

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DU LAC-BROME**

**RÈGLEMENT 406 SUR LES PROJETS PARTICULIERS DE CONSTRUCTION, DE
MODIFICATION OU D'OCCUPATION D'UN IMMEUBLE DE LA VILLE DU LAC-BROME.**

CONSIDÉRANT les articles pertinents de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) concernant les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement avec dispense de lecture a été donné à la séance ordinaire du conseil municipal le 7 mars 2005;

CONSIDÉRANT que tous les conseillers ont reçu copie du présent projet de règlement en même temps que l'avis de motion, qu'ils l'ont lu et qu'ils renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est décrété ce qui suit :

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

SECTION I - DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

- « comité » : le comité consultatif d'urbanisme;
- « conseil » : le conseil municipal de la Ville du Lac-Brome;
- « inspecteur » : l'inspecteur municipal chargé de l'application du présent règlement;
- « construction » : un bâtiment ou un ouvrage résultant de l'assemblage de matériaux dont l'utilisation exige un emplacement sur le sol ou qui est joint à quelque chose exigeant un emplacement sur le sol.

SECTION II - OBJET

2. Le conseil peut autoriser, sur demande et aux conditions prévues au présent règlement, un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble situé sur le territoire de la Ville du Lac-Brome et qui déroge à l'un ou l'autre des règlements prévus au chapitre IV de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1).

SECTION III - PROCÉDURE DE DEMANDE D'AUTORISATION

3. En vue de l'autorisation prévue à l'article 2, une demande doit être présentée à l'inspecteur comme suit :

- 1^o le formulaire fourni par la Ville à cette fin doit être rempli en entier et doit être signé par le propriétaire de l'immeuble ou son mandataire;
- 2^o le tarif fixé au règlement annuel sur les tarifs de la Ville pour l'étude d'une telle demande doit être payé;
- 3^o les documents suivants doivent être fournis selon le cas échéant :
 - a) une copie authentique de tout titre établissant que le requérant est propriétaire de ce terrain ou un document établissant qu'il détient une option d'achat de ce terrain;
 - b) la procuration établissant le mandat de toute personne autorisée à agir au nom du propriétaire;

- c) une déclaration signée par le propriétaire ou son mandataire, établissant les types d'occupation de tout bâtiment visé par le projet particulier;
 - d) dans le cas où une occupation locative du type habitation aurait été établie conformément au paragraphe d), la liste des locataires des 12 derniers mois précédant la demande, les montants des loyers, l'échéance des baux et une déclaration des mesures prévues pour la relocalisation et l'indemnisation des locataires conformément à la loi;
 - e) le plan d'arpentage du terrain visé par le projet particulier ou le certificat de localisation relatif à toute construction existante sur ce terrain, y compris la désignation technique;
 - f) l'implantation au sol des constructions existantes et à ériger sur le terrain, ainsi que leur insertion dans la trame urbaine;
 - g) les types d'occupation prévus du terrain et des constructions existantes ou à y ériger;
 - h) la densité, en termes d'indice de superficie de plancher, des constructions existantes ou à ériger sur le terrain;
 - i) la volumétrie générale et la hauteur des constructions existantes et à ériger sur le terrain, et leur intégration dans le contexte bâti;
 - j) les occupations du domaine public à prévoir;
 - k) les propositions d'intégration ou de démolition de constructions existantes, de conservation et de mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
 - l) les propositions d'aménagement d'espaces extérieurs, de mise en valeur et de protection des plantations existantes et prévues;
 - m) les accès véhiculaires, les modes de signalisation pour les piétons et les véhicules, les espaces de stationnement, les quais de chargement et les accès sans obstacle;
 - n) les études nécessaires à l'évaluation du projet eu égard à l'ensoleillement, au vent, à la circulation et, le cas échéant, au bruit et aux émanations;
 - o) une indication des risques de contamination du sol par l'identification des occupations antérieures du terrain visé par le projet, basée entre autres sur les documents cartographiques disponibles.
4. Le requérant peut joindre tout document qu'il juge utile au soutien du projet qu'il dépose.
 5. Outre les renseignements prévus à l'article 3, l'inspecteur peut exiger du requérant une étude ou une expertise complémentaire portant sur un aspect du projet.
 6. Lorsque, aux termes d'un avis donné par écrit au requérant du projet particulier, à l'adresse du requérant indiquée sur la demande d'autorisation, l'inspecteur a requis ce dernier de compléter, préciser ou corriger les documents exigés et qu'il n'est pas donné suite à cet avis dans les 120 jours de sa date d'envoi, la demande d'autorisation est caduque.
 7. Les documents fournis en application du présent article demeurent propriété de la Ville du Lac-Brome.
 8. Lorsqu'une demande d'autorisation est devenue caduque par l'effet de l'article 6, le requérant peut en présenter une nouvelle à condition de se conformer à toutes les exigences de l'article 3, y compris le paiement du tarif.

SECTION IV - CRITÈRES D'ÉVALUATION

9. Les critères suivant lesquels est faite l'évaluation de la demande d'autorisation d'un projet particulier sont les suivants:
 - 1^o respect des objectifs du plan d'urbanisme de la Ville du Lac-Brome;
 - 2^o compatibilité des occupations prévues au projet avec le milieu d'insertion;
 - 3^o qualités d'intégration du projet sur le plan de l'implantation, de la volumétrie, de la densité et de l'aménagement des lieux;

- 4° avantages des propositions d'intégration ou de démolition des constructions existantes et de celles pour la conservation ou la mise en valeur d'éléments architecturaux d'origine;
- 5° avantages des propositions de mise en valeur des espaces extérieurs et des plantations;
- 6° impacts environnementaux du projet, notamment sur le plan de l'ensoleillement, du vent, du bruit, des émanations et de la circulation;
- 7° qualité de l'organisation fonctionnelle du projet, au regard notamment du stationnement, des quais de chargement, des accès et de la sécurité;
- 8° avantages des composantes culturelles ou sociales du projet;
- 9° faisabilité du projet selon l'échéancier de réalisation prévu;
- 10° qualités d'intégration dans les milieux patrimoniaux;
 - a) qualités d'intégration par rapport aux vues panoramiques et selon l'aspect historique et patrimonial du secteur;
 - b) qualités des matériaux de façade;

SECTION V - CONSULTATIONS

- 10. Après l'étude du projet particulier, l'inspecteur transmet un exemplaire du projet au comité, avec ou sans commentaires.
- 11. Après étude du projet particulier, le comité soumet au conseil ses avis et sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.
- 12. L'inspecteur transmet un exemplaire du projet particulier au conseil, accompagné de sa recommandation à l'effet d'accorder, avec ou sans conditions, la demande d'autorisation ou de la refuser.

CHAPITRE II GARANTIE MONÉTAIRE

- 13. Le conseil peut, par résolution, exiger une garantie monétaire de l'exécution d'un projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, préalablement à la délivrance du permis, laquelle ne peut excéder 20 % de la valeur au rôle d'évaluation foncière. Cette garantie monétaire est remise à l'inspecteur municipal et, au choix du requérant, consiste en l'une ou l'autre des valeurs suivantes :
 - 1° une lettre de garantie;
 - 2° des obligations payables au porteur émises par le gouvernement du Québec ou du Canada ou par une municipalité québécoise;
 - 3° une garantie émise d'un assureur dûment autorisé à faire des opérations d'assurance au Québec en vertu de la Loi sur les assurances (L.R.Q.,c.A-32).
- 14. La garantie monétaire doit être maintenue en vigueur jusqu'à l'expiration des soixante (60) jours suivant la date prévue de la réalisation complète des travaux prévus au permis. Elle doit prévoir une disposition obligeant l'émetteur à aviser l'inspecteur de son annulation.
- 15. Si les travaux ne sont pas terminés dans le délai fixé, le conseil peut les faire exécuter et en recouvrer les frais du propriétaire ou, au choix du conseil, exécuter la garantie monétaire. S'il recouvre les frais du propriétaire, ils constituent, après enregistrement, une charge privilégiée sur l'immeuble.

CHAPITRE III
DISPOSITIONS PÉNALES

16. Toute personne qui occupe ou utilise une partie de lot, un lot, un terrain ou une construction, en autorise l'occupation ou l'utilisation, ou érige ou permet l'érection d'une construction, en contravention à l'une des dispositions d'une résolution sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble, commet une infraction et est passible de la pénalité prévue à l'article 24.
17. Quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible:
- 1^o Pour une première infraction, d'une amende de 300\$ à 1 000\$ dans le cas d'une personne physique ou d'une amende de 1 000\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne morale;
 - 2^o En cas de récidive, d'une amende de 600\$ à 2 000\$ dans le cas d'une personne physique ou de 2 000\$ à 4 000\$ dans le cas d'une personne morale.
18. 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.
19. 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.
20. En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire observer les dispositions du présent règlement.
21. Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE III
ENTRÉE EN VIGUEUR

22. Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

FAIT ET ADOPTÉ lors de la séance ordinaire du 6 juin 2005.

George Bristol
Maire-suppléant

Me Alain R. Roy, M.A., LL.B.
greffier

SUIVI :

Avis de motion	4 avril 2005
Adoption 1 ^{er} projet	2 mai 2005
Consultation publique	16 mai 2005
Adoption 2e projet	6 juin 2005
Avis de conformité, MRC :	21 juin 2005
Publication	4 juillet 2005 (La Voix de l'Est); 22 juillet 2005 (Le Guide)
Entrée en vigueur	4 juillet 2005