

**Règlement no 2023-17-1
Modifiant le règlement de zonage no 2009-04**

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité d'Ayer's Cliff, tenue à l'Hôtel de Ville, le 15 janvier 2024 à 19 h, 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 zonage;

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 modifie également en parallèle son plan d'urbanisme (projet d'amendement 2023-16) et qu'il est nécessaire d'assurer la concordance de son règlement de zonage avec la modification apportée à son plan d'urbanisme;

ATTENDU QU'il est nécessaire de définir les usages permis, les densités d'occupation et les normes d'implantation associées à cette partie du territoire qui est ajoutée au périmètre d'urbanisation;

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 second projet de règlement avec les changements suivant par rapport au premier projet :

- 1) Un maximum de 24 logements est prévu dans la nouvelle zone Res-17 plutôt que 32 logements;
- 2) L'ajout d'une distance minimale de 100 m par rapport aux limites de la zone Res-10 pour des bâtiments résidentiels multifamiliaux de 17 logements et plus.

ATTENDU QU'il est nécessaire, en vertu du deuxième alinéa de l'article 135 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et compte tenu qu'une zone est réputée avoir remplie une demande valide pour tenir un registre sur la disposition permettant 9 à 24 logements dans la nouvelle zone Res-17, d'adopter un règlement qui ne contient que les dispositions du second projet qui n'ont fait l'objet d'aucune demande valide. Ce règlement est intitulé « Règlement 2023-17-1 » ;

ATTENDU QU'il est nécessaire, en vertu de l'article 136 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et compte tenu qu'une zone est réputée avoir remplie une demande valide pour tenir un registre sur la disposition permettant 9 à 24 logements dans la nouvelle zone Res-17, d'adopter un règlement distinct contenant uniquement la disposition qui sera soumise à un registre. Ce règlement est intitulé « Règlement 2023-17-registre » ;

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

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro **2023-17-1**, 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 : L'article 39 du règlement de zonage # 2009-04 de la municipalité d'Ayer's Cliff, concernant une obligation de planter ou conserver des arbres, est modifié comme suit :

- a) En insérant dans la 3^e phrase du 1^{er} alinéa qui se lit « Pour un terrain dont la superficie est inférieure à la norme minimale exigée au règlement de lotissement et qui est protégé par droits acquis, ce pourcentage est réduit à 30% », entre les mots « qui est protégé par droits acquis » et les mots « ce pourcentage est réduit à 30% », le texte qui suit :

« ainsi que pour tout terrain étant l'assiette d'une habitation multifamiliale de 8 logements et plus, »;

Article 3 : L'article 42 de ce règlement de zonage, concernant une bande tampon boisée, est modifié comme suit :

- a) En ajoutant au 1^{er} alinéa, le texte qui suit :

« De plus, dans la zone Res-17, une bande tampon boisée d'une largeur minimale de 10 m par rapport aux limites de la zone Res-10 doit être aménagée, visant à effectuer un écran visuel naturel formé de végétation mixte. Cette bande est également exigée de part et d'autre de la nouvelle rue qui aura une intersection avec la rue Tyler. La largeur de la bande de part et d'autre de la rue correspond à la largeur résiduelle restante après l'implantation de la rue pour la portion concernée, entre la rue et la limite de la zone Res-10. »;

Article 4 : L'article 45 de ce règlement de zonage, concernant le nombre minimal de cases de stationnement requis par usage, est modifié comme suit :

- a) En ajoutant au 1^{er} alinéa et au paragraphe 11^o, après les mots « Habitation multifamiliale : 1,5 cases par logement », le texte suivant :

« jusqu'à 20 logements et 1 case par logement pour les logements additionnels au 20 premiers. »;

Article 5 : L'annexe I de ce règlement de zonage, concernant le plan de zonage, est modifié comme suit :

- a) En créant la zone Res-17 à même une partie de la zone Ind-2. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;
- b) En modifiant la limite du périmètre d'urbanisation afin d'inclure la zone Pub-1 ainsi que la nouvelle zone Res-17 nouvellement créée (voir annexe I). Le tout tel que montré à l'annexe II du présent règlement pour en faire partie intégrante;

Article 6 : L'annexe VII de ce règlement de zonage, concernant la grille des usages et des normes d'implantation par zone, est modifiée comme suit :

- a) En insérant une nouvelle colonne dans la grille, entre la colonne représentant la zone Res-16 et la colonne représentant la colonne Rev-1, et en établissant les usages permis dans cette nouvelle zone et les normes d'implantation applicables. Le tout tel que montré à l'annexe III du présent règlement pour en faire partie intégrante;
- b) En ajoutant dans la section « Notes se rapportant à la grille des usages permis par zone » sous les grilles, la note 33 qui se lit comme suit :

« 33 - Malgré la description de la classe d'usage (bâtiment de 4 à 20 logements), des bâtiments de 8 logements sont autorisés dans cette zone. **Voir règlement 2023-17-registre** pour 9 à 24 logements.»;

- c) En ajoutant dans la section « Notes se rapportant à la grille des normes d'implantation et d'architecture par zone » sous les grilles, les notes G et H qui se lisent comme suit :

« G – **Voir règlement 2023-17-registre.** De plus, dans cette bande de terrain de 50 m par rapport aux limites de la zone Res-10, les bâtiments sont limités à 3 étages maximum et 12 m de hauteur maximale. **Voir règlement 2023-17-registre.**

H – Une bande boisée est exigée le long des limites avec la zone Res-10. Voir article 42 du règlement de zonage pour les détails. »;

Article 7 : L'annexe X de ce règlement de zonage, concernant les aires d'interdiction aux installations d'élevage porcin, est modifiée comme suit :

- a) En remplaçant la carte de l'annexe X par une nouvelle carte étant donné la modification de la limite du périmètre d'urbanisation. Le tout, par la nouvelle carte tel que montrée à l'annexe IV du présent règlement pour en faire partie intégrante.

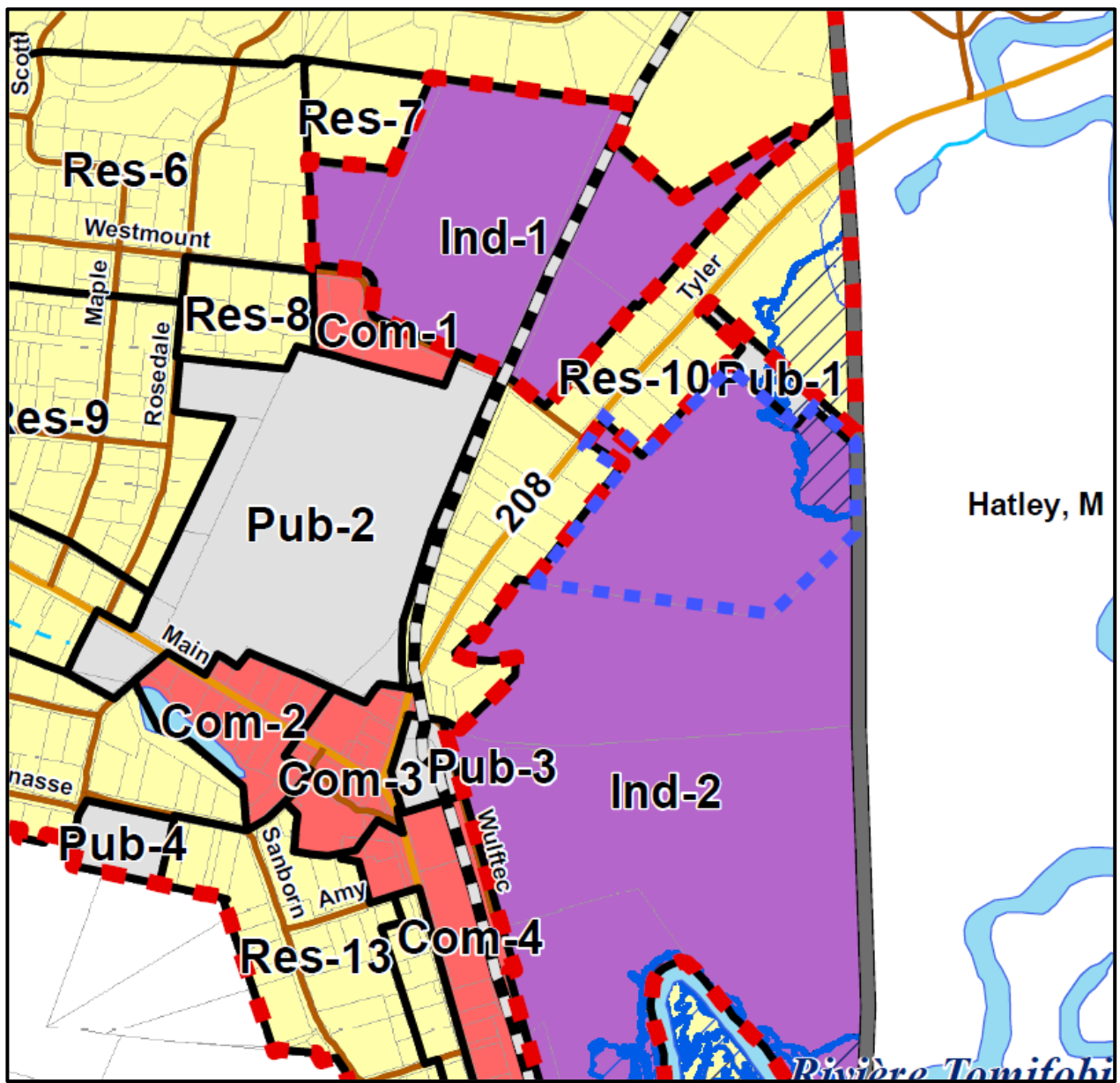
Article 8 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Maire
Simon Roy

Directrice générale
Abelle L'Écuyer-Legault

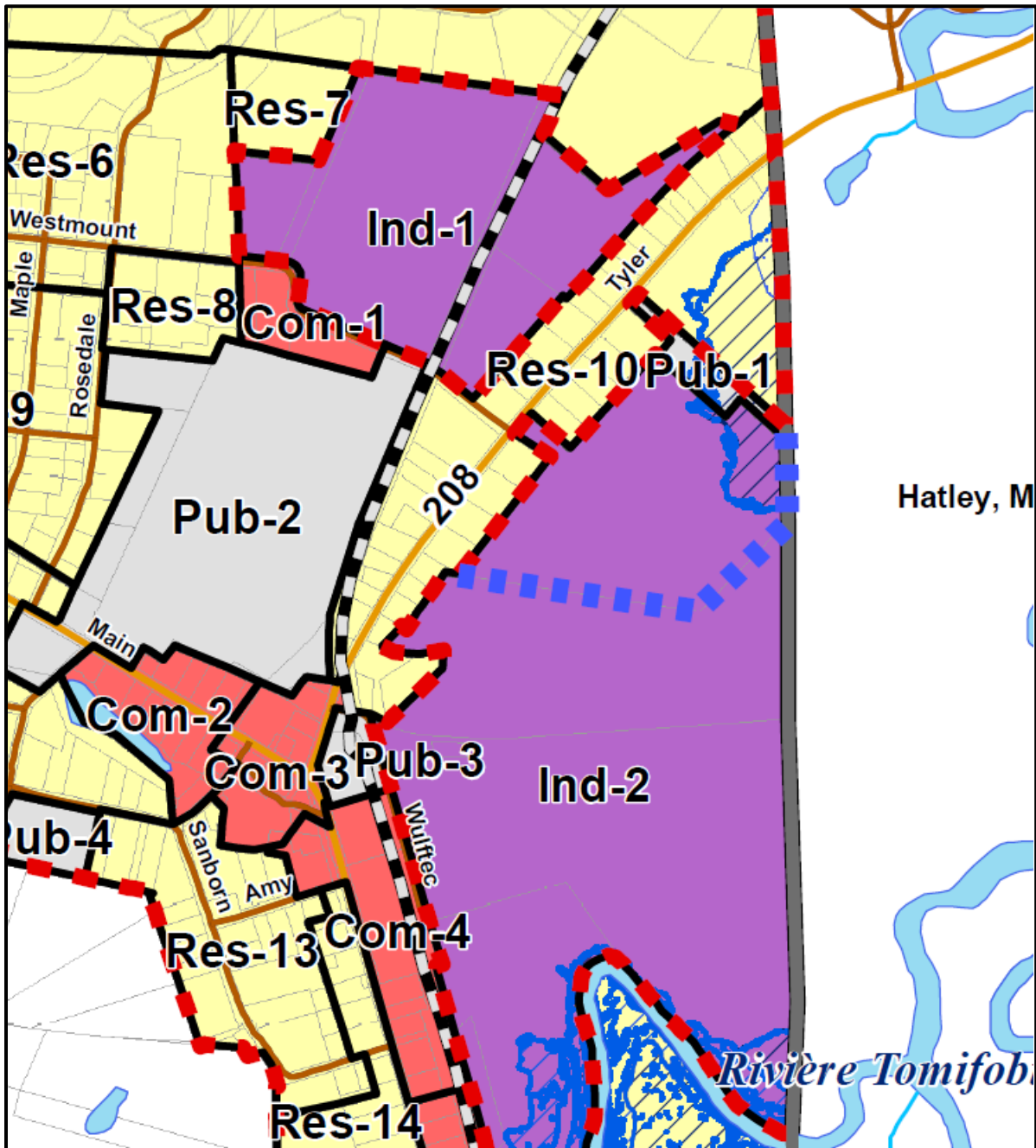
Avis de motion : 4 décembre 2023
Adoption du 1^{er} projet : 4 décembre 2023
Avis public ass. de consultation : 11 décembre 2023
Assemblée de consultation : 8 janvier 2024
Adoption du 2^e projet : 15 janvier 2024
Avis public des personnes habiles à voter : 16 janvier 2024
Adoption du règlement résiduel : 5 février 2024
Avis public concordance PU : 6 février 2024
Certificat d'approbation de la MRC
Entrée en vigueur :

ANNEXE I



Création de la zone Res-17 à même une partie de la zone Ind-2

ANNEXE II



Modification de la limite du périmètre d'urbanisation afin d'inclure la zone Pub-1 ainsi que la nouvelle zone Res-17 nouvellement créée (voir annexe I)

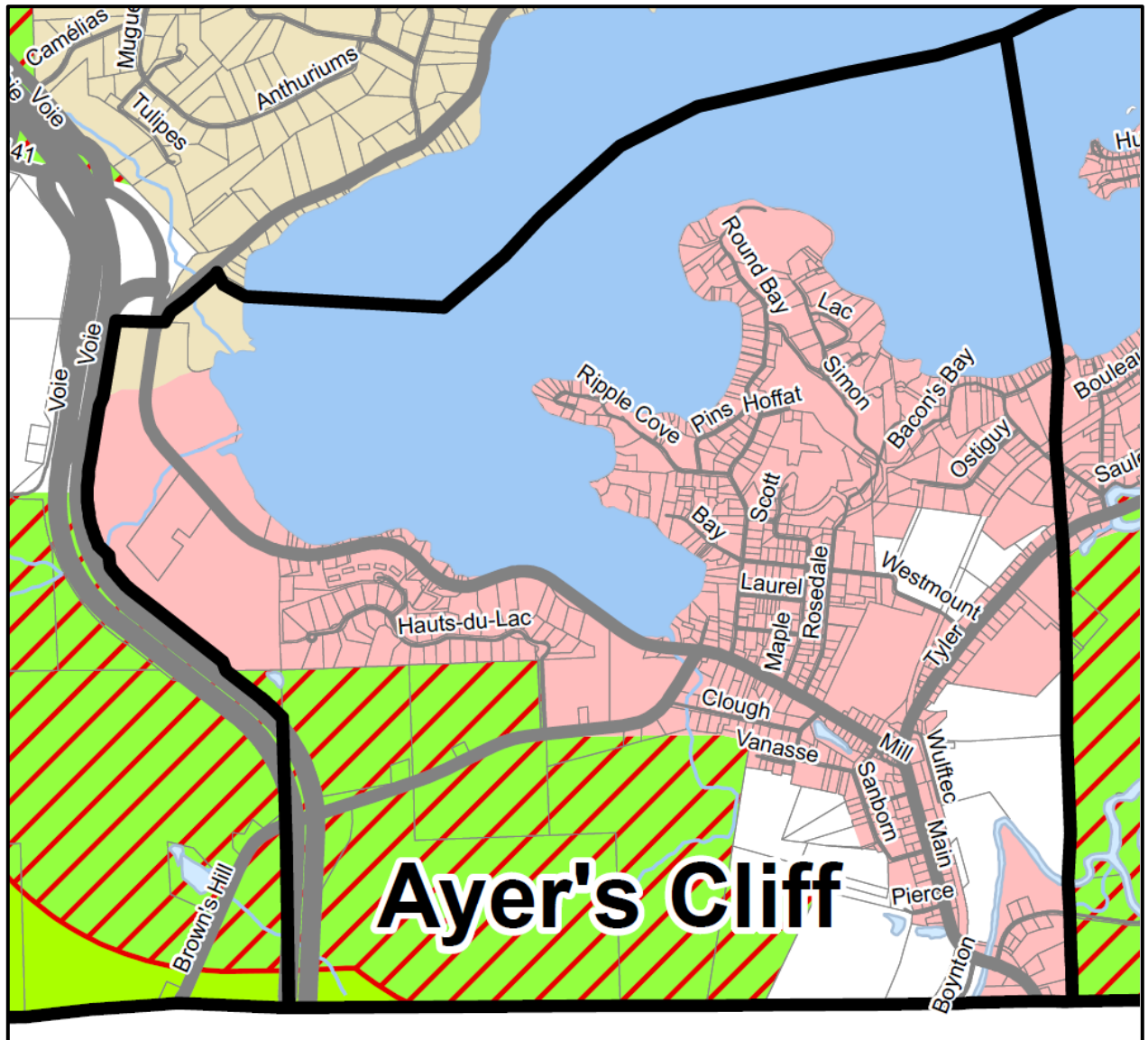
ANNEXE III

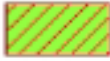




Grille des usages et normes d'implantation par zone			Résidentielle
			Res
Groupes	Classes	Abvr.	17
Résidentiel "R"	Habitation unifamiliale isolée	R1	
	Habitation unifamiliale jumelée	R1/1	
	Habitation bifamiliale isolée	R2	
	Habitation trifamiliale et multifamiliale 4 log.	R3-4	
	Habitation multifamiliale 4 à 20 log.	R4-20	X ³³
	Maison mobile	Rmm	
	Maison de chambre et pensions	Rmcp	
	Résidences privées d'hébergement	Rpri	
Commercial "C"	Vente au détail, biens de consommation	C1.1	
	Vente au détail, équipements	C1.2	
	Produits construction, équipements de ferme	C1.3	
	Vente de gros, entrepôts	C2.1	
	Vente de gros, dépôts extérieurs	C2.2	
	Services professionnels	C3.1a	
	Services personnels	C3.1b	
	Services artisanaux	C3.1c	
	Services financiers	C3.2	
	Services commerciaux et industriels	C3.3	
	Services véhicules vente - entretien de base	C3.4a	
	Services entretien, reconditionnement	C3.4b	
	Services récréatifs intensifs	C3.5a	
	Services récréatifs extensifs	C3.5b	
	Services hôteliers illimités	C3.6a	
	Services hôteliers limités	C3.6b	
	Bars, discothèques, salle de danse et réception	C3.6c	
	Chambre d'hôte	C3.6d	
	Résidence principale de tourisme	C3.6e	X
	Résidence de tourisme	C3.6f	
Services de bars érotiques	C3.7		
Restauration	C4		
Vente, dégustation à même la ressource	C5		
Tout autre commerce	C6		
Industriel "I"	Industrie produits matières premières	I1	
	Produits agricoles, forestiers liés à la ressource	I2	
	Industrie produits d'extraction	I3	
	Toute autre industrie	I4	
Public "P"	Public, enseignement, culte, services municipaux	P1	
	Parc, terrain de jeux, espace vert, plan d'eau	P2	X
	Traitement de l'eau et déchets	P3	
	Autres services publics	P4	
Agricole "A"	Culture du sol	A1	
	Serres commerciales	A2	
	Élevage sauf les classes A4 et A5	A3	
	Porcherie, poullailler (+50 têtes), animaux à fourrure	A4	
	Chenil	A5	
Usages Secondaires	Artisanat	Art.	
	Professionnel et personnel	Pro	X
	Logement secondaire	LS	
	Maison mobile pour fin agricole	MMa	
	Garde de poules à des fins personnelles	Pou	

ANNEXE III (suite)

Grille des usages et normes d'implantation par zone				Résidentielle
				Res-17
Normes	Implantation	Marge avant minimale (m)	AV-min	6
		Marge avant maximale (m)	AV-max	
		Marge latérale minimale (m)	LA-min	3
		Total marge latérale minimale (m)	TLA-min	7
		Marge arrière minimale (m)	AR-min	6
		% maximal d'occupation bâtiment principal	%-max-P	40
		Nombre d'étages maximal	NB-Et-max	4^G
		Hauteur minimale bâtiment principal (m)	H-min	
		Hauteur maximale bâtiment principal (m)	H-max	16^G
		Autres normes		G, H

ANNEXE IV



-  Aires d'interdiction aux installations d'élevage porcin
-  Zone agricole permanente
-  Périmètre d'urbanisation
-  Zone de villégiature
-  Lac Massawippi