

**Règlement no 2023-16  
Modifiant le règlement de plan d'urbanisme no 2009-03**

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité d'Ayer's Cliff, tenue à l'Hôtel de Ville, le 15 janvier 2024 à 19h, lors de laquelle il y avait quorum.

**ATTENDU QUE** la municipalité d'Ayer's Cliff le pouvoir en vertu de la Loi, de modifier son règlement de plan d'urbanisme;

**ATTENDU QUE** la MRC Memphrémagog est en processus de finalisation d'un amendement au schéma d'aménagement et de développement afin de modifier la limite du périmètre urbain de la municipalité et d'agrandir l'affectation urbaine intermunicipale aux dépens d'une affectation industrielle (projet de règlement 11-23);

**ATTENDU QUE** la municipalité souhaite assurer la concordance à une modification du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog;

**ATTENDU QUE** la municipalité souhaite intégrer la notion d'îlot de chaleur dans son plan d'urbanisme, afin de respecter l'obligation gouvernementale provenant de la Loi 67 (Loi instaurant un nouveau régime d'aménagement dans les zones inondables des lacs et des cours d'eau, octroyant temporairement aux municipalités des pouvoirs visant à répondre à certains besoins et modifiant diverses dispositions) et prévue aux articles 8 et 121 de cette Loi (doit être fait au plus tard le 25 mars 2024) ;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été régulièrement donné le 4 décembre 2023;

**ATTENDU QUE** suite à l'assemblée de consultation tenue le 8 janvier 2024 et suite aux commentaires formulés lors de cette assemblée, le conseil adopte le règlement avec le changement suivant par rapport au projet :

- 1) Un maximum de 24 logements est prévu dans le nouveau secteur résidentiel de forte densité plutôt que 32 logements.

**En conséquence,  
Il est proposé par  
Appuyé par  
Et résolu à l'unanimité**

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 2023-16, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété, ce qui suit, à savoir :

**Article 1 :** Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**Article 2 :** La 3<sup>e</sup> partie du plan d'urbanisme # 2009-03 de la municipalité d'Ayer's Cliff, concernant le plan proposé, est modifiée comme suit :

- a) En insérant, dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 3 concernant l'orientation « Favoriser le développement résidentiel pour les familles en : », et au 3<sup>e</sup> sous-paragraphe qui se lit « Révisant le zonage pour favoriser le redéveloppement d'aire résidentielle de moyenne densité à proximité du centre villageois ; », entre le mot « moyenne » et le mot « densité », les mots « et forte »;
- b) En ajoutant, dans la section B) concernant les grandes affectations du sol et les densités d'occupation, au 4<sup>e</sup> paragraphe du 3<sup>e</sup> alinéa concernant l'aire résidentielle (RES), le texte qui suit :

« Des secteurs spécifiques du territoire sont aussi voués à des densités résidentielles variant de moyenne à forte. Mentionnons notamment deux secteurs à proximité de la rue Westmount ainsi qu'un secteur anciennement industriel accessible par la rue Tyler et à proximité de l'usine d'épuration. Ces

secteurs sont circonscrits dans des zones spécifiques dans le règlement de zonage. »;

- c) En remplaçant, dans la section B) concernant les grandes affectations du sol et les densités d'occupation, dans la sous-section « Les densités d'occupation du sol pour ces grandes affectations du sol », la dernière phrase qui se lit « Il s'agit d'une municipalité à prédominance urbaine et de villégiature et les densités fortes ne sont pas envisagées. » par le texte qui suit :

« Pour l'affectation résidentielle, la majorité du territoire couvert par cette affectation, malgré la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, est vouée à une densité faible compte tenu de la prédominance urbaine et de villégiature de la municipalité et des habitations unifamiliales déjà en place à proximité du Lac Massawippi et le long de la plupart des rues de la municipalité.

Malgré ce qui précède, compte tenu des besoins importants en logement dans la municipalité, dans le but de favoriser un accès à la propriété à une variété plus grandes de citoyens et dans l'optique de favoriser la densification de son périmètre urbain (grande orientation gouvernementale en aménagement du territoire), trois secteurs sont toutefois voués à des densités de moyenne à forte. Deux secteurs présentent des densités de moyenne à forte autorisant des habitations multifamiliales de 4 logements et plus et pouvant aller jusqu'à 20 logements. Ces secteurs sont identifiés par les zones Res-7 et Res-8 au plan de zonage. Un troisième secteur est envisagé dans une ancienne affectation industrielle qui est modifiée pour transformer une partie de celle-ci et l'inclure à même le périmètre urbain. Ce secteur se situe à proximité de la rue Tyler et de l'usine d'épuration de la municipalité (le secteur est représenté par la zone Res-17 au plan de zonage). Ce secteur sera voué à une densité résidentielle plus forte avec des habitations multifamiliales d'un minimum de 8 logements et pouvant aller jusqu'à **24 logements**.

- d) En ajoutant, une nouvelle section F) à cette 3<sup>e</sup> partie du plan d'urbanisme, concernant les îlots de chaleur, qui se lit comme suit :

#### **« F) Les îlots de chaleur**

Depuis mars 2021 avec la Loi 67 sanctionnée par le gouvernement du Québec, les municipalités doivent identifier toutes parties du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain dans son plan d'urbanisme, ainsi que la description de toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Selon l'INSPQ (Institut national de la santé publique du Québec), on entend par l'expression « îlot de chaleur » la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes. La perte du couvert forestier et la densification progressive de la trame urbaine sont responsables en grande partie de ce phénomène d'îlot de chaleur. La perte de végétation implique une perte de fraîcheur en milieu urbain. L'intensification de l'urbanisation provoque la modification des types de recouvrement des sols. Les sols naturels sont remplacés par des matériaux imperméables qui, en plus de retenir davantage la chaleur, n'assurent plus la filtration et l'absorption de l'eau, modifiant ainsi le parcours naturel des eaux pluviales. Cela occasionne plusieurs autres problèmes à savoir le transport de polluant par le ruissellement, accéléré, débordement d'égout causés par des pluies intenses, érosion des berges due à la grande vitesse du ruissellement, etc.).

Ayer's Cliff comprend des îlots de chaleur urbain sur son territoire, tel que montré sur la carte interactive produite par l'INSPQ et le CERFO dont la dernière mise à jour date du 6 mars 2023. Certains îlots de chaleur sont identifiés comme chaud et très chaud. Ils sont montrés à titre informatif à l'annexe V du plan d'urbanisme.

La municipalité entend être attentive à l'évolution de la situation mais entend surtout s'intéresser aux différentes catégories de mesures identifiées par l'INSPQ. Ces mesures concernent la végétalisation des stationnements, du pourtour et des toits de bâtiments, la plantation ponctuelle d'arbres, les infrastructures urbaines durables (routière, architecture de bâtiments et

aménagement urbains), la gestion durable des eaux pluviales et de la perméabilité des sols (notamment des mesures de rétention) et la réduction de la chaleur anthropique (chaleur émise par le bâtiment, réduction du parc automobile, demande de climatisation, etc.).

La municipalité pourrait pour son noyau villageois, identifier des mesures spécifiques de normes d'implantation et d'aménagement de terrain ainsi que des interventions physiques sur les infrastructures publiques en place pour améliorer l'efficacité de ceux-ci en lien avec cet enjeu lié à la formation d'îlot de chaleur urbain. La municipalité pourrait aussi procéder à des études spécifiques sur son territoire pour mieux identifier les endroits présentant des îlots de chaleur important ou les endroits à risque de créer des îlots de chaleur. »;

**Article 3 :** La 5<sup>e</sup> partie de ce plan d'urbanisme, concernant le programme particulier d'urbanisme du secteur central, est modifiée comme suit :

- a) Le plan PPU-1 est modifié pour agrandir la trame représentant le périmètre d'urbanisation à même deux lots. Le tout tel que montré en annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;
- b) Le plan PPU-3 est modifié pour remplacer un secteur identifié par une trame « Industrielle » par une trame identifiée « résidentielle ». Le tout tel que montré en annexe II du présent règlement pour en faire partie intégrante;
- c) Le plan PPU-4 est modifié pour remplacer un secteur identifié par une trame « Aire Industrielle - 6 » par une trame identifiée « Aire résidentielle existante ou en développement - 5 ». Le tout tel que montré en annexe III du présent règlement pour en faire partie intégrante;

**Article 4 :** L'annexe I de ce plan d'urbanisme, concernant le plan des grandes affectations du sol, est modifiée comme suit :

- a) En remplaçant une partie d'une aire d'affectation industrielle (IND) par une aire d'affectation résidentielle (RES). Le tout tel que montré en annexe IV du présent règlement pour en faire partie intégrante;
- b) En agrandissant la limite du périmètre d'urbanisation pour inclure dans le périmètre d'urbanisation un terrain d'affectation publique et un terrain d'affectation industrielle mais qui est remplacé par une affectation résidentielle (voir point précédent et annexe IV du présent règlement). Le tout tel que montré en annexe V du présent règlement pour en faire partie intégrante;

**Article 5 :** Il est inséré une annexe V dans ce plan d'urbanisme. Le tout tel que montré à l'annexe VI du présent règlement pour en faire partie intégrante.

**Article 6 :** Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

---

Maire  
Simon Roy

---

Directrice générale  
Abelle L'Écuyer-Legault

Avis de motion : 4 décembre 2023  
Adoption du projet : 4 décembre 2023  
Avis public ass. de consultation : 11 décembre 2023  
Assemblée de consultation : 8 janvier 2024  
Adoption du règlement final : 15 janvier 2024  
Certificat d'approbation de la MRC  
Entrée en vigueur :

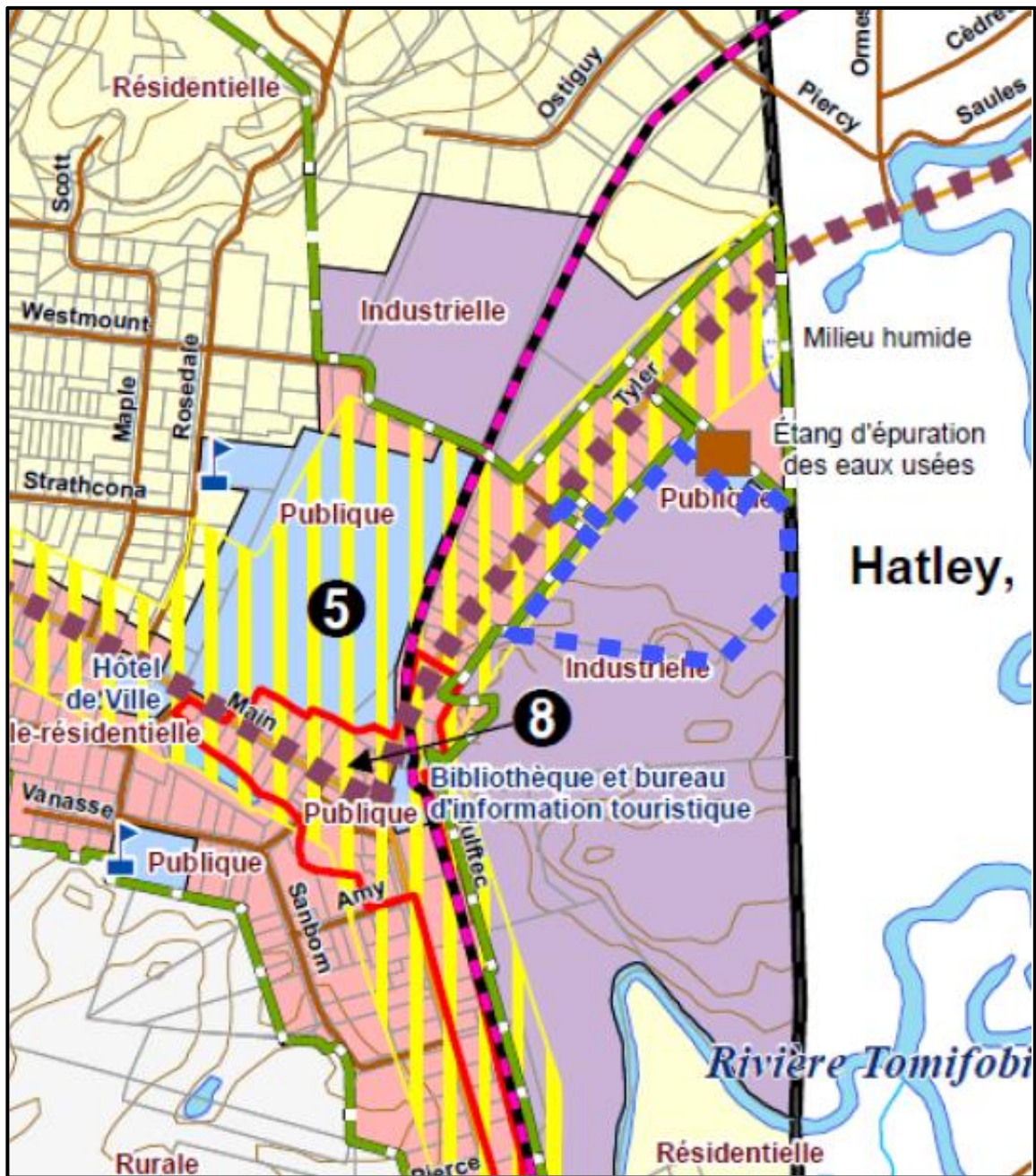
ANNEXE I



Agrandissement de la trame beige  
représentant le périmètre d'urbanisation

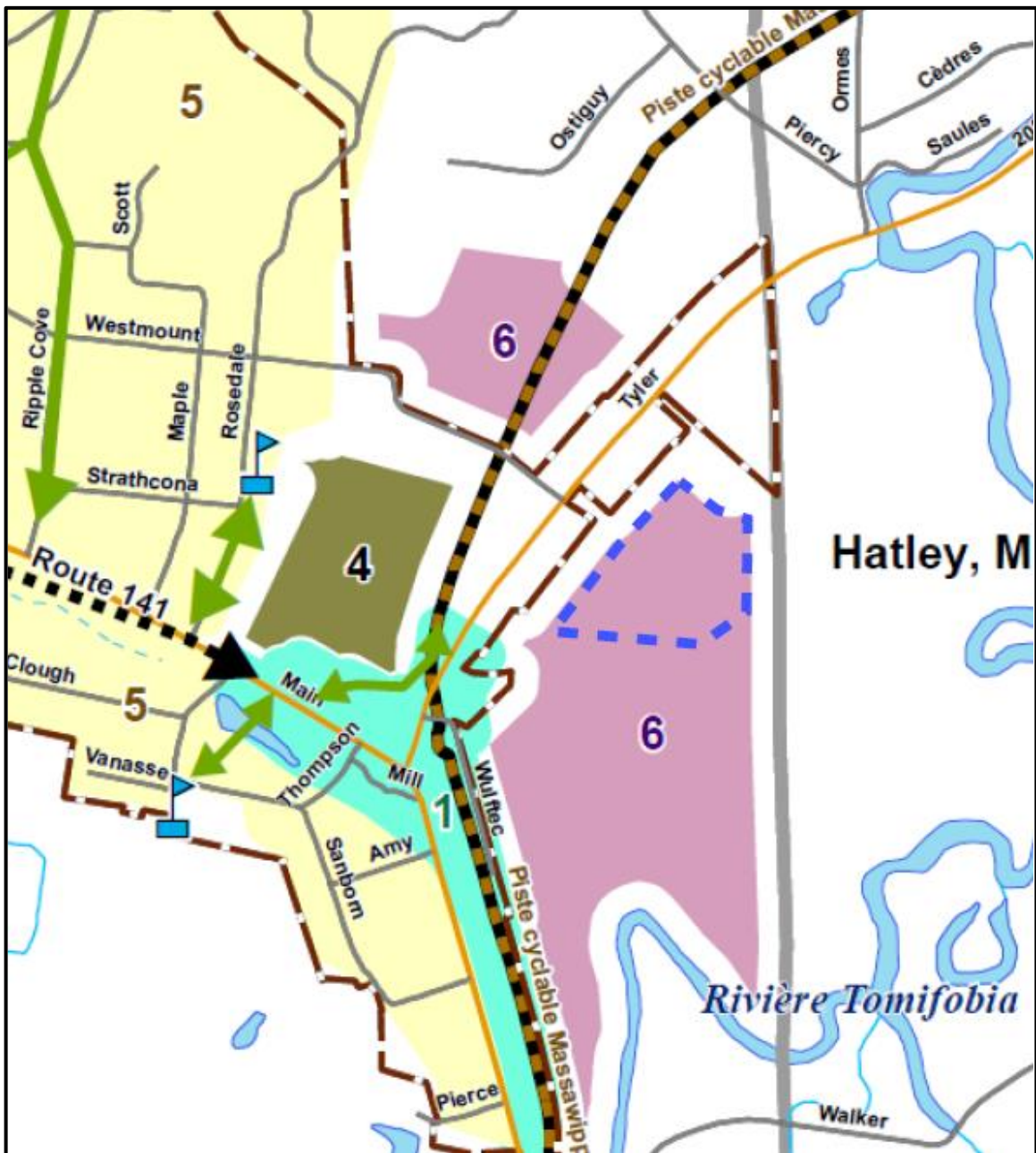


ANNEXE II



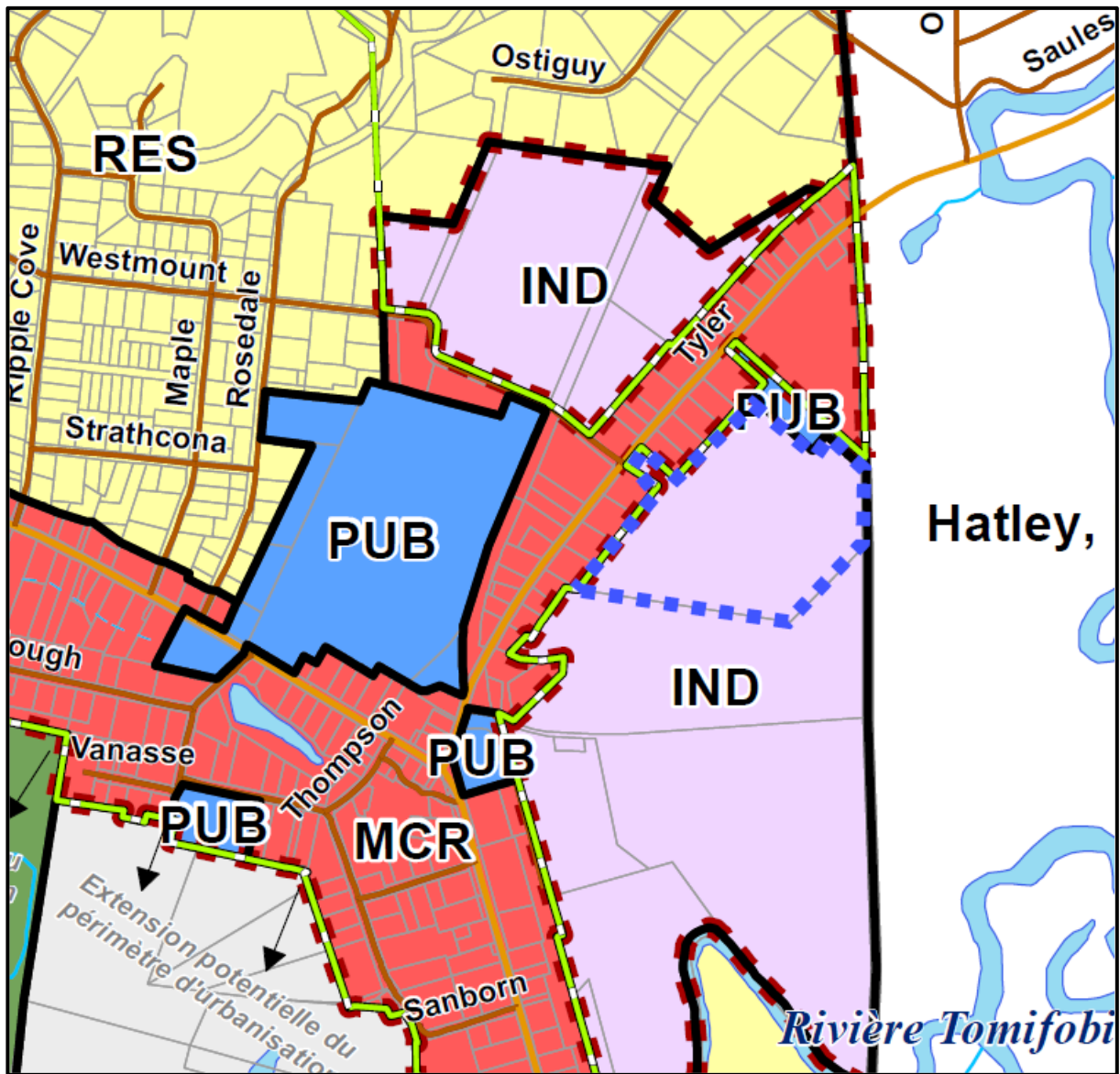
Remplacement de la trame Industrielle mauve par la trame Résidentielle beige

ANNEXE III



Remplacement de la trame « Aire Industrielle – 6 »  
par la trame « aire Résidentielle existante ou en  
développement – 5 »

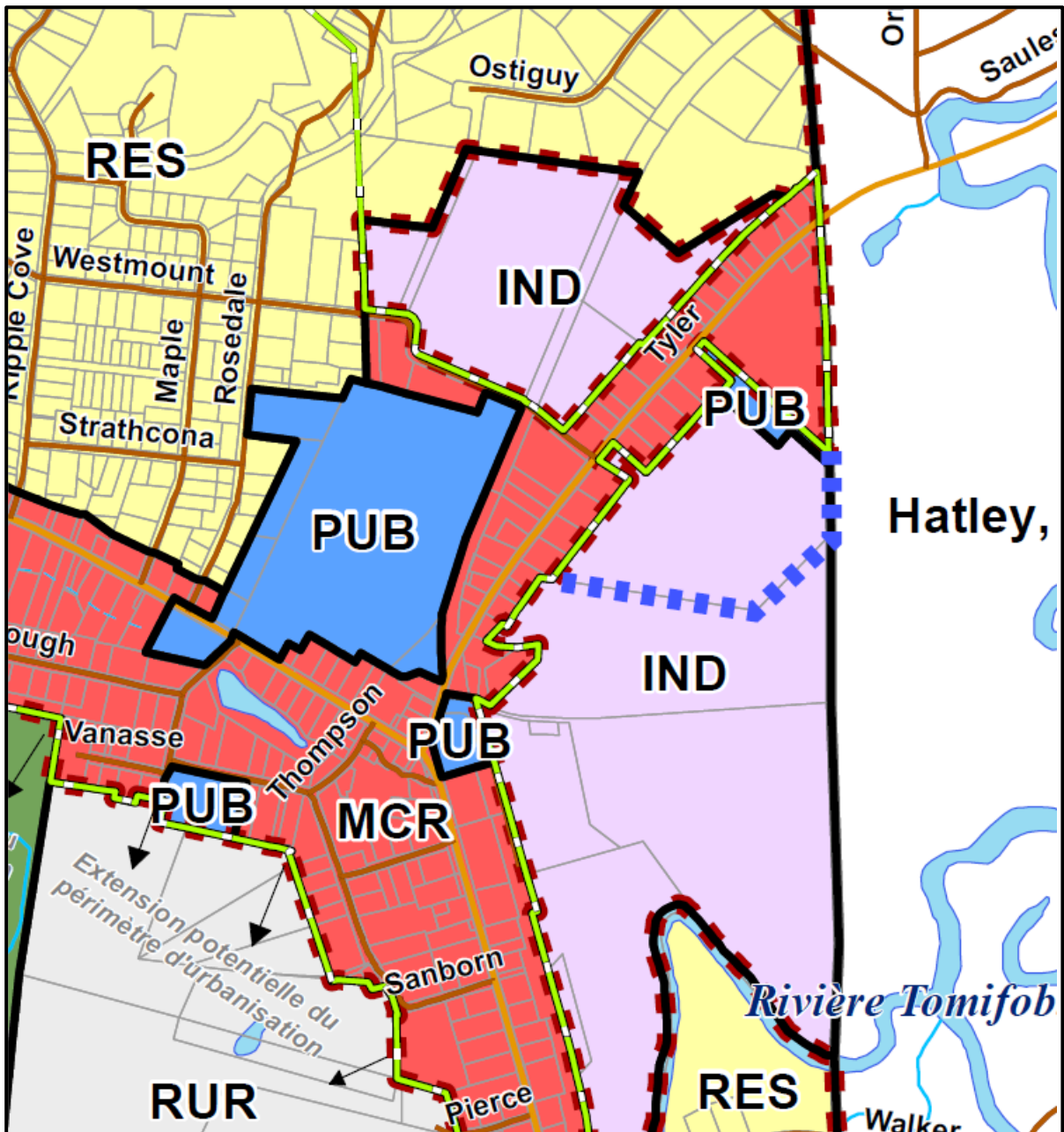
ANNEXE IV



Remplacement d'une partie de l'aire d'affectation industrielle (IND) par une aire d'affectation résidentielle (RES)



ANNEXE V



Agrandissement de la limite du périmètre d'urbanisation pour inclure dans le périmètre d'urbanisation un terrain d'affectation publique et un terrain d'affectation industrielle mais qui est remplacé par une affectation résidentielle (voir annexe IV du présent règlement)



