'est applicable, et sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution en vigueur par laquelle le conseil autorise la demande d'un projet particulier, sous réserve de respecter toutes les conditions suivantes :

- a) La demande respecte les dispositions applicables prévues dans la réglementation d'urbanisme ainsi que dans tout autre règlement municipal qui ne font pas l'objet de l'autorisation du projet particulier. C'est le cas, notamment, des dispositions applicables pour l'émission de tout permis ou certificat ;
- b) La demande respecte toutes les conditions prévues dans la résolution du conseil autorisant le projet particulier, le cas échéant ;
- c) La demande est faite pour le projet tel qu'approuvé par le conseil. Si le projet déposé pour la demande de permis ou certificat comporte des dérogations à la réglementation d'urbanisme, autres que celles qui ont fait l'objet de l'autorisation du conseil, une nouvelle demande doit être présentée conformément aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 5 - ENTRÉE EN VIGUEUR

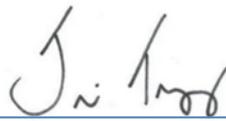
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Dunham (Québec), ce 10 mai 2022.

ADOPTION DU PREMIER PROJET DE RÈGLEMENT :	<u>8 mars 2022</u>
AVIS PUBLIC DE L'ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	<u>17 mars 2022</u>
ASSEMBLÉE PUBLIQUE POUR FINS DE CONSULTATION :	<u>4 avril 2022</u>
ADOPTION D'UN SECOND PROJET DE RÈGLEMENT :	<u>12 avril 2022</u>
AVIS PUBLIC – APPROBATION DES PERSONNES HABLES À VOTER :	<u>21 avril 2022</u>
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	<u>10 mai 2022</u>
CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DE LA MRC ET ENTRÉE EN VIGUEUR :	<u>21 juin 2022</u>
AVIS DE PROMULGATION :	<u>30 juin 2022</u>



Pierre Janecek,
Maire



Jessica Tanguay,
Greffière

Dates d'entrée en vigueur des règlements visés par la version administrative

Règlement 492-24 : 20 août 2024