

**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

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

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

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

À une séance régulière du conseil de la Municipalité tenue à l'École Saint-Barthélemy, le 8 septembre 2009, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Patrick Proulx, Roger Dumouchel, Isabel Marcotte et France Coulombe-Goodsell, formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire Vincent Gérin.

**RÈGLEMENT # 2009-11**

**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

#### TITRE 1

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

#### TERRITOIRE TOUCHÉ 2

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.

#### TERMINOLOGIE 3

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

- 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 échéancier 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

	<b>INFRACTION ET PEINES</b>	<b>18</b>
<p>Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :</p>		
<p>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; <b>(Regl 2009-11)</b></p>		
<p>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. <b>(Regl 2009-11)</b></p>		
	<b>INFRACTION CONTINUE</b>	<b>19</b>
<p>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.</p>		
	<b>RÉCIDIVE</b>	<b>20</b>
<p>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.</p>		
	<b>RECOURS CIVILS</b>	<b>21</b>
<p>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.</p>		
	<b>FRAIS</b>	<b>22</b>
<p>Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.</p>		

### 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 : \_\_\_\_\_