

**PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE
(PPCMOI)
2025-003**

MUNICIPALITÉ DU VILLAGE D'AYER'S CLIFF



Avril 2025

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	4
SECTION I.....	4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES	4
1. Titre.....	4
2. Objectifs	4
3. Territoire assujetti	4
4. Abrogation et remplacement	5
5. Types de projets admissibles.....	5
SECTION II.....	6
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES.....	6
6. Unité de mesure.....	6
7. Interprétation des tableaux.....	6
8. Terminologie	6
9. Définitions spécifiques	6
CHAPITRE II.....	8
DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES.....	8
SECTION I.....	8
ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT	8
10. Administration du règlement	8
11. Application du règlement.....	8
12. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application.....	8
13. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant	9
SECTION II.....	11
CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS	11
14. Infractions et peines	11
15. Infraction continue.....	11
16. Récidive	11
17. Recours civils.....	11
18. Frais.....	11
SECTION III.....	12
DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DU DOSSIER	12
19. Demande d'autorisation	12
20. Documents exigés	12
21. Tarif.....	13
22. Examen du fonctionnaire désigné	13
23. Examen du comité consultatif d'urbanisme.....	14

24.	Décision du conseil	14
25.	Adoption de la résolution.....	14
26.	Assemblée publique de consultation.....	15
27.	Affiche sur le terrain	15
28.	Transmission de la décision du conseil.....	15
29.	Permis et certificats.....	15
30.	Conditions à remplir	16
CHAPITRE III.....		17
CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS.....		17
31.	Conditions préalables.....	17
32.	Critères d'évaluation	17
ANNEXE		21
RESOLUTIONS ADOPTEES EN VERTU DU REGLEMENT #2003-09		21

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DU VILLAGE D'AYER'S CLIFF**

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

À une séance ordinaire du conseil de la Municipalité tenue à l'hôtel de ville, le 7 avril 2025 à 19 h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents le maire M. Simon Roy, les conseillères Mmes Caroline Paul, Nancy Vanasse et France Coulombe et les conseillers MM. Patrick Proulx, Peter McHarg et Alec van Zuiden.

RÈGLEMENT # 2025-003

ATTENDU QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (articles 145.36 et suivants), d'adopter un règlement sur les projets particuliers de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);

ATTENDU QUE la technique du projet particulier permet d'autoriser un projet sur une base discrétionnaire terrain par terrain, en imposant des conditions qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet;

ATTENDU QUE cette technique peut s'avérer particulièrement appropriée dans le cas de projet d'ensemble ayant des caractéristiques particulières;

ATTENDU QUE cette technique peut s'avérer un complément fort utile à la réglementation d'urbanisme existante applicable;

ATTENDU QUE la Municipalité est dotée d'un comité consultatif d'urbanisme, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU 146);

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le _____ et que lors de cette assemblée, ;

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le _____ ;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture du présent règlement a été faite lors de son adoption et compte tenu du fait que les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

**IL EST PROPOSÉ PAR _____
ET RÉSOLU
D'ADOPTER LE REGLEMENT DE PPCMOI 2025-003.
ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS**

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

EN BLEU : MODIFICATIONS MAJEURES

EN ROSE : QUESTIONS POUR LE CONSEIL

EN JAUNE : ÉLÉMENTS OBLIGATOIRES POUR CONCORDANCE AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC OU LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT ET L'URBANISME

SECTION I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble » de la municipalité du Village d'Ayer's Cliff.

2. Objectifs

Ce règlement a pour objectif d'établir pour certains projets définis, une procédure concernant la formulation d'une demande qui déroge à la réglementation traditionnelle d'urbanisme, et l'établissement de critères d'évaluation pour ce projet. Le CCU et le conseil se servent de ces critères afin de permettre ou refuser un projet particulier en spécifiant les conditions liées à la réalisation du projet ou les motifs du refus.

3. Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du périmètre d'urbanisation ainsi que la zone REC-6, comme délimitée au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage en annexe I.

Malgré ce qui précède, un projet particulier ne peut être autorisé dans toute partie de territoire assujetti au présent règlement dans laquelle on retrouve une zone où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité.

4. Abrogation et remplacement

Toute disposition incompatible avec le présent règlement, contenue dans tous les règlements municipaux est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le présent règlement abroge et remplace à toute fin que de droit, le règlement concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) n° 2003-09.

5. Types de projets admissibles

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 :

1° Un ensemble résidentiel sauf pour les zones Rec-1, Rec-6, Pae-1, Pae-2, Pub-5 et Pub-6 ;

2° La conversion de bâtiments principaux sauf pour les zones Rec-1, Rec-6, Pae-1, Pae-2, Pub-5 et Pub-6 ;

3° Toute construction dans le secteur de revitalisation du centre du village ;

4° Le remplacement complet du terrain de camping de la zone Rec-1 par un complexe hôtelier ;

5° La mise en place d'un terrain de camping en milieu naturel dans la zone Rec-6 ;

7° Une résidence privée d'hébergement dans les zones Pub-5 et Pub-6.

SECTION II

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

6. Unité de mesure

Toutes les mesures et dimensions employées dans le présent règlement sont exprimées en unité du Système international (SI). Les mesures anglaises (indiquées entre parenthèses) ne sont mentionnées qu'à titre indicatif.

7. Interprétation des tableaux

Les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement ou auxquels il est référé, en font parties intégrantes à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les annexes, plans, croquis, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et autres formes d'expressions, le texte prévaut.

8. Terminologie

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

- 1° Le présent règlement;
- 2° Le règlement de zonage;
- 3° Le règlement de lotissement;
- 4° Le règlement de construction;
- 5° Le règlement sur les permis et certificats;
- 6° Le sens usuel.

9. Définitions spécifiques

Sous réserve d'être ci-après défini spécifiquement dans cet article, il faut référer à l'article qui précède concernant la terminologie pour définir le sens d'une expression ou d'un mot utilisé dans le présent règlement.

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

« **Aire de redéveloppement intégré** » : terrains identifiés sur le plan des affectations du sol joint en annexe I au plan d'urbanisme, comprenant les zones Rec-1, Rec-6, Pae-1, Pae-2, Pub-5 et Pub-6, identifiées sur le plan de zonage joint en annexe I au règlement de zonage.

« **Ensemble résidentiel** » : Un projet comprenant au moins 2 bâtiments principaux de vocation résidentielle sur un même terrain totalisant un nombre minimal de 4 unités de logement, ou un seul bâtiment principal ayant 4 unités de logement ou plus, caractérisé par le fait que la réalisation résulte de la mise en place d'un concept global d'aménagement, que les bâtiments aient ou non façade sur une rue mais pourvu que le terrain comprenant ces emplacements soit lui, contigu à une rue. **Veut-on permettre une mixité d'usage avec du commercial?**

« **Secteur de revitalisation du centre du village** » : Terrain situé à l'intérieur des zones Com-3, Com-4 et Pub-3 comme délimité au plan de zonage joint en annexe I au règlement de zonage.

CHAPITRE II DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION I ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

10. Administration du règlement

Le greffier-trésorier et directeur général de la municipalité est chargé de l'administration du présent règlement.

11. Application du règlement

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur municipal et officier autorisé, par résolution du conseil de la Municipalité. L'inspecteur municipal et officier autorisé est considéré comme fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement.

12. Pouvoirs et devoirs de la personne en charge de l'application

Sans restreindre les pouvoirs et devoirs dévolus à un officier municipal par les lois régissant la municipalité, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

1^o Peut visiter et examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, bâtiment ou édifice quelconque pour constater si ce règlement et les autres règlements municipaux y sont respectés, pour vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice par la municipalité 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 . Il est autorisé à se faire accompagner durant sa visite de toute personne employée par la municipalité ou rémunérée par la municipalité y compris le personnel relevant du service de police et du service de prévention des incendies ou à se faire accompagner de tout expert susceptible de l'aider à évaluer l'état des lieux ou à constater un fait;

2^o Analyse les demandes de permis et de certificats, vérifie la conformité aux règlements d'urbanisme de tout plan, rapport, demande ou autre document soumis par un requérant ou en son nom et délivre tout permis, certificat ou autorisation prévus par les règlements d'urbanisme;

3° Demande au requérant tout renseignement ou document complémentaire utile à l'analyse d'une demande de permis ou de certificat ou pour délivrer une autorisation;

4° Documente toute infraction ou contravention aux règlements d'urbanisme;

5° 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;

6° Peut mettre en demeure de rectifier toute situation constituant une infraction aux règlements d'urbanisme;

7° Peut mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quelque personne en danger;

8° 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;

9° Peut émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction aux règlements d'urbanisme;

10° Enquête et fait rapport sur toute question d'application du présent règlement.

13. Obligation d'un propriétaire, occupant ou requérant

Sans restreindre l'obligation de tout propriétaire, occupant ou requérant de respecter toutes les dispositions des règlements en vigueur, le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble, d'un terrain, d'un bâtiment, d'une construction ou d'une propriété mobilière ou le requérant d'un permis, d'un certificat ou d'une autorisation doit :

1° Permettre au fonctionnaire désigné et à toute personne qui est autorisée à l'accompagner de visiter ou examiner, entre 7 et 19 heures ou à toute autre heure raisonnable compte tenu de la nature des activités, tout immeuble ou propriété mobilière aux fins de l'exercice des fonctions décrites à l'article précédent et, à ces fins, le laisser pénétrer sur ou dans tout immeuble, propriété mobilière, bâtiment ou construction;

2° Transmettre tout renseignement, plan, rapport, attestation, certificat ou autre document requis par le fonctionnaire désigné dans le cadre de l'exercice de ses fonctions, ainsi que ceux requis pour documenter, analyser et, le cas échéant, délivrer tout permis, certificat ou autorisation;

3° Obtenir tout permis, certificat ou autorisation avant de débiter des travaux pour lesquels un tel document est requis par les règlements d'urbanisme ou avant d'occuper un immeuble, un bâtiment ou une construction;

4° Lorsqu'il en est requis par le fonctionnaire désigné, prendre toute mesure nécessaire afin de corriger une situation en contravention aux règlements en vigueur et applicables sur le territoire de la municipalité.

SECTION II

CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

14. Infractions et peines

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° Pour une première infraction, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 1 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne morale;
- 2° En cas de récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 2 000 \$ dans le cas d'une personne physique et d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 4 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

15. Infraction continue

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.

16. Récidive

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.

17. Recours civils

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.

18. Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

SECTION III

DEMANDE D'AUTORISATION D'UN PROJET PARTICULIER ET CHEMINEMENT DU DOSSIER

19. Demande d'autorisation

Toute personne qui désire obtenir l'autorisation de réaliser un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble admissible comme établi à l'article 5 et situé à l'intérieur d'une zone assujettie comme établi à l'article 3, doit soumettre au service d'urbanisme une demande formelle par écrit, compléter une demande de permis de construction ou le cas échéant, de certificat d'autorisation conformément au règlement concernant les permis et certificats, et doit également fournir les documents exigibles établis à l'article 20.

20. Documents exigés

Tout document relatif à une demande, visant une dérogation à la réglementation d'urbanisme applicable pour la réalisation d'un projet particulier admissible soumis à la Municipalité, doit contenir au moins les éléments qui suivent :

1° Un plan montrant l'occupation (usages, bâtiments, constructions et aménagements de terrain) actuelle du terrain visé par la demande d'autorisation ainsi que l'occupation des terrains voisins. On entend par terrains voisins tous les terrains situés à moins de 100 m (328.1 pi) des limites du terrain visé par la demande;

2° Des photos de l'immeuble ou terrain visé par la demande ainsi que pour les terrains avoisinants (à moins de 100 m (328.1 pi));

3° Un plan montrant les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes à conserver, à transformer ou à ajouter;

4° Un plan à l'échelle d'au moins 1:1 000 réalisé par un arpenteur-géomètre montrant les lignes de lots et terrains existants, les lignes de lots et terrains proposées et leurs dimensions approximatives, le tracé des voies de circulation y compris les passages piétonniers et leur emprise accompagné d'un devis descriptif type de construction de ces voies préparé par un ingénieur, ainsi que tous les espaces de stationnement projetés et les niveaux de terrain actuel et après les travaux (coupe transversal), ligne des hautes eaux et zone inondable le cas échéant, emplacement des bennes à déchets, accès au lac ou cours d'eau, etc.;

5° Un relevé de tous les arbres et boisés avec une caractérisation portant sur leur qualité, leur essence et leur état de santé avant les travaux, ainsi qu'un plan de plantation de remplacement ou renforcement sur le terrain;

6° Des esquisses montrant les différentes constructions ou ouvrages existants modifiés ou non, et les nouvelles constructions ainsi que leur intégration dans le contexte bâti environnant en termes de volumétrie ainsi que les élévations des bâtiments voisins situés à moins de 100 m, en couleur;

7° Un plan montrant les propositions d'aménagement des espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations et espaces vert existants et prévus;

8° L'estimation totale et par item des coûts de réalisation, (constructions seulement, aménagement du terrain fini avec plantation...) ainsi qu'un échancier de réalisation sommaire;

9° Une liste des éléments dérogatoires aux différentes normes applicables des règlements d'urbanisme faisant l'objet de la demande, un écrit exposant les motifs de la demande;

10° Une caractérisation environnementale du site, effectuée par un professionnel ou un technologue habilité à le faire, illustrant et localisant les caractéristiques physiques et naturelles du site visé et les mesures de protection requises par la réglementation applicable;

11° Les études nécessaires à l'évaluation des impacts environnementaux pour l'ensoleillement, la gestion des eaux de ruissellement et le contrôle de l'érosion pendant les travaux et après;

12° Toute autre information permettant de comprendre la nature des travaux visés et leur évaluation en fonction des critères d'évaluation prescrits à l'article 32.

21. Tarif

Le tarif aux fins de l'étude de la demande du projet particulier est de 300 \$. Le montant est payable au moment du dépôt de ladite demande. Le frais d'étude n'est pas remboursable même si la demande de projet particulier est refusée.

22. Examen du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné est chargé de vérifier si la demande est complète. Lorsque la demande est complète, le fonctionnaire désigné transmet la demande au Comité consultatif d'urbanisme dans un délai maximal de soixante (60) jours du dépôt de la demande dûment complétée. Dans l'éventualité que la demande soit incomplète, le fonctionnaire désigné doit en informer le requérant. La demande de projet particulier est suspendue jusqu'à l'obtention de l'ensemble des documents exigés.

23. Examen du comité consultatif d'urbanisme

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.

24. Décision du conseil

Suite à l'examen du Comité consultatif d'urbanisme et à sa recommandation, 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, tel que prescrit à l'article 30

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

25. Adoption de la résolution

La résolution par laquelle le Conseil municipal de la municipalité autorise un projet particulier est assujettie aux articles 124 à 137, 137.2 à 137.5 et 137.15 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, compte tenu des adaptations nécessaires.

À cette fin, la résolution est susceptible d'approbation référendaire lorsque le projet particulier déroge à une disposition visée au paragraphe 1° du troisième alinéa de l'article 123 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, sous réserve du premier alinéa de l'article 123.1 de cette même Loi.

Toutefois, les articles 125 à 127 et 145.39 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ne s'appliquent pas à l'égard d'une résolution dont l'unique but est d'autoriser la réalisation d'un projet relatif à de l'habitation destinée à des personnes ayant besoin de protection.

26. Assemblée publique de consultation

Suivant l'adoption du projet de résolution par lequel le Conseil accorde la demande de projet particulier, la municipalité tient une assemblée de consultation publique sur le projet conformément aux articles 124 à 127 de *la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

27. Affiche sur le terrain

Tel que prescrit par l'article 145.39 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le plus tôt possible après l'adoption d'un projet de résolution accordant la demande d'autorisation d'un projet particulier, le greffier-trésorier de la municipalité 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.

28. Transmission de la décision du conseil

Dès que le Conseil adopte un projet de résolution sur le projet particulier, le greffier-trésorier transmet une copie certifiée conforme au requérant.

Aussi, le plus tôt possible après l'entrée en vigueur de la résolution, le greffier-trésorier en transmet une copie certifiée conforme à l'auteur de la demande.

29. Permis et certificats

Sur présentation d'une copie certifiée conforme de la résolution par laquelle le Conseil accorde la demande d'autorisation d'un projet particulier, le fonctionnaire désigné peut délivrer le permis ou le certificat aux conditions suivantes :

- 1° Une demande de permis ou de certificat conforme à la réglementation en vigueur est déposée par le requérant;
- 2° Les frais exigibles ont été acquittés;

3° Les normes prévues aux règlements d'urbanisme en vigueur qui ne sont pas en contradiction avec les dispositions de la résolution relative au projet particulier sont respectées;

4° Toute autre condition devant être remplie au moment de l'émission du permis ou du certificat en vertu de la résolution du Conseil accordant la demande de projet particulier est respectée.

30. Conditions à remplir

Le Conseil municipal peut spécifier dans la résolution par laquelle il accorde la demande, toutes les conditions, eu égard aux compétences de la municipalité, qui doivent être remplies relativement à la réalisation du projet particulier.

De manière non limitative, ces conditions peuvent être spécifiées selon les éléments suivants, variables selon chaque demande :

1° Garantie temporelle (ex.: réalisation dans un délai maximal, étude de marché, etc.);

2° Garantie financière (ex.: dépôt d'un montant couvrant les travaux, etc.);

3° Travaux d'infrastructure (ex.: aqueduc, égout, trottoir, etc.);

4° Opérations et activités sur et à proximité du site (ex.: heures d'opération, etc.);

5° Affichage et enseigne (ex.: localisation, éclairage, matériaux, etc.);

6° Aménagements extérieurs (ex.: arbres, haies, clôtures, éclairage, etc.);

7° Architecture et volumétrie (ex.: matériaux extérieurs, fenestration, etc.);

8° Stationnement et circulation (ex.: étude de circulation, accès, parcours, etc.);

9° Salubrité et sécurité (ex.: propreté du terrain, mesures de sécurité, etc.);

10° Suivi environnemental (ex.: rapport annuel d'activités, etc.).

CHAPITRE III CRITÈRES D'ÉVALUATION POUR LES PROJETS PARTICULIERS

31. Conditions préalables

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

32. Critères d'évaluation

Le projet particulier faisant l'objet de la demande d'autorisation est évalué à partir des critères d'évaluation ci-après définis. Pour tous les types de projets admissibles comme décrit à l'article 5 :

1° Une compatibilité des occupations prévues avec le milieu d'insertion est recherchée ;

2° La qualité d'intégration du projet sur le plan de l'implantation et de l'aménagement est considérée, en évaluant notamment :

- a) L'architecture et les composantes architecturales (hauteur, dimensions, découpage vertical et horizontal, assemblages, etc.) ainsi que les matériaux de revêtement des bâtiments doivent s'intégrer à un milieu dont la signature traduit les valeurs architecturales de la municipalité. Le cas échéant, son acceptabilité en vertu du règlement de PIIA applicable est vérifiée ;
 - i) Pour les zones Rec-1 et Rec-6, les concepts d'aménagement des deux zones doivent présenter des caractéristiques similaires quant aux types architecturaux des bâtiments ;
 - ii) Pour les zones Pub-5 et Pub-6, l'apparence des bâtiments (agrandissements, nouveaux bâtiments, ou transformations des bâtiments existants) doit permettre de comprendre qu'ils font partie d'un ensemble immobilier de facture architecturale unifiée (choix des matériaux, couleur, type de toit, etc.);

- b) Les avantages des propositions de mise en valeur du terrain, des plantations d'arbres et des aménagements paysagers ou la conservation des arbres matures existants ou le maintien minimal du couvert forestier sont considérées, particulièrement lorsque situées sur des terrains riverains au lac Massawippi et riverains aux cours d'eau ainsi que les terrains dans l'aire de redéveloppement intégré ou dans le secteur de revitalisation du centre du village ;

- c) La qualité de l'organisation fonctionnelle du projet; le positionnement des accès au projet, la sécurité des intersections avec la grande voirie, le tracé des voies de desserte (voie d'accès et allée de circulation véhiculaire) et leurs caractéristiques (largeur de l'assiette, fossés, leur construction) aptes à permettre l'accès sécuritaire des véhicules d'urgence et de services municipaux tout au long de l'année, la fluidité de la circulation automobile sur le site, le positionnement des bâtiments accessoires et des bacs à déchets, l'entreposage des quais et embarcations en période hivernale, le cas échéant, sont pris en considération ;
- i) Pour la zone Pub-5, un lien routier et/ou piétonnier doit être planifié et aménagé en temps opportun pour relier les zones Pae-1 et Pae-2 pour fins de sécurité et efficacité des lieux (desserte, égout, aqueduc, incendie, ...);
- d) La densité nette d'occupation du sol ne doit pas excéder les densités maximales prévues au règlement de lotissement, sauf s'il n'est pas situé en périmètre urbain ou desservi par les deux réseaux (aqueduc et égout);
- e) L'aménagement proposé minimise les espaces minéralisés et imperméables au profit des espaces végétalisés et/ou perméables. Les aires de stationnement volumineuses intègrent des îlots de végétation plantés d'arbres de manière à créer de l'ombrage durant la saison estivale. Les aires de stationnement doivent aussi être réalisées en réduisant significativement l'imperméabilisation des sols. Des mesures de contrôle de l'éclairage des stationnements sont considérées afin d'éviter le suréclairage;
- f) Lorsqu'un usage habitation multifamiliale est proposé ou plusieurs bâtiments résidentiels sur un même terrain, l'implantation maximise la superficie 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.);
- g) Pour un ensemble résidentiel, des sentiers de transport actif distincts des allées de circulation véhiculaire doivent être prévus à partir de la voie de circulation afin de faciliter l'accessibilité, la connectivité aux propriétés avoisinantes et la sécurité des piétons ;
- i) Dans le cas des zones Rec-1 et Rec-6, des liens physiques (accès, sentiers) sont à prévoir entre ces deux zones et avec le parc-plate de concert avec la municipalité;

3° La faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu est évaluée;

4° Le projet particulier a pour effet d'améliorer la situation de l'immeuble ou du site sans comporter de nuisances pour les propriétés limitrophes. Le projet particulier contribue à mettre en valeur le domaine public et à créer un environnement attractif et sécuritaire;

5° Les impacts environnementaux du projet (ensoleillement, drainage, érosion) sont analysés et les contraintes sont réduites;

6° Les lots où les constructions sont projetées ne sont pas tenus d'être adjacents à une rue publique ou à une rue privée conforme au règlement de lotissement, sauf pour au moins un lot faisant partie du projet;

7° Le cas échéant, le projet particulier doit prévoir les servitudes perpétuelles et les droits de passage nécessaires à la desserte des diverses constructions;

8° Toutes zones de contraintes à l'aménagement identifiées au règlement de zonage doit être pris en compte dans l'aménagement du projet particulier. Le respect des normes inhérentes à ces zones est recherché.

ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Fait et adopté par le conseil de la municipalité
au cours de la séance tenue le _____

Simon Roy, maire

Abelle L'Écuyer-Legault, directrice générale et greffière-trésorière

Signé le _____.

En vigueur le _____.

Copie vidimée

ANNEXE

Résolutions adoptées en vertu du règlement #2003-09

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 empiètement 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 dérogoire 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

Ajout de la résolution 2019-161 (voir version PDF)

Ajout de la résolution 2021-81 (voir version PDF)

