

**Règlement no 2025-002
Modifiant le règlement de lotissement no 2009-05**

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité d'Ayer's Cliff, tenue à l'Hôtel de Ville, le 7 avril 2025 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 lotissement;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite apporter des précisions quant à la possibilité d'agrandir ou de modifier un lot ou terrain dérogoire et protégé par droits acquis;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite réduire la longueur d'une rue sans issue et souhaite bonifier par d'autres formes possibles les aires de virage à l'extrémité d'une telle rue;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite ajuster les opérations cadastrales prohibés dans une zone inondable, en concordance au schéma révisé de la MRC Memphrémagog et afin de permettre un type de morcellement spécifique;

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné le 3 mars 2025;

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

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 2025-002, 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 18 de ce règlement de lotissement # 2009-05 de la municipalité d'Ayer's Cliff, concernant l'agrandissement ou modification d'un lot ou terrain dérogoire protégé par droits acquis, est modifié en remplaçant le texte de l'article par le texte qui suit :

« Un terrain dérogoire protégé par des droits acquis formé d'un ou plusieurs lots distincts, peut être agrandi ou modifié aux conditions suivantes :

1° Quand le terrain est dérogoire par rapport à la superficie minimale, à la largeur minimale et à la profondeur minimale, seul l'agrandissement du terrain est autorisé. Cet agrandissement peut avoir pour objet de, soit rendre conforme une ou des dimensions dérogoires, soit rendre moins dérogoire une ou des dimensions dérogoires ;

2° Quand le terrain est dérogoire par rapport à une ou deux des trois dimensions minimales exigibles (superficie, largeur, profondeur), l'agrandissement ou la modification du terrain est autorisé, à la condition de ne jamais rendre dérogoire une ou des dimensions conformes ni de ne jamais rendre plus dérogoire une ou des dimensions dérogoires.

Cette opération ne peut en aucun cas avoir pour effet de rendre d'autres terrains ou lots dérogoires ou plus dérogoires.

Aucune opération cadastrale ne doit avoir pour effet de rendre une occupation conforme d'un terrain, dérogoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage, ou une occupation déjà dérogoire, plus dérogoire aux différentes normes d'implantation applicables édictées au règlement de zonage. » ;

Article 3 : L'article 30 de ce règlement de lotissement, concernant les rues sans issues, est modifié comme suit :

a) En remplaçant le texte de l'article par le texte suivant :

« Toute rue sans issue doit être pourvue, à son extrémité, d'un rond de virage, d'un « T » de virage ou d'un virage en « tête de pipe ».

Les dimensions minimales de ces 3 formes de rue sans issue, sont montrées à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante. Malgré les dimensions minimales inscrites à l'annexe I concernant le rond de virage, si un îlot de verdure est prévu au centre de l'îlot, le diamètre minimal du rond de virage est porté à 40 m.

La longueur maximale d'une telle rue sans issue, calculée de son intersection avec une autre rue et excluant le rond de virage, le « T » de virage ou la « tête de pipe », est de 350 m.

b) En remplaçant l'annexe I liée à cet article par une nouvelle annexe I au règlement de lotissement dont le titre de l'annexe est remplacé par le titre suivant « Croquis des types de rue sans issue (dimensions minimales) ». Le tout, tel que montrée à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

Article 4 : L'article 45 de ce règlement de lotissement, concernant les opérations cadastrales prohibées, est modifié comme suit :

a) En remplaçant l'ensemble de l'article par le texte suivant :

« Malgré les articles précédents, toute opération cadastrale d'un terrain situé, en tout ou en partie dans une zone inondable identifiée sur le plan de zonage, est prohibée.

Malgré ce qui précède, sont autorisées les opérations cadastrales ayant pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n'excède pas le nombre de lots existants, ou ayant pour objet d'agrandir un terrain adjacent à la zone inondable.

Malgré le 1^{er} alinéa, le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

a) Les lots créés ont frontage sur une rue publique ou privée existante conforme au 26 février 2016;

b) Les constructions seront desservies par les réseaux d'utilité publique (égout et aqueduc).

Malgré le 1^{er} alinéa, le lotissement d'un lot situé en tout ou en partie dans une zone inondable identifiée sur le plan de zonage, est également permis dans les zones inondables pourvu que le résultat de l'opération cadastrale ait pour effet, lors de la création des nouveaux lots, que la zone inondable se retrouve entièrement à l'intérieur d'un seul des lots créés. ».

Article 5 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Maire
Simon Roy

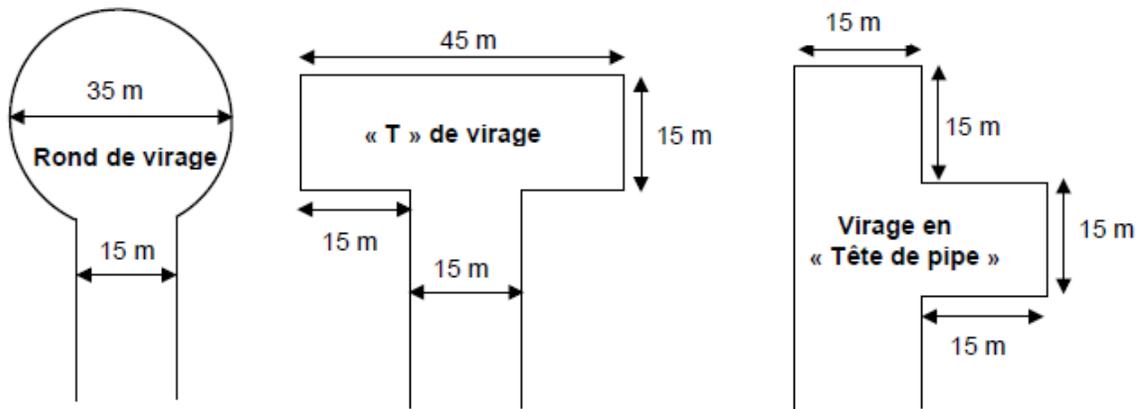
Directrice générale
Abelle L'Écuyer-Legault

Avis de motion : 3 mars 2025
Adoption du projet : 3 mars 2025
Avis public ass. de consultation : 6 mars 2025
Assemblée de consultation : 31 mars 2025
Adoption du règlement final : 7 avril 2025
Certificat d'approbation de la MRC
Entrée en vigueur :

ANNEXE I

« Annexe I du règlement de lotissement

Croquis des types de rue sans issues (dimensions minimales)



PROJET