

**RÈGLEMENT 2003-09
CONCERNANT LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
«PPCMOI»**

**VILLAGE
D'AYER'S CLIFF**



**l'Esprit des Cantons
the Spirit of the Townships**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : Dispositions générales	4
SECTION I : Dispositions déclaratoires	4
1 Titre	4
2 Territoire touché	4
3 Terminologie	4
4 Définitions spécifiques	4
5 Système de mesure	4
CHAPITRE II : Dispositions administratives	5
SECTION I : Application du règlement	5
6 Administration du règlement	5
7 Application	5
8 Pouvoirs de la personne en charge de l'application	5
9 Obligation de laisser visiter	6
SECTION II : Demande d'autorisation d'un projet particulier et acheminement du dossier	6
10 Types de projets admissibles	6
11 Demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables	6
12 Contenu minimal des documents	7
13 Procédure applicable et acheminement de la demande	8
14 Dérogation à la réglementation d'urbanisme	8
15 Examen du comité consultatif d'urbanisme	8
16 Décision du conseil	9
17 Procédure d'adoption et d'entrée en vigueur de la résolution accordant l'autorisation du projet particulier	9
SECTION III : Contraventions et sanctions	10
18 Infraction et peines	10
19 Infraction continue	10
20 Récidive	10
21 Recours civils	10
22 Frais	10
CHAPITRE III : Les critères d'évaluation	11
23 Conditions préalables	11
24 Critères d'évaluation	11
ENTRÉE EN VIGUEUR	12

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
VILLAGE DE AYER'S CLIFF**

RÈGLEMENT 2003-09

**SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION,
DE MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE**

À une séance régulière du conseil du Village de Ayer's Cliff tenue à l'hôtel de ville, le 3 mars 2003, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Yves Therrien, Jean Viens, Norman Wintle, Gerry Brus, Isabel Marcotte et John Batrie, formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Vincent Gérin.

RÈGLEMENT # 2003-09

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a le pouvoir, en vertu de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU article 145.36) d'adopter un règlement relatif aux projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QUE le périmètre d'urbanisation d'Ayer's Cliff constitue un territoire pour lequel il importe de favoriser des interventions sur mesure pour des projets particuliers ;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU article 146) ;

CONSIDÉRANT QUE l'application de la technique d'un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour ce territoire s'avère un complément pertinent à la réglementation d'urbanisme existante ;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

POUR CES MOTIFS, le conseil décrète ce qui suit :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

SECTION I : Dispositions déclaratoires

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble ».

TITRE 1

Le présent règlement s'applique aux terrains situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation comme délimité au plan de zonage, faisant partie intégrante du règlement de zonage à l'exception des zones à risques d'inondation également identifiées au plan de zonage.

TERRITOIRE TOUCHÉ 2

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

TERMINOLOGIE 3

- 1o Le présent règlement;
- 2o Le règlement de zonage;
- 3o Le règlement de lotissement.

DÉFINITIONS SPÉCIFIQUES 4

À moins que le contexte n'indique en sens différent, on entend par :

« **un ensemble résidentiel** » : Un projet comprenant au moins 3 bâtiments principaux de vocation résidentielle ou un seul bâtiment ayant 5 unités de logement ou plus.

« **secteur de revitalisation du centre du village** » : Terrain situé à l'intérieur des zones « Com-3, Com-4, Ppc-2 et Pub-3 » comme délimité au plan de zonage. **(Regl 2009-11)**

SYSTÈME DE MESURE 5

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).
(Regl 2009-11)

CHAPITRE II

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I : Application du règlement

ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT 6

Le secrétaire-trésorier, et directeur général est chargé de l'administration du présent règlement. **(Regl 2009-11)**

APPLICATION 7

L'inspecteur est chargé de l'application du présent règlement. Il est notamment autorisé à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement. **(Regl 2009-11)**

Le conseil peut, par résolution ou par règlement, autoriser toute autre personne à délivrer un constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement.

POUVOIRS DE LA PERSONNE EN CHARGE DE L'APPLICATION 8

La personne chargée d'appliquer le règlement exerce les pouvoirs qui lui sont confiés par le présent règlement et notamment:

1° Peut visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi qu'à l'intérieur et l'extérieur de toute maison, de tout bâtiment ou de tout édifice pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux ou les résolutions du conseil y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité du pouvoir, qui lui est conféré par une Loi ou un règlement, de délivrer un permis, d'émettre un avis de conformité d'une demande, de donner une autorisation ou toute autre forme de permission. **(Regl 2009-11)**

2o Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger ;

3o Peut mettre en demeure de faire exécuter tout ouvrage de réparation qui lui semble opportun pour la sécurité de la construction et recommander au conseil toute mesure d'urgence ;

4o Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement;

5o Peut recommander au conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse la construction, l'occupation ou l'utilisation d'une partie de lot, d'un terrain, d'un bâtiment ou d'une construction incompatible avec le présent règlement.

**OBLIGATION DE
LAISSER VISITER 9**

Le propriétaire, locataire ou l'occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice a l'obligation de recevoir l'inspecteur ou son assistant, le cas échéant, pour fins d'examen ou de vérification entre 7 heures et 19 heures, relativement à l'exécution ou au respect de ce règlement. **(Regl 2009-11)**

**SECTION II : Demande d'autorisation d'un projet
particulier et cheminement du dossier**

**TYPES DE PROJETS
ADMISSIBLES 10**

Les types de projets ci-après énumérés sont admissibles à une demande d'autorisation de projet particulier visant à déroger à la réglementation d'urbanisme applicable :

- Un ensemble résidentiel;
- La conversion de bâtiments principaux;
- Toute construction dans le secteur de revitalisation du centre du village.

**DEMANDE
D'AUTORISATION
D'UN PROJET
PARTICULIER
POUR DÉROGER
AUX RÈGLEMENTS
D'URBANISME
APPLICABLES 11**

Toute personne qui désire déroger à la réglementation d'urbanisme applicable dans le cadre d'un projet de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble pour un type de projets identifié à l'article 10 doit soumettre une demande formelle par écrit et l'accompagner des

documents exigibles établis à l'article 12.

**CONTENU MINIMAL
DES DOCUMENTS 12**

Tout document d'accompagnement relatif à une demande visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble soumis à la municipalité doit contenir les éléments qui suivent :

1o Un plan montrant l'occupation prévue du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins, y compris les terrains situés de l'autre côté de la rue le cas échéant. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m des limites du terrain visé par la demande;

2o Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 m);

3o Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver ou à être érigées;

4o Des esquisses montrant les élévations des différentes façades des bâtiments existants modifiés ou des bâtiments projetés en prenant soin d'y inclure les élévations des bâtiments des immeubles voisins situés à moins de 100 m (en couleur);

5o La volumétrie générale, la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain et leur intégration dans le contexte bâti environnant;

6o Les propositions d'intégration ou de démolition, des constructions existantes et de la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine ou significatifs reconnus;

7o Un plan montrant les niveaux de terrain actuel et le cas échéant, la ligne des hautes eaux et les cotes d'inondation établi au règlement de zonage, et le niveau du terrain fini. Une coupe transversale représentative doit accompagner ce plan;

8o Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;

9o Un plan montrant les accès pour véhicules automobiles, les stationnements, les espaces réservés pour les bennes à déchets, et le cas échéant, pour l'accès au cours d'eau, l'aire d'entreposage hivernal des quais et embarcations;

10o Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, le drainage des eaux de surface et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après;

11o L'estimation totale des coûts de réalisation, et par item (bâtiments seulement, aménagement du terrain fini avec plantation, affichage...) ainsi qu'un échancier de réalisation.

**PROCÉDURE
APPLICABLE ET
ACHEMINEMENT
DE LA DEMANDE**

13

Tous les plans, documents et informations exigibles en vertu du présent règlement doivent être remis à l'inspecteur en bâtiment en accompagnement de la demande d'autorisation assujettie au présent règlement.

**DÉROGATION À LA
RÉGLEMENTATION
D'URBANISME**

14

L'inspecteur en bâtiment est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, l'inspecteur en bâtiment identifie les éléments de non-conformité aux règlements applicables dans un rapport écrit et transmet la demande et ce rapport d'analyse au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée.

**EXAMEN DU
COMITÉ
CONSULTATIF
D'URBANISME**

15

Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé d'évaluer la demande en fonction des critères d'évaluation fixés dans le cadre du présent règlement. S'il le juge à propos, le comité consultatif d'urbanisme peut exiger la tenue d'une rencontre avec le requérant et peut visiter les lieux.
Le Comité consultatif d'urbanisme est chargé de transmettre

par écrit son évaluation de la demande au Conseil. Cette évaluation doit comprendre une recommandation à l'effet d'approuver ou de refuser la demande d'autorisation du projet particulier et, dans ce dernier cas, une indication quant aux motifs incitant le Comité à recommander un refus.

L'évaluation produite par le Comité consultatif d'urbanisme peut également suggérer des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier et des modifications visant à rendre la demande acceptable en regard des critères établis dans le présent règlement. Dans ce cas, ces modifications doivent être approuvées par le demandeur avant la décision du conseil.

**DÉCISION DU
CONSEIL 16**

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme, le Conseil doit, par résolution, accorder la demande d'autorisation d'un projet particulier, ou la refuser dans le cas contraire.

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

Lorsque la résolution indique le refus du conseil, cette résolution doit préciser les motifs du refus.

**PROCÉDURE
D'ADOPTION ET
D'ENTRÉE EN
VIGUEUR DE LA
RÉSOLUTION
ACCORDANT
L'AUTORISATION
DU PROJET
PARTICULIER 17**

La résolution qui accorde l'autorisation du projet particulier est assujettie à la procédure établie pour l'adoption et l'entrée en vigueur des règlements décrits à la section V du chapitre I du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, compte tenu des adaptations nécessaires.

SECTION III : Contraventions et sanctions

	INFRACTION ET PEINES	18
Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :		
1o Pour une première infraction, d'une amende de 500\$ à 1000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale; (Regl 2009-11)		
2o En cas de récidive, d'une amende de 1000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale. (Regl 2009-11)		
	INFRACTION CONTINUE	19
Lorsqu'une infraction a duré plus d'un jour, la peine est appliquée pour chacun des jours ou des fractions de jour qu'a duré l'infraction.		
	RÉCIDIVE	20
Lorsque le règlement prévoit une peine plus forte en cas de récidive, elle ne peut être imposée que si la récidive a eu lieu dans les deux ans de la déclaration de culpabilité du contrevenant pour une infraction à la même disposition que celle pour laquelle une peine plus forte est réclamée.		
	RECOURS CIVILS	21
En plus de recours pénaux, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.		
	FRAIS	22
Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.		

CHAPITRE III

LES CRITÈRES D'ÉVALUATION

CONDITIONS PRÉALABLES 23

Le projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble doit respecter les objectifs du plan d'urbanisme pour être autorisé.

CRITÈRES D'ÉVALUATION 24

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation sera évalué à partir des critères d'évaluation ciaprès définis, pour tous les types de projets admissibles comme décrit à l'article 10 :

1o La compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion;

2o La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité, de l'aménagement et, le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable;

3o Les avantages des propositions d'intégration ou démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine et reconnus;

4o Les avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations particulièrement lorsque situées sur des terrains riverains au lac Massawippi ou dans le secteur de revitalisation du centre du village;

5o Les impacts environnementaux du projet; ensoleillement, drainage, érosion;

6o La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; stationnement, accès, sécurité, bennes à déchet, bâtiments accessoires, entreposage des quais et embarcations en période hivernale, le cas échéant;

7o La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la loi.

Vincent Gérin, maire

Ghislaine Poulin-Doherty, directrice-générale et secrétaire-trésorière

Avis de motion : 6 juillet 2009, 3 août 2009 et 10 août 2009

Adoption du projet de règlement : 6 juillet 2009

Assemblée publique de consultation : 27 juillet 2009

Adoption du règlement : 8 septembre 2009

Tenue du registre : _____

Avis de conformité de la MRC : _____

Avis d'entrée en vigueur : _____

Annexe

Résolutions adoptées en vertu de ce règlement



PROVINCE DE QUEBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG

VILLAGE D'AYER'S CLIFF

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal du Village d'Ayer's Cliff, tenue lundi le **4 janvier 2004** à 19 h à la salle du conseil sous la présidence de Monsieur le Maire Vincent Gérin.

Sont présents les conseillers Marcel Scalabrini, Jean Viens, Norman Wintle et Gerry Brus, formant quorum conformément au *Code Municipal*. Les conseillers Isabel Marcotte et John Batrie sont absents.

RESOLUTION 2004-10

Résolution autorisant un projet de construction d'un immeuble résidentiel de 25 condominiums, ses constructions accessoires et les aménagements de terrains s'y rattachant situé sur les lots 1277-1, 1278 et 1301 partie du Village d'Ayer's Cliff

ATTENDU QU' une demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables a été déposée le 19 août 2003, révisée le 16 octobre et 4 novembre 2003 et qu'elle concerne un projet admissible;

ATTENDU QUE cette demande comprend des éléments dérogatoires à la réglementation d'urbanisme applicable;

ATTENDU QUE le Comité consultatif d'urbanisme a examiné ce projet en fonction des critères d'évaluation fixés par le **Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 2003-09** et qu'il recommande au conseil son approbation;

ATTENDU QU'un avis de non-conformité a été émis, en date du 18 décembre 2003, par la MRC Memphrémagog à cause des points suivants : le quai à emplacements multiples, la relocalisation de la voie d'accès à l'intérieur du 10 mètres du lac Massawippi ainsi que le remisage hivernal des quais dans la marge du 10 mètres du lac;

EN CONSÉQUENCE

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER MARCEL SCALABRINI;
ET APPUYÉE PAR LE CONSEILLER NORMAN WINTLE;**

D'accorder, en vertu du **Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble n° 2003-09**, une demande d'autorisation d'un projet particulier comportant les éléments suivants:

L'implantation d'un bâtiment résidentiel de 25 unités de logement du type condominium, de 3 à 4 étages, d'une hauteur approximative de 19 m avec un empiétement maximal de 2 m dans la marge avant côté lac, l'installation des stationnements, de la benne à déchets et d'un réservoir de gaz dans la cour avant le tout en dérogation aux articles 3.1 a) annexe 3, 5.5, 5.12, 9.5, 9.9 et 11.4 a) **du Règlement de zonage n° 99-007 du Village d'Ayer's Cliff**, tels que présentés aux documents suivants préparés par ARC.H. désigné, Sylvain Pomerleau, architecte, pour le projet « Complexe du phare Massawippi »:

- Plan d'implantation **A1** septembre 2003 sans égard au stationnement et au positionnement des bennes à déchets et réservoir de gaz qui ont fait l'objet de modification sur le plan **CR-1** daté du 5 novembre 2003;
- Le plan du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage **A2** septembre 2003;
- Le plan du 2^e étage et de la mezzanine **A3** septembre 2003;
- Le plan du toit **A4** septembre 2003;
- Le plan des élévations extérieures **A4** septembre 2003;
- Les 2 cartons d'accompagnement **R-1** et **R-2** novembre 2003 montrant respectivement les matériaux de revêtement et l'élévation sur la route 141. Le plan d'implantation du carton **R-1** n'est pas retenu pour cette résolution;
- Le plan n° 117-G-160, minute n° 12214-1 préparé par l'arpenteur Daniel Boisclair le 25 juin 2002 et modifié le 4 novembre 2003 pour indiquer la bande riveraine de 10 m, les cotes d'inondations 0-20 ans (162,18m) et 20-100 ans (162,59 m);
- Le rapport déposé le 28 octobre 2003 préparé par l'urbaniste Serge Côté;
- Le rapport succinct en complément d'information préparé par Sylvain Pomerleau architecte daté du 4 novembre 2003; et

Le tout faisant partie de la présente comme **annexe I**.

Sans restreindre ce que ci-avant décrits et sous réserve des conditions prévues, ces autorisations de dérogation visent à :

- 1- Permettre un bâtiment résidentiel multi-familial de 25 logements du type condominium dans la zone Vil-33 sur les lots 1277-1 et 1278 et dans la zone Rur-34 sur le lot 1301 partie;
- 2- Permettre un nombre d'étages supérieur à 2 comme montré aux documents d'accompagnement (3 étages du côté de la route 141 et 4 étages du côté du lac Massawippi) et une hauteur supérieure à 5 m pour la zone Rur-34 et 10 m pour la zone Vil-33 soit approximativement de 19 m comme montré aux documents d'accompagnement;
- 3- Permettre une marge avant moindre que 12 m du côté du lac Massawippi sans jamais être moindre que 10 m comme montré aux documents d'accompagnement;

- 4- Permettre l'aménagement des stationnements, l'implantation d'une benne à déchets et d'un réservoir de gaz propane dans la cour avant comme montré aux documents d'accompagnement;

De plus, les conditions suivantes doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier autorisé par la présente résolution:

Compte tenu que doit notamment être minimisé l'impact visuel du projet et que cet impact pourra être plus adéquatement mesuré lorsque les travaux auront été substantiellement terminés, un plan détaillé d'aménagement paysager de l'ensemble du terrain doit être déposé avant l'exécution de ces travaux d'aménagement, lesquels devront être totalement réalisés au plus tard le 1^{er} juin 2005.

Ce plan d'aménagement doit reprendre le contenu des documents déposés, renforcer les plantations au pourtour du stationnement et dans la cour arrière (entre le lac et le bâtiment principal pour minimiser l'impact visuel de la volumétrie importante de ce bâtiment principal). Ce plan doit être préparé et signé par un architecte de paysage et indiquer tous les détails requis pour assurer une bonne compréhension des divers travaux prévus (plantations, trottoir, clôture...).

Afin de garantir la préparation d'un plan détaillé de l'aménagement paysager comme décrit ci-avant et l'exécution complète de l'aménagement prévu à ce plan pour le 1^{er} juin 2005, le requérant du permis prévu à l'article 145.40 L.A.U. dépose, préalablement à l'émission du permis, à l'ordre et en faveur de la Municipalité, une lettre de crédit bancaire irrévocable ou un chèque certifié au montant de TRENTE MILLE DOLLARS (30 000 \$). Si, au jugement du conseil municipal et après avoir reçu un rapport de l'inspecteur en bâtiments en ce sens, le requérant est en défaut d'avoir soumis un plan d'aménagement paysager minimisant l'impact visuel du projet ou est en défaut d'avoir réaliser les travaux prévus à ce plan dans le délai prévu, la Municipalité pourra encaisser le chèque ou la lettre de crédit et conserver, à titre de pénalités civiles, ladite somme de TRENTE MILLE DOLLARS (30 000 \$) qui sera alors réputée lui avoir été remise à son acquis au moment du dépôt de la garantie. La Municipalité pourra de plus obtenir contre le propriétaire des lieux toute ordonnance judiciaire afin que les travaux soient exécutés.

Adopté

4 POUR 2 ABSENTS



PROVINCE DE QUEBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG

VILLAGE D'AYER'S CLIFF

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

Procès-verbal de la réunion régulière du conseil municipal du Village d'Ayer's Cliff, tenue lundi le **4 février 2008** à 19 h à la salle du conseil sous la présidence de Monsieur le Maire Vincent Gérin.

Sont présents les conseillers Patrick Proulx, Roger Dumouchel et France Coulombe-Goodsell, formant quorum conformément au *Code Municipal*. Les conseillers Yves Therrien, Nathalie Grenier et Isabel Marcotte sont absents.

RESOLUTION 2008-34

**Adoption du projet particulier PPCMOI no 2007-1 pour le 960, rue Mill
(Viens et Frères 1980 inc.)**

Il est proposé par le conseiller Patrick Proulx;
Appuyé par le conseiller Roger Dumouchel;

QUE le projet particulier PPCMOI no. 2007-1 pour le 960, rue Mill (Viens et Frères 1980 inc.) soit adopté puisqu'aucune demande visant à ce que ce projet particulier fasse l'objet d'un processus d'approbation des personnes habiles à voter n'a été reçue dans les délais prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

**Projet PPCMOI n° 2007-1 pour le 960, rue Mill
(Viens & Frères, 1980 inc.)**

ATTENDU QU'une demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables a été déposé par Viens & Frères (1980) inc., dans le cadre du règlement numéro 2003-09 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, pour la démolition de certains bâtiments, pour la construction d'un garage-entrepôt et l'installation d'une balance, ainsi que pour l'agrandissement et la transformation de la meunerie située au 960 rue Mill, lots 1024-85, 1024-94-P et 1024-P;

ATTENDU QUE la demande comprend des éléments jugés dérogatoires à la réglementation applicable, notamment, l'agrandissement d'un usage dérogatoire sur un terrain adjacent n'appartenant pas au même propriétaire au moment où l'usage meunerie est devenu dérogatoire, la hauteur des constructions (bâtiment et élevateurs), les matériaux de parement extérieur pour le bâtiment existant et la

bâtiment accessoire projeté, l'extension du toit plat de la meunerie, la superficie des enseignes et leur hauteur sur le bâtiment, la marge de recul arrière pour une partie de l'agrandissement, la hauteur des haies, ainsi que l'installation d'une balance dans la cour avant;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné ce projet en fonction des critères d'évaluation fixés par le règlement numéro 2003-09 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et ceux établis par le règlement numéro 2001-003 sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale, les 29 mai, 5 juin et 11 juillet 2007, et a motivé son refus de recommander l'acceptation de la demande par le fait que l'augmentation de l'intensité des activités liée à cet usage meunerie, malgré les mesures de mitigations prévues (nouveaux élévateurs, mur antibruit, cours partiellement asphaltées, manœuvres des camions sur le terrain seulement...) est incompatible avec le milieu d'insertion;

ATTENDU QUE le conseil a reçu la recommandation du CCU et a procédé à son analyse du dossier en prenant en considération ce qui suit :

1. tous les éléments de la demande favorisant la revitalisation du centre du village (démolition de bâtiments vétustes, abandon d'activités d'entreposage sur la rue Main, élimination de manœuvre de camions lourds en marche arrière sur les rues Main et Mill, embellissement du centre du village, améliorations importantes de l'apparence extérieure de la meunerie, amélioration substantielle de l'aménagement extérieur);
2. le fait que le bâtiment abritant la meunerie ainsi que son usage, bien que dérogoratoire au règlement de zonage en vigueur, bénéficie de certains droits acquis;
3. des rapports d'analyse favorables à un tel projet préparés par l'urbaniste Serge Côté;
4. des compléments d'information produits par les représentants de Viens & Frères (1980) inc.;

ATTENDU QUE le projet comprend maintenant des ajouts, traités à titre de conditions devant être remplies relativement à la réalisation du projet, visant à rendre la demande acceptable en regard des critères d'évaluation prévus au règlement numéro 2003-09 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

Il est proposé par le conseiller Patrick Proulx;
Appuyé par le conseiller Roger Dumouchel;

ET RÉSOLU :

1. Que le préambule de la présente résolution en fasse partie intégrante;
2. Que soit autorisé l'agrandissement des droits acquis de l'usage « meunerie » et des bâtiments et aménagement de terrain s'y rapportant, dans la zone C-44, en

dérogation de diverses normes énumérées dans le 2^e attendu de la présente résolution; le tout selon les conditions ci-après énumérées qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet :

2.1. que les documents ci-après identifiés dûment authentifiés par les représentants de Viens & Frères (1980) inc. et produits en **annexe A** à la présente résolution pour en faire partie intégrante et incluant les différentes dérogations aux règlements d'urbanisme de la municipalité, constitue le projet particulier (P.P.C.M.O.I.) retenu par le conseil:

- A-1 - Dessin intitulé «Annexe A – implantation» révisé le 22 novembre 2007;
- A-2 - Dessin intitulé «Annexe C - élévations», révisé le 21 novembre 2007;
- A-3 - Dessin intitulé «élévation avant meunerie», révisé le 21 novembre 2007;
- A-4 - Dessin intitulé «élévation gauche et droite meunerie», révisé le 21 novembre 2007;
- A-5 - Dessin intitulé «élévations», révisé le 21 novembre 2007;
- A-6 - Dessin intitulé «Annexe E – plan de démolition», révisé le 21 novembre 2007;
Maquette «Annexe C – élévation couleur 1», révisée le 3 juillet 2007;
Maquette «Annexe C – élévation couleur 2», révisée le 3 juillet 2007;
Maquette «Annexe C – élévation couleur 3», révisée le 3 juillet 2007;
Maquette «Annexe C – élévation couleur 4», révisée le 3 juillet 2007;

2.2. que les travaux autorisés en vertu de l'alinéa 2.1 soient exécutés en conformité avec les dessins produits;

2.3. que, pour assurer la réalisation du projet, le lot 1024 Ptie sur lequel est construite une résidence (propriété Smith) fasse l'objet d'une acquisition par Viens & Frères (1980) inc. préalablement à l'émission du permis de construction;

2.4. que les travaux de démolition des bâtiments montrés au dessin A-6, ainsi que les travaux de démolition du garage-entrepôt et de la balance ainsi que la remise en état des lieux du lot 1008-12 partie longeant la rue Main, soient complétés dans le délai prévu à l'échéancier de réalisation des travaux;

2.5. que les enseignes soient installées selon la taille et la hauteur illustrées sur les dessins A-3 et A-4; la taille et la hauteur montrées sont acceptées car celles-ci contribuent à améliorer l'esthétisme du bâtiment (emplacement judicieux et respectueux des proportions);

2.6. que l'aménagement du terrain (aires de manœuvres asphaltées ou recouvertes de gravier, bordures de béton, parties gazonnées, arbres à maintenir

et à planter, haies à maintenir et à planter), soit complété à l'intérieur du délai prévu à l'échéancier de réalisation;

2.7. que Viens & Frères (1980) inc. maintienne en bon état les aménagements du terrain et remplace pendant une période de dix (10) ans, à compter de la réalisation des travaux, les végétaux taris, déficients ou morts;

2.8. que, dès que le permis de construction est émis, un aménagement temporaire visant à empêcher, pendant la période de chantier, l'utilisation de l'accès par la rue Thompson soit réalisé. Par la suite, selon l'échéancier de réalisation des travaux, l'aménagement du terre-plein et de la barrière, tel que montré sur les dessins A-1 et A-2 soit réalisé et que la barrière soit fermée en tout temps afin de ne permettre l'accès qu'en cas d'urgence;

2.9. que pour des raisons environnementales, une partie de la cour arrière montrée au document A-1 soit aménagée sur une base de gravier, recouverte de concassé ¾ net d'une épaisseur de 6 à 8 pouces plutôt qu'asphaltée. La couche de concassé devra, par la suite, être régulièrement nivelée;

2.10. qu'un plan de drainage démontrant la capacité d'absorption des eaux de surface par le réseau municipal soit déposé et approuvé par la municipalité avant l'émission du permis de construction;

2.11. qu'une garantie financière sous forme de lettre de crédit irrévocable au nom du village d'Ayer's Cliff au montant de 50 000,00 \$ soit déposée au bureau de la municipalité avant l'émission du permis de construction afin de garantir que les travaux d'aménagement extérieur soient réalisés conformément aux conditions et exigences de la présente résolution et que cette garantie financière soit d'une durée suffisante pour couvrir la période débutant à l'émission du permis de construction jusqu'à l'émission du certificat d'acceptation finale des travaux;

2.12. qu'un certificat d'acceptation provisoire et d'acceptation finale des travaux avec liste de références, avenants et directives de changement en lien avec les plans et devis relatifs aux travaux soit émis par le professionnel chargé du projet et qu'une copie soit transmise à la municipalité dans les dix (10) jours de leur émission;

2.13. qu'une copie des plans tels que construits du garage-entrepôt, de l'agrandissement de la meunerie et des différents aménagements extérieurs soit déposée à la municipalité dans un délai de six (6) mois de l'acceptation finale des travaux;

2.14. que, pour les fins de déchargement, les jours et heures où les camions pourront circuler sur le terrain sont du lundi au vendredi, de 7 h 00 à 18 h 00; en cas de force majeure, l'heure limite de déchargement pourra être prolongée.

De plus, aucun camion ne pourra se stationner, moteur en marche, en attente d'un déchargement sur le site en dehors de ces heures;

2.15. que les camions utilisés sur le site, compte tenu des contraintes d'espace et aux fins d'une meilleure insertion du projet dans le milieu, devront être de même nature que ceux présentement utilisés par le propriétaire, quel que soit le propriétaire des lieux, soit des camions non articulés (« single unit ») d'environ 40 pieds de long ou des semi-remorques d'une longueur maximale de 48 à 53 pieds de long. La fréquence d'entrée des camions sur le site sera maintenue comme actuellement, soit environ de 4 à 7 par jour pour le déchargement. Les camionneurs s'engageant sur la rue Mill en provenance de la route 141 Ouest et ceux qui s'engagent sur le site arrière devront se faire accompagner d'un signaleur habilité par le propriétaire à diriger leur manœuvre pour en diminuer le nombre et la durée et pour s'assurer de la sécurité;

2.16. que la reconstruction ou la réfection de tout bâtiment dont la présente résolution prévoit l'aménagement ou le réaménagement, qui serait détruit ou devenu dangereux ou qui aurait perdu au moins la moitié de sa valeur par suite d'un incendie ou de quelque autre cause, soit effectué en conformité avec les exigences prévues à la présente résolution et que toute modification à ce qui est prévu à la présente résolution et qui relève du Règlement sur les PIIA soit de plus soumise pour approbation conformément à ce règlement ; toute telle reconstruction ou réfection devra débuter dans les 24 mois et se terminer dans les 36 mois suivant l'événement donnant lieu à la reconstruction ou la réfection;

2.17. que la présente résolution équivaut également à l'approbation, par résolution du conseil municipal, prévue au Règlement sur les PIIA;

2.18. que tel que prévu à la réglementation d'urbanisme, aucun entreposage extérieur n'est permis sur le site;

2.19. que tel que prévu à la réglementation d'urbanisme, toute infraction aux éléments et conditions prévue à la présente résolution et aux règlements d'urbanisme de la municipalité auxquels il déroge pourra faire l'objet de mesures pénales ou civiles.

2.20. que l'échéancier des travaux réalisés est le suivant :

2.20.1. **Demande de permis :**

Dans les 130 jours de l'entrée en vigueur de la résolution PPCMOI;

2.20.2. **Démolition du garage-entrepôt et de la balance (rue Main):**

Début : dans les 50 jours de l'émission du permis de construction mais pas avant le 15 septembre 2008;

Durée : 30 jours;

2.20.3. **Construction du garage-entrepôt**

Début : dans les 100 jours suivant l'émission du permis

Durée : plus ou moins 100 jours;

2.20.4. **Construction de l'agrandissement du bâtiment principal, de l'élévateur et de la balance**

Période : au plus tard le 31 décembre 2009;

2.20.5. **Aménagement du réseau pluvial**

Période : au plus tard le 31 décembre 2009;

2.20.6. **Aménagement extérieur (aire de circulation, asphaltage, arbres, haies, arbustes et clôtures)**

Période : au plus tard le 31 décembre 2009.

Adoptée

3 POUR 1 CONTRE (F.C.G.) 3 ABSENTS

Copie certifiée conforme
Ayer's Cliff, le 5 février 2008

Ghislaine Poulin-Doherty
Directrice générale / Secrétaire-trésorière



PROVINCE DE QUEBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG

VILLAGE D'AYER'S CLIFF

EXTRAIT DE PROCÈS-VERBAL

Procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal du Village d'Ayer's Cliff, tenue lundi le **6 décembre 2010** à 19 h à la salle du conseil sous la présidence de Monsieur le Maire Alec van Zuiden.

Sont présents les conseillers Patrick Proulx, Roger Dumouchel, Peter McHarg, André Martel, John Batrie et France Coulombe, formant quorum conformément au *Code Municipal*.

RESOLUTION 2010-335

Adoption du PPCMOI no. 2010-1 pour le lot 1277-P appartenant à la compagnie 9059-4979 Québec Inc.

ATTENDU QU'une demande d'autorisation d'un projet particulier pour déroger aux règlements d'urbanisme applicables a été déposée par Richard Laliberté, représentant de la compagnie 9059-4979 Québec Inc., dans le cadre du règlement numéro 2003-09 sur les projets particuliers de construction, de modification et d'occupation d'un immeuble, pour un ensemble résidentiel comprenant cinq (5) bâtiments de type condominium comprenant chacun quatre (4) unités pour un total de vingt (20) unités pour l'ensemble du projet. Ce projet se situe sur le lot 1277-P dans les zones Res-2 et Res-3;

ATTENDU QUE la demande comprend des éléments dérogatoires à la réglementation applicable, notamment, l'habitation multifamiliale de quatre (4) unités de logements et les implantations (différentes marges);

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a examiné le projet préliminaire en fonction des critères d'évaluation fixés par le règlement numéro 2003-09 sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble et ces amendements et recommande son approbation avec les modifications formulées au tableau d'analyse faisant office d'extrait de procès-verbal du CCU du 23 février 2010 pour ce dossier;

ATTENDU QUE, lors du référendum tenu le 14 novembre dernier, la majorité des votes a été à la faveur de la réponse positive;

Il est proposé par le conseiller John Batrie;
Appuyé par le conseiller Peter McHarg;

Que soit autorisé le projet d'ensemble résidentiel d'implantation de cinq (5) bâtiments de type condominium comprenant chacun quatre (4) unités pour un total de vingt (20) unités pour l'ensemble du projet sur l'ensemble du lot 1277-P dans les zones Res-2 et Res-3 tel

que présenté aux documents ci-après énumérés et annexés pour faire partie intégrante de la présente résolution.

La mise en place de ce projet d'ensemble résidentiel est autorisée aux conditions suivantes :

- a) L'accès au projet se fait par la rue Hauts-du-Lac uniquement. Aucun aménagement de la rue Charest n'est permis, sauf aux fins de passage piétonnier. L'accès de ce passage piétonnier à la route 141 doit être pourvu d'une « chicane », afin de s'assurer qu'aucun véhicule motorisé ne puisse y accéder;
- b) L'emplacement retenu des bâtiments est celui montré au plan projet d'ensemble préparé par Christian Lefebvre, carnet 1072-94, daté 13 février 2009 et modifié les 29-04-2010 et 30-04-2010;
- c) Un plan d'implantation générale avec tous les changements apportés devra être déposé au conseil municipal pour approbation et ce avant l'émission du premier permis de construction;
- d) L'obligation de maintenir et de ne pas changer la couleur du fer forgé des garde-corps, tel que présenté sur les plans architecturaux;
- e) Avant l'autorisation des travaux de préparation de terrain (abattage d'arbres, élagage, remblai – déblai, construction des bâtiments ou rue), le promoteur doit délimiter au moyen de piquets, marquage au sol (peinture) ou rubans, le périmètre de chaque bâtiment, l'emprise de la rue et des voies d'accès et des aires de stationnement de chaque bâtiment, l'identification des arbres à abattre ou à élaguer;
- f) Les aménagements paysagers proposés sont composés d'arbustes indigènes et les aires gazonnées sont limitées et circonscrites pour assurer une meilleure intégration au sous-bois à proximité. Un plan de ces aménagements doit accompagner chaque demande de permis et être approuvé par résolution du conseil;
- g) Un plan de drainage indiquant la quantité d'eau de surface à drainer au point le plus bas du site et leur acheminement est requis avant l'émission du permis pour la construction de la rue et doit comprendre l'ensemble du site. Ce plan doit être approuvé par résolution de conseil avant qu'un permis de construire ne soit émis. Aussi, ce plan doit être préparé par un ingénieur et doit prévoir s'il y a lieu, aux endroits stratégiques des bassins de rétentions permanents pour prévenir tout problème d'érosion et sédimentation sur le site et hors site;
- h) Les aires de stationnement pour toutes les unités de condo sont en gravier, et un maximum de quarante (40) cases de stationnement est autorisé pour l'ensemble du projet;
- i) Un plan de localisation des bennes à ordures, des bâtiments accessoires, le cas échéant, doit être déposé avant l'émission du premier permis de construire pour un bâtiment, et ce, pour l'ensemble du projet. Ce plan doit être approuvé par résolution du conseil avant l'émission du permis de construire;
- j) Qu'une garantie financière sous forme de lettre de crédit au nom du village d'Ayer's Cliff au montant de 10 000,00 \$ soit déposée au bureau de la municipalité avant l'émission du permis de construire de la rue et de chaque bâtiment principal afin de garantir que les travaux d'aménagement soient réalisés conformément aux conditions et exigences de la présente résolution et soit d'une durée suffisante pour couvrir la période débutant par l'émission du permis et l'acceptation finale des travaux par la municipalité;
- k) L'ensemble du projet doit être complété d'ici le 31 décembre 2015.

Adoptée

6 POUR