Version administrative

RÈGLEMENT 2009-03
DU PLAN D'URBANISME

VILLAGE
D'AYER'S CLIFF

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

Comprend les règlements d'amendement :
#2014-05 (MJ7 – Septembre 2014)
#2015-03 et #2015-09 (MJ8 – Décembre 2016)
#2017-08 et #2017-12 (MJ9 – Décembre 2017)
#2020-05 (MJ10 – Mai 2021)
#2023-16 (MJ11 – Avril 2024)
#2024-04 (MJ12- Février 2026)

Septembre 2009

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS 4

INTRODUCTION 6

1ÈRE PARTIE, ÉTAT DE LA SITUATION 11

LA GÉOGRAPHIE-PHYSIQUE 11

LA GÉOGRAPHIE HUMAINE 12

LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES 13

L'ORGANISATION SOCIALE 15

2E PARTIE, CONSTATS, PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT 17

CONSTATS 17

BILAN 18

PRÉOCCUPATIONS D'AMÉNAGEMENT ET ENJEUX 20

3E PARTIE, LE PLAN PROPOSÉ 24

A) LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 24

B) LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION 28

C) LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT 31

D) LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER 33

E) LES TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT 35

4E PARTIE, LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE 37

A- LES MOYENS RÉGLEMENTAIRES 37

B- AUTRES MOYENS 42

5E PARTIE, LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR CENTRAL 43

ENTRÉE EN VIGUEUR 72

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES 73

Annexe I : Les grandes affectations du sol 73

Annexe II : LES Réseaux de transport 73

Annexe III : les Territoires d'intérêt particulier et territoires présentant des contraintes d'aménagement 73

Annexe IV : Supprimé, règlement 2017-08 73

Version administrative

PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. MEMPHRÉMAGOG
VILLAGE D'AYER'S CLIFF

RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME

À une séance _____ du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de Ville, le _____ 2009, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillères _____ et les conseillers _____ formant quorum sous la présidence du maire _____.

RÈGLEMENT nº 2009-03

CONSIDÉRANT QUE les membres du conseil déclarent avoir reçu copie du présent règlement, en avoir fait lecture et en dispensent la lecture et de ce fait selon l'article 445 du Code municipal, il n'est pas requis d'en faire publiquement la lecture ;

CONSIDÉRANT QU' il s'agit d'une révision quinquennale du plan d'urbanisme et du remplacement des règlements de zonage et de lotissement en vertu des articles 110.3.1 et 110.10.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

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

Pour ces motifs le conseil décrète ce qui suit :

AVANT-PROPOS

L'HISTORIQUE DE L'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DU VILLAGE D'AYER'S CLIFF

L'urbanisme fait partie intégrante de la gestion municipale depuis un certain temps. Cette tradition a été marquée par des étapes importantes, dont les plus marquantes sont :

- 1910 : Règlement concernant la nécessité de demander un permis de construction et de rénovation dans les limites de la municipalité.
- 1937 : Règlement définissant la largeur nécessaire pour la construction d'un chemin.
- 1949 : Révision du règlement concernant l'exigence de demander un permis de construction et de rénovation dans les limites de la municipalité.
- 1964 : Règlement concernant les permis de construction et de rénovation.
- 1970 : Règlement concernant les installations septiques afin de prévenir la pollution de l'eau.
- 1971 : Règlement amendant le règlement de permis de construction et de rénovation pour inclure des notions de feu et de bâtiments dangereux.
- 1972 : Règlement amendant le règlement de permis de construction et de rénovation pour inclure des notions de camping et parc de roulottes.
- 1975 : Règlement sur le zonage, la construction et l'utilisation du terrain.
- 1985 : Règlement sur le zonage, le lotissement, la construction et les permis et certificats abrogeant les règlements de 1975.
- 1987 : Premier schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog.
- 1990-1991 : Adoption des règlements de zonage, lotissement, construction, permis et certificats, dérogation mineure et le plan d'urbanisme (concordance au schéma).
- 1998 : Révision des règlements de construction et de permis et certificats

- 1999 : 1ere révision du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog.

- 1999 : Révision du plan d'urbanisme et des règlements de zonage et de lotissement (concordance au schéma révisé).

- 2000 : Adoption du règlement concernant les ententes relatives aux travaux municipaux.

- 2001 : Adoption du règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

- 2003 : Adoption du règlement sur les conditions d'émission du permis de construire et du règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

- 2007 : Début de la 2e révision du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog.

- 2007 : Début de la 2e révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme.

- 2009 : Dépôt du 1er projet de révision du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog.

En révisant son plan d'urbanisme, la municipalité du village d'Ayer's Cliff désire, à l'aube du nouveau millénaire et à l'approche de son centième anniversaire, rassembler les forces vives du milieu afin d'établir un consensus sur les enjeux et les défis d'aménagement qui s'offrent et de favoriser la mise en œuvre des interventions porteuses d'avenir pour l'ensemble de la région.

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme est un instrument légal de planification dont le contenu minimal et facultatif est défini clairement dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Aussi, bien que la municipalité ait déjà un plan d'urbanisme depuis 1990 qui a fait l'objet d'une première révision en 1999, elle désire le revoir en prenant en compte les préoccupations d'aménagement actuelles et la vision d'avenir proposée par le comité consultatif d'urbanisme. De même, le schéma révisé actuellement en vigueur et le projet de la 2e révision de la MRC seront pris en considération. Cet exercice vise à mieux refléter les intentions d'aménagement de la municipalité du village d'Ayer's Cliff en regard des différents enjeux d'aménagement en ce début du 3e millénaire.

La Loi prévoit un ensemble de mesures guidant la consultation publique sur l'adoption et la révision de ce plan d'urbanisme.

Ce plan d'urbanisme de 3e génération constitue en quelque sorte un point de repère pour l'ensemble des intervenants publics et privés du milieu. Le plan est une synthèse de toutes les réflexions sur l'organisation du territoire en termes d'aménagement et est fonction des principaux défis et enjeux reconnus par le milieu.

À cet égard, il convient de signaler certains principes qui ont guidé la démarche de révision du plan d'urbanisme :

- La révision du plan d'urbanisme n'est pas exclusivement une opération technique ;
- Le plan d'urbanisme sert à engendrer une vision d'ensemble pour tous les intervenants de l'organisation physique y compris le simple citoyen ;
- Le plan d'urbanisme vise à éliminer l'organisation du territoire faite de façon spontanée et dans un contexte de laisser-faire, qui ne tient pas toujours compte des potentiels et contraintes du milieu, des capacités financières et des préoccupations de la population en matière d'aménagement de leur milieu de vie;

Le plan d'urbanisme comprend une première partie qui décrit la situation en se référant aux éléments géographiques dominants et en faisant ressortir les principales caractéristiques dans les domaines de la démographie et des activités courantes comme l'agriculture, l'habitation, les services publics, les loisirs, les activités touristique et commerciale.

La deuxième partie concerne le volet constats et la détermination des enjeux et préoccupations d'aménagement.

La troisième partie constitue le cœur du plan d'urbanisme où sont identifiés, conformément à la Loi, les éléments de contenu obligatoire du plan d'urbanisme ainsi que d'autres éléments qui tiennent compte de la spécificité de la municipalité du village d'Ayer's Cliff

Finalement, la quatrième partie concerne les principaux moyens de mise en œuvre de ce plan que la municipalité mettra en place pour favoriser l'atteinte des objectifs définis dans son plan d'urbanisme.

Contexte d'intervention

La planification du territoire est le résultat d'un pouvoir dévolu par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et ce pouvoir s'exerce de façon partagée entre, les instances gouvernementale, régionale (MRC Memphrémagog) et municipale (municipalité du village d'Ayer's Cliff) ainsi que la population qui habite ou occupe ce territoire faisant l'objet de cette planification. C'est donc dans un contexte de pouvoir partagé que s'inscrit cette révision du plan d'urbanisme.

La planification du territoire est un processus dynamique de questionnement, d'identification d'enjeux d'aménagement et de propositions d'orientations d'aménagement qui vise à rassembler les forces vives du milieu qui, par leurs interventions, organisent et transforment le milieu physique dans lequel la population évolue.

Hiérarchiquement établi par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), le schéma d'aménagement régional constitue pour chaque municipalité qui fait partie de la municipalité régionale de comté, un document maître, une référence et un cadre établissant clairement les grandes lignes devant guider l'organisation physique du territoire de l'ensemble du territoire régional couvert par les limites territoriales de la MRC. Conformément à la Loi, la MRC Memphrémagog est en processus de révision du schéma d'aménagement et de développement en vigueur depuis 1999. Cet exercice de révision a débuté en 2007 par l'adoption d'une résolution. Le document sur les objets de la révision (DOR) a été déposé à l'automne dernier et le 1er projet de révision doit être déposé en ce début d'année 2009.

Votre municipalité, à l'instar des autres municipalités faisant partie intégrante du territoire de la MRC Memphrémagog participera à tout ce processus de même que les citoyens appelés à donner leur avis tout au long du processus d'élaboration de ce schéma d'aménagement et de développement de 3e génération.

L'entrée en vigueur de ce schéma d'aménagement et de développement révisé prévue à la fin de 2009 début 2010 déclenchera la deuxième étape du processus de planification prévu par la LAU soit l'exercice pour chaque municipalité de la MRC de procéder à une révision de leur plan d'urbanisme respectif pour tenir compte des orientations et objectifs de ce nouveau schéma d'aménagement et de développement. Mais comme cette entrée en vigueur n'est prévu que pour la fin 2009 début 2010, la municipalité du village d'Ayer's Cliff, désireuse de s'assurer que sa planification reflète bien ses intentions d'aménagement, a opté pour une révision de son plan d'urbanisme pour l'année 2009. Par la même occasion et conformément à la Loi, la municipalité va réviser ses règlements d'application que sont notamment les règlements de zonage, lotissement et construction pour s'assurer de leur conformité au plan d'urbanisme révisé et d'une mise en œuvre adéquate des orientations d'aménagement énoncées dans son plan d'urbanisme révisé.

La municipalité du village d'Ayer's Cliff dans la MRC Memphrémagog

Le schéma d'aménagement et de développement régional de la MRC Memphrémagog met en lumière les principaux thèmes faisant l'objet d'une analyse spécifique afin d'identifier les principales préoccupations et enjeux d'aménagement. De même, le schéma met en perspective l'importance stratégique du territoire du village d'Ayer's Cliff pour la MRC.

D'abord nous constatons que l'ensemble du territoire de la MRC est confronté, à une dualité d'aménagement entre la préservation de la qualité de son environnement et une gestion de la croissance de la population et des besoins qui en découlent.

Le territoire de la MRC, à ce jour, semble s'en être accommodé sans trop de problème puisque les éléments dominants du milieu naturel sont préservés et les infrastructures et équipements lourds sont fortement concentrés.

Ainsi, parmi les thèmes globaux abordés dans le schéma d'aménagement et de développement actuellement en vigueur, il y a :

1- Le milieu agricole;

2- La culture et le patrimoine;

3- L'environnement;

4- La forêt;

5- L'industrie;

6- Le loisir et la récréation;

7- Le tourisme et la villégiature;

8- Le transport;

9- Le milieu urbain.

Il faut mentionner que le schéma, cela va de soi, ne prend en considération que les caractéristiques de ces thématiques ayant une incidence sur l'organisation spatiale du territoire.

Le village d'Ayer's Cliff au cœur du concept d'aménagement

Les éléments structurants du concept d'aménagement énoncé dans le schéma actuellement en vigueur nous permettent de constater que le territoire de la municipalité du village d'Ayer's Cliff est partie prenante du concept d'aménagement et des choix d'aménagement proposés et des mesures de mise en œuvre de ceux-ci.

Les 9 thématiques ci-avant énumérées pour le schéma actuellement en vigueur concernent directement la municipalité du village d'Ayer's Cliff. À plus ou moins grande échelle, ces différentes thématiques ont toutes une importance quant à l'aménagement du territoire de la municipalité.

La MRC a par la suite identifié 7 grandes orientations d'aménagement de portée générale :

Orientation 1

Reconnaître la vocation récréo-touristique de la MRC de Memphrémagog comme un des moteurs de l'économie régionale, par la consolidation des pôles touristiques d'Orford et Owl's Head et la mise à profit des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région.

Orientation 2

Rationaliser l'implantation de la villégiature sur le territoire de la MRC en tenant compte des facteurs de localisation associés au patrimoine naturel et humain, tout en s'assurant du respect des caractéristiques physiques du milieu et de l'environnement naturel privilégié de notre région.

Orientation 3

Consolider le développement industriel dans les pôles régionaux et le développement urbain dans des aires circonscrites afin d'y assurer une meilleure desserte des besoins de la population.

Orientation 4

Assurer une gestion rationnelle des ressources naturelles et une intégration de nouveaux aménagements respectueuse du milieu, devant, entre autres fins, contribuer à préserver l'intégrité des secteurs où le dynamisme du terroir est présent.

Orientation 5

Planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement de l'agriculture en ce qui a trait aux caractéristiques du milieu et à l'occupation du sol.

Orientation 6

Protéger et conserver le milieu naturel et le cadre de vie de qualité qui motivent la population à demeurer dans la région et qui attirent de nouvelles clientèles.

Orientation 7

Renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales.

Toutes ces orientations affectent en totalité ou en partie les thématiques abordées précédemment et concernent donc, par le fait même, directement la municipalité du village d'Ayer's Cliff. Mentionnons, entres autres, la protection et la conservation du milieu naturel et de la qualité de vie, l'intégration de nouveaux aménagements respectueux du milieu, la rationalisation de l'implantation de la villégiature de même que la reconnaissance de la vocation récréo-touristique. Celles-ci sont toutes des orientations que le village d'Ayer's Cliff partagent avec la MRC.

Le schéma d'aménagement (3e génération) :

La MRC a déposé un projet de DOR (document sur les objets de la révision) à l'automne dernier. On retrouve notamment l'ajout d'une thématique qui concerne « le patrimoine paysager ». C'est donc dire que le prochain schéma en fera un enjeu d'aménagement pour l'ensemble du territoire. Il est évident que cet enjeu affecte directement le territoire couvert par le village d'Ayer's Cliff.

La MRC a également déposé le 1er projet de schéma d'aménagement et de développement ce 22 avril 2009. Le village d'Ayer's Cliff entend prendre connaissance du contenu du 1er projet et formulé un avis municipal afin de bonifier ce contenu dans l'intérêt régional et local.

1ÈRE PARTIE, ÉTAT DE LA SITUATION

LA GÉOGRAPHIE-PHYSIQUE

Nul ne peut ignorer le fait que la géographie-physique ait constitué de tout temps un facteur de localisation non négligeable pour les populations. La topographie des lieux, le réseau hydrographique, la nature des sols, sont autant d'éléments qui ont constitué des potentiels de développement et paradoxalement dans certains cas, des contraintes au développement avec l'augmentation des populations et des besoins qui en découlent. On a qu'à penser aux rivières avec leur potentiel hydraulique et en même temps leur contrainte à la communication (obligation de construire des ponts).

Le territoire du village d'Ayer's Cliff est situé au sud-est de la MRC de Memphrémagog. Il a des limites administratives avec 2 municipalités de la MRC de Memphrémagog soient : la municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley au nord et à l'ouest ainsi que la municipalité de Hatley à l'est. Il a également une limite administrative, au sud, avec la MRC de Coaticook, spécifiquement avec la municipalité de Stanstead-Est.

Le territoire du village d'Ayer's Cliff couvre 11,15 kilomètres carrés. L'ensemble du territoire de la municipalité est vallonneux. Le cœur du village a une topographie plane qui s'inscrit dans la sous-unité physiographique de la rivière Tomifobia. Toutes la partie ouest et sud-ouest de la municipalité est montagneuse et fait partie de la sous-unité physiographique des Bunkers Hill. On note également des pointes rocheuses qui s'avancent dans le lac Massawippi (pointe des peupliers et pointe Sunset) et de nombreux escarpement rocheux le long de la route 141 en bordure du lac. Ces escarpements ont sans aucun doute influencé l'appellation municipale « Cliff » (falaise).

L'élément hydrographique le plus important sur le territoire est sans contredit le Lac Massawippi. Tout le territoire de la municipalité est situé dans le bassin versant de ce Lac. On retrouve également la rivière Tomifobia qui traverse la pointe sud-est de la municipalité. À noter qu'il y a régulièrement des inondations printanières dans les zones à proximité de cette rivière.

Le territoire du village d'Ayer's Cliff est un territoire à dominance urbaine de type villageois. En effet, une grande partie de la municipalité est situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou dans des zones à dominance industrielle ou récréative (camping). Près du quart de la municipalité en milieu rural est dominé par la zone verte selon la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec (LPTAQ). Cette partie rurale est située au Sud-Ouest de la partie urbaine. Finalement, tout le Nord du village est couvert par le lac Massawippi. Cela représente environ le tiers du territoire municipal.

C'est particulièrement la présence du Lac Massawippi qui a conditionné le mode d'occupation du territoire. Lorsque l'on observe les éléments dominants du territoire municipal, on est en mesure de mieux comprendre le mode de développement de la municipalité.

Aussi, on retrouve :

- Un village au cœur du territoire, à la tête du Lac Massawippi, le long de la principale voie d'accès routier soit la route 141;
- Un petit noyau commercial au croisement des routes 141 et 208;
- Une zone industrielle au sud-est de la municipalité;
- Un espace de villégiature lié à la présence du camping « du Lac Massawippi » à l'ouest de la municipalité et à l'occupation de la rive du Lac Massawippi par la fonction résidentielle et d'hébergement commerciale.

LA GÉOGRAPHIE HUMAINE

Les facteurs de localisation et de développement sont aussi soumis à des forces anthropiques qui se juxtaposent aux facteurs physiques et qui dans le temps constituent tantôt des atouts, tantôt des inconvénients.

« L'arrivée des premiers colons remonte à 1797. L'endroit porte alors le nom de Langmaid's Flat, du nom du premier colon qui exploita un petit hôtel desservant les voyageurs venus en diligence. Langmaid vend sa propriété en 1799 à un certain Thomas Ayer. La communauté prendra le nom d'Ayer's Flat qu'elle conservera jusqu'en 1904, devenant alors Ayer's Cliff pour des raisons publicitaires. En effet, avec la venue du chemin de fer, les voyageurs et les investisseurs se font plus nombreux, mais l'expression Flat semble les rebuter alors que Cliff paraît plus pittoresque. La municipalité s'incorporera en 1909.

Au début du siècle, la population est de 316 habitants et doublera en 40 ans. Le village tire une partie significative de ses ressources du tourisme. Ayer's Cliff doit une grande partie de sa renommée régionale à sa vocation équestre et à son importante foire agricole estivale, une des plus anciennes de la région » (Tiré du site internet de la municipalité).

LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Quiconque veut planifier l'avenir a besoin de comprendre la réalité démographique. « Il est dit que la démographie explique environ le deux tiers de tout, tiré de Entre le boom et l'écho p.12, le démographe M. D. Foot ». Elle est fort utile notamment pour déterminer les préoccupations des populations. Avec une population vieillissante au Québec, la question des services de santé n'est-elle pas d'actualité ? Les projections démographiques ne sont toutefois pas toujours aussi simples dans l'interprétation. Par exemple, l'indice de fécondité – le nombre moyen d'enfants par femme – a baissé pendant les années 60 et 70. Cela aurait pu nous inciter à dire que les familles s'installeraient dans des maisons plus petites pendant les années 80 et 90 parce qu'elles auraient moins de monde à loger. Cela ne s'est pas produit parce que des tendances contradictoires intervenaient en même temps.

D'une part, les revenus familiaux augmentaient en partie grâce à l'arrivée de plus de femmes sur le marché du travail. Plus de gens peuvent maintenant s'offrir le petit supplément d'intimité que procurent les grandes maisons. D'autre part, le très grand nombre de baby-boomers qui sont en compétition pour le petit nombre d'emplois de cadres supérieurs fait en sorte que bien des gens doivent travailler plus dur que jamais et sont obligés d'apporter du travail à la maison. Ou encore on quitte les grandes entreprises pour créer sa propre société qu'on dirige de chez-soi. Par conséquent, la maison à cinq chambres d'hier est devenue la maison à trois chambres et deux bureaux d'aujourd'hui. Et que penser du phénomène des maisons multigénérations ?

Pour la municipalité du village d'Ayer's Cliff, cette analyse ne nous apparaît pas être essentielle compte tenu du nombre restreint de la population et de sa faible variation depuis 25 ans. Aussi, nous nous contenterons de la donnée sur l'évolution de la population.

Tableau 1 – Évolution de la population d'Ayer's Cliff de 1900 à 2007

Années	1900	1940	1951	1961	1971	1981	1991	1996	2001	2006	2007
Population	≈316[1]	≈632[1]	697[2]	747[2]	873[2]	810[2]	832[3]	986[3]	1102[3]	1096[3]	1168[4]

Source : 1- Tiré du site internet de la municipalité d'Ayer's Cliff.
2- Tiré du schéma d'aménagement et de développement révisé 1998.
3- Tiré de Statistiques Canada.
4- Tiré du décret de population 2007 (Ministère des affaires municipales et des régions du Québec)

À deux exceptions près, la population est croissante depuis le début du 20e siècle mais cette croissance est très modeste. En effet, en près de 100 ans, la population est passée d'environ 300 habitants à près de 1200 aujourd'hui. Il faut toutefois faire attention car les données du tableau précédent proviennent de différentes sources et ne sont donc pas comptabilisées de la même manière. Ces données donnent tout de même un bon aperçu de l'évolution de la population d'Ayer's Cliff.

Dans une municipalité comme Ayer's Cliff, il est aussi important de considérer deux autres facteurs quant à l'analyse de la population. D'une part, il importe de considérer la population permanente versus celle dite de villégiature ou temporaire. En effet, selon les données du schéma d'aménagement et de développement de 1998, la population de villégiature d'Ayer's Cliff représente près de 30% de la population. Ce chiffre est inférieur à la moyenne de la MRC (37%) mais est tout de même important compte tenu de l'impact que cette population temporaire a sur la vie municipale, les commerces et sur les services offerts. Cette population semble majoritairement caractérisée par des professionnels oeuvrant dans une grande ville et possédant une résidence secondaire aux abords du Lac Massawippi. À ce propos, mentionnons que si l'on considère uniquement les propriétaires riverains, la proportion de ceux-ci n'étant pas domiciliés en permanence dans la municipalité atteint près de 70%.

Cette tendance semble toutefois s'essouffler et de plus en plus de résidences sont habitées en permanence créant une demande plus importante en services de toute nature. Il est donc primordial de tenir compte de cette tendance lourde d'un passage progressif d'une population saisonnière vers une population permanente.

Finalement, la langue de la population est un facteur important à considérer dans le cas d'Ayer's Cliff.

Tableau 2 – Langue maternelle de la population en % de 1991 à 2006

Année **Langues**	**1991[1]**	**1996[2]**	**2001[2]**	**2006[2]**
Anglais	64%	63%	53%	52%[3]
Français	32%	34%	43%	44%

Source : 1- Tiré du schéma d'aménagement et de développement révisé 1998.
2- Tiré de Statistiques Canada.
3- Pour les propriétaires riverains, uniquement 36% sont de langue maternelle anglaise.

Il est facilement observable que le pourcentage de la population anglophone est en déclin depuis les années 2000 passant de 63% en 1996 à 53% en 2001 soit une diminution de 10% en 5 ans. D'ailleurs, cette tendance est observable à l'ensemble du Québec sauf à Montréal ou les immigrants viennent gonfler le nombre d'anglophones.

Mentionnons que les données observées dans ce cas-ci ne considèrent pas le bilinguisme. En effet, de plus en plus de gens sont bilingues et ceci constitue une caractéristique des plus intéressantes en termes d'attractivité pour le milieu des affaires et la vie culturelle dans un contexte de mondialisation des marchés.

L'ORGANISATION SOCIALE

LES EMPLOIS

Comme la municipalité du Village d'Ayer's Cliff est d'abord et avant tout un milieu urbain, il est logique de constater que l'ensemble des emplois fourni sur le territoire se regroupent autour des commerces de proximité et des industries légères implantés au cœur du village. On y trouve des services bancaires complets, un bureau de poste, des épiceries offrants des spécialités régionales, un poste d'essence, des boutiques de décoration et d'antiquités, une quincaillerie, des restaurants, des galeries d'art, des artisans oeuvrant le bois, des services personnels de coiffure, d'esthétique, un salon funéraire, des services professionnels d'architecture, de comptabilité, une banque, une clinique vétérinaire, deux résidences pour personnes âgées, des entrepreneurs en construction, en rénovation, en aménagement et en entretien paysager ont également leur place d'affaires dans la municipalité. En tout plus de 40 commerces logent à Ayer's Cliff. Mentionnons également l'hébergement commercial dont l'auberge de renom Ripplecove inn/spa ainsi que l'auberge Ayer's Cliff, un gîte touristique et un camping ayant plus de 300 sites.

De plus, six industries, offrant des emplois spécialisés à près de cinq cent personnes de la région, contribuent à maintenir le plein emploi. Il s'agit des Armoires de cuisines Viefort Inc, les Boisieries Simax, les Équipements Everest, Structure Laferté Inc, Meunerie Viens et Frères Inc et Wulftec International.

Mentionnons également, la présence de deux fermes sur le territoire.

La diversité des commerces et industries offrent aux résidants une panoplie de services à proximité. Des manques aux niveaux des services sociaux ont été observés. Une pharmacie de même qu'un cabinet de médecin seraient souhaitables. Il semble qu'actuellement, ces besoins soient comblés à l'extérieur de la municipalité.

Finalement, les institutions (2 écoles primaires, 1 école secondaire, 5 églises, le bureau de poste, l'hôtel de ville, le bureau d'information touristique et la bibliothèque) complètent l'offre d'emplois.

DÉVELOPPEMENT DU CADRE BÂTI

Cet aspect est abordé, car il constitue un indice significatif de la dynamique socio-économique de la municipalité. En effet, bien que la population demeure plus ou moins constante depuis les dernières années, plusieurs permis ont été octroyés et plusieurs unités de logements ont été créées.

D'après les données provenant du service permis et inspections, il y a en moyenne depuis l'année 2004 entre 7 et 9 permis de constructions neuves qui sont émis chaque année. De façon générale, il y a prédominance pour des maisons unifamiliales à l'exception d'un permis d'une habitation multifamiliale de 24 logements en 2004. À propos de la fonction résidentielle, la municipalité souhaite indiquer qu'il y a un manque important de logements locatifs sur son territoire et qu'il est important de planifier des lieux susceptibles d'accueillir des habitations multifamiliales pour ainsi favoriser leur implantation. L'élargissement de l'offre résidentiel recherché par l'ajout de logements locatifs pour accueillir des jeunes familles, entre autres, permettrait de créer un meilleur équilibre entre les groupes d'âges.

La faible augmentation de la population, malgré l'addition non négligeable de logements au cours des dernières années, s'explique probablement par une diminution significative du nombre de personne par ménage. La diminution du nombre de personnes par ménage est d'ailleurs une tendance lourde observée partout au Québec.

Au niveau des infrastructures publiques et institutionnelles, la municipalité est bien nantie. En effet, la partie urbaine est presqu'entièrement desservie par des réseaux d'aqueduc et d'égouts. Les eaux usées sont acheminées à une usine d'épuration des eaux usées et un service d'incendie dessert tout le territoire. Deux écoles primaires, l'une française, l'autre anglaise, ainsi qu'un collège privé de niveau secondaire accueillent plus de cinq cent (500) jeunes garçons et filles. Une bibliothèque possédant une collection de plus de 12,000 titres et des ordinateurs branchés à Internet accueille ses 1000 membres cinq jours semaine. Un terrain de jeux, avec espaces aménagés pour le baseball, le soccer et les sports de glace, sera également doté prochainement d'une piscine.

2E PARTIE, CONSTATS, PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

CONSTATS

Où en sommes-nous ? (bilan du dernier plan d'urbanisme pour la municipalité). L'élaboration du dernier plan d'urbanisme en 1999 a été l'occasion de dresser un portrait de la situation de la municipalité en termes de caractéristiques, de définir le contexte de planification et d'élaborer des orientations d'aménagement.

Ce plan d'urbanisme a été élaboré suite à la première révision du schéma d'aménagement régional en 1999 à l'instar de toutes les autres municipalités faisant partie intégrante de la MRC de Memphrémagog.

Ce plan d'urbanisme se devait d'être cohérent avec la révision du schéma d'aménagement régional et contenir les éléments obligatoires décrits dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le plan d'urbanisme avait établi les orientations d'aménagement suivantes :

1. Consolider et mettre en valeur la zone urbaine et plus particulièrement le noyau villageois et ses abords ;

2. Promouvoir l'identité régionale de la municipalité de Ayer's Cliff par le renforcement des vocations naturelles et économiques du territoire ;

3. Procéder à une gestion rationnelle et opérationnelle des ressources naturelles dans un souci d'intégration à la vocation récréo-touristique ;

4. Assurer la protection et la conservation du milieu naturel et d'un cadre de vie de qualité ;

5. Rationaliser, structurer et maintenir la qualité des implantations de villégiature et agricole.

Chacune de ces orientations était appuyée par des objectifs spécifiques axés principalement sur des mesures de contrôle.

Il s'agissait pour la municipalité d'orienter l'aménagement afin de favoriser le bien-être des citoyens et améliorer leur qualité de vie.

BILAN

En ce qui concerne l'orientation 1, soit de consolider et mettre en valeur la zone urbaine et plus particulièrement le noyau villageois et ses abords, 5 objectifs ont été identifiés. Le zonage du noyau villageois est trop permissif en termes d'usage mais quant aux normes d'implantation, il établit un cadre jugé apte à favoriser le caractère villageois. De plus, la municipalité a adopté un règlement de PIIA pour assurer un contrôle accru sur la qualité des interventions sur le cadre bâti et l'aménagement des terrains. Le règlement sur les projets particuliers (PPCMOI) établit quant à lui un cadre favorable au redéveloppement du noyau villageois. La transformation du l'ancien motel et bar Shady en une habitation multifamiliale de 24 logements est le résultat de ce règlement.

La circulation importante de véhicules lourds au centre du village demeure problématique et la recherche d'une solution pour diminuer les inconvénients liés à leurs présences demeure une préoccupation majeure.

L'orientation 2, concernant la promotion de l'identité régionale de la municipalité par le renforcement des vocations naturelles et économiques du territoire, est appuyée par 11 objectifs divisés en 2 groupes. Un premier groupe concerne le maintien du caractère pittoresque de la route 208 et d'identification des zones industrielles. Le deuxième groupe concerne l'ensemble patrimonial du noyau villageois. Les diverses normes du zonage concernant l'affichage, l'abattage d'arbre et l'apparence extérieure des bâtiments et le règlement de PIIA assurant en partie la mise en œuvre de l'orientation. La transformation du centre du village par le réaménagement du kiosque et l'ajout du bâtiment d'information touristique sont des interventions en respect avec l'orientation 2.

L'orientation 3, concernant la gestion rationnelle et opérationnelle des ressources naturelles dans un souci d'intégration à la vocation récréo-touristique est appuyée quant à elle par 8 objectifs également divisés en 2 groupes. Un premier concerne l'agriculture et le deuxième concerne la ressource eau. Le règlement de zonage par les usages permis et les normes de distances séparatrices des établissements d'élevage met en œuvre cette orientation 3. Il en est de même pour la ressource eau avec les normes de protection des rives et du littoral du lac et des cours d'eau. Les discussions quant à la création du parc régional du Lac Massawippi sont également dans le sens de l'orientation 3.

L'orientation 4, concernant la protection et la conservation du milieu naturel et d'un cadre de vie de qualité, est appuyée par 13 objectifs. La plupart se traduisent par la présence de dispositions spécifiques dans le zonage (protection des rives, zones inondables, abattage d'arbres, contrôle de l'érosion, entreposage extérieur, ….). Quant aux interventions pour augmenter l'accès publics au lac (2 objectifs), celles-ci n'ont pas encore été réalisées.

L'orientation 5 concerne la rationalisation et la structuration de l'implantation de villégiature est appuyée par 4 objectifs. Les règlements de zonage et de lotissement comprennent des dispositions visant à protéger les abords du Lac Massawippi et des cours d'eau. Le contrôle de l'érosion s'est ajouté récemment et l'absence de contrôle de la végétation sur les 5 ou 7,5

premiers mètres selon la pente est obligatoire depuis l'été 2008. De plus, la municipalité est à préparer un règlement de PIIA pour ces territoires stratégiques pour l'automne 2009.

Ce bref bilan nous permet de constater qu'un plan d'urbanisme constitue à coup sûr un document d'intentions qui guident les décisions du conseil et qui encadrent les différentes interventions sur le territoire autant publiques que privées.

PRÉOCCUPATIONS D'AMÉNAGEMENT ET ENJEUX

La municipalité du village d'Ayer's Cliff est un petit territoire dominé par la présence d'un noyau villageois offrant principalement des services de premier niveau. Sa position géographique, à l'extrémité sud du Lac Massawippi et la proximité de centres urbains de plus grande envergure comme Magog et Sherbrooke lui confèrent un statut de village récréo-touristique ou centre régional de deuxième niveau à vocation récréo-touristique. De plus, son positionnement à la jonction des routes 141 et 208 et son accès privilégié à l'autoroute 55 amènent un achalandage journalier assez important donnant un certain dynamisme commercial au village.

De tradition d'abord commerciale, le territoire a supporté jadis une industrie tributaire de son positionnement près des États-Unis avec un hôtel et une gare. C'était l'époque où le transport était rudimentaire et le réseau routier était peu développé même si un chemin de fer passait au cœur du village. Aujourd'hui, comme la proximité des grands axes routiers est un facteur de localisation important, de même que la présence d'infrastructures de services et que ces deux sont présents sur le territoire, l'attractivité y est toujours forte pour le développement commercial, récréo-touristique, industriel et résidentiel. On retrouve d'ailleurs quelques industries de taille importante et plusieurs commerces de proximité et même des commerces à rayonnement régional et de destination (Auberge Ripplecove). Quant à la fonction résidentielle et de villégiature, celle-ci est également en développement. **Règlement 2017-08**

Une petite partie du territoire est de nature rurale et cela se confirme par une occupation du sol fortement accaparée par le milieu agricole dans ce secteur. Le couvert forestier est assez important sur le territoire de la municipalité et sa conservation est à favoriser car celui-ci constitue un atout important favorisant le développement récréo-touristique de la région.

Des préoccupations d'aménagement actualisées

1- La partie village dominante de la municipalité

La partie village, occupant à peu près 60% du territoire terrestre, est constituée essentiellement de la partie blanche et correspond presque entièrement au périmètre d'urbanisation délimité au schéma. Cette partie centrale est non seulement d'intérêt local, mais également d'intérêt régional. Cet espace est voué à accueillir le développement urbain et plus particulièrement les fonctions résidentielles, commerciales de détail et de services, des infrastructures et équipements récréo-touristiques ainsi que les fonctions industrielles et publiques. **Règlement 2017-08**

Les services publics de rayonnement local sont aussi présents. Cet espace comme indiqué précédemment, doit assumer un rôle de noyau de services pour l'ensemble de la collectivité occupant tout le territoire municipal et également pour les municipalités avoisinantes avec un noyau villageois de petite taille ou sans véritable noyau. Comme la partie urbaine est pourvue d'infrastructures d'aqueduc et d'égout, sa densité d'occupation est de moyenne à forte. **Règlement 2017-08**

2- La partie rurale de la municipalité

La partie rurale de la municipalité, soit près de 40% du territoire terrestre, est caractérisée par la présence d'uniquement 2 exploitations agricoles mais de tailles importantes. Ce territoire est vallonné et fortement boisé.

Plusieurs préoccupations d'aménagement émergent de cet état de fait et plus particulièrement pour la partie urbaine. Elles résultent d'une perception collective des membres du comité consultatif d'urbanisme et ont été validées par les membres du conseil. Elles concernent :

- Le vieillissement général du cadre bâti contribuant à la détérioration de l'aspect visuel du centre du village ;
- L'absence de mesure favorisant la conservation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial et historique ;
- La détérioration marquée de la qualité de l'eau du Lac Massawippi (présence d'algues bleues, nombreuses embarcations motorisées, rives artificialisées) ;
- La faible accessibilité publique au Lac Massawippi et l'absence de liens structurants entre le Lac et le centre du village ;
- Le niveau sonore élevé dans le village le long de la route 141 (présence de nombreux camions lourds) et sur le lac (présence de nombres d'embarcations à moteur) ;
- Les problèmes de voisinage dus aux inconvénients liés à l'exercice des usages industriels et commerciaux à proximité des habitations ;
- La fiabilité discutable des réseaux d'aqueduc et d'égout (efficacité, vieillissement, capacité, …) ;
- L'éventail restreint de l'offre de logements abordables pour les jeunes familles ;
- L'éventail restreint de l'offre commerciale ;
- La préservation et la pérennité d'habitats fauniques et d'espèces à statut particulier sur le territoire et la cohabitation dans un espace majoritairement urbanisé. – **Règlement 2024-04**

Le village d'Ayer's Cliff dans la MRC de Memphrémagog

La municipalité du village d'Ayer's Cliff s'inscrit comme un centre urbain de 2e rang à l'instar des municipalités de North Hatley, Mansonville (Potton), Eastman et Cherry River (Orford). Il y a, par ailleurs, les centres urbains de Magog et Stanstead qui constituent des centres de 1er rang et plusieurs municipalités à prédominance rurale avec des petits noyaux urbains comme Austin, Bolton-Est, Kateville, Fitch Bay et Georgeville.

La MRC favorise principalement l'implantation d'industries dans le parc industriel du centre urbain d'importance qu'est Magog mais préconise aussi, en deuxième ordre, l'implantation de ces industries dans des sous-centres comme Stanstead, Mansonville et Ayer's Cliff, dans le but de maintenir ces noyaux dynamiques. La présence des réseaux d'aqueduc et d'égout favorise également ces implantations.

La MRC met en lumière pour le milieu rural, que le village d'Ayer's Cliff ne contribue que pour 0,5% des valeurs agricoles de l'ensemble de la MRC de Memphrémagog.

Quant aux volets récréatif et loisir, la MRC signale que le schéma a pour défi de satisfaire non seulement une clientèle permanente, mais également une clientèle touristique et de villégiature. **Règlement 2017-08**

Quant au volet tourisme, la MRC identifie celui-ci comme un moteur de l'économie régionale. Le tourisme est majoritairement axé sur les activités extérieures. Ainsi, la présence du lac Massawippi et la panoplie d'activités extérieures qu'il supporte confirment l'attractivité d'Ayer's Cliff. Toutefois, la présence que de deux accès dans les autres municipalités riveraines du lac Massawippi constitue une faiblesse. De même, l'absence d'une plage publique sur le lac Massawippi constitue une lacune. La présence d'un corridor cyclable sur le territoire est toutefois un atout de premier choix. Il n'y a pas à proprement dit à Ayer's Cliff d'offre touristique d'importance comme les massifs Orford et Owl's Head ou les aménagements de la baie de Magog et le centre-ville de Magog et les alentours immédiats. Toutefois, le lac Massawippi constitue un atout majeur pour les villégiateurs et les plaisanciers amoureux des activités nautiques, même si pour ces derniers l'accès au lac est limité. **Règlement 2017-08**

Finalement, la MRC signale qu'il est essentiel que le réseau routier déjà en place s'avère efficace et qu'il y a donc lieu de l'améliorer. Pour Ayer's Cliff, la route 141, compte tenu de ses intersections dangereuses, sa circulation lourde, son tracé sinueux et par le fait que cette route traverse le cœur du village est désigné comme problématique et il est clairement identifié comme priorité d'intervention.

Enjeux d'aménagement

Les thèmes abordés dans le schéma ainsi que les orientations et objectifs d'aménagement énoncés, les différentes caractéristiques de la municipalité ainsi que les préoccupations d'aménagement identifiées permettent de mettre en lumière les principaux enjeux d'aménagement pour l'ensemble du territoire de la municipalité du village d'Ayer's Cliff.

L'enjeu d'aménagement principal pour la municipalité du village d'Ayer's Cliff est de tirer profit pleinement des principales caractéristiques du milieu notamment du milieu urbain à la fois traditionnel et de villégiature, de la présence du Lac Massawippi, de la proximité des agglomérations de Sherbrooke et de Magog, d'une bonne accessibilité au réseau de grande voirie et d'un noyau urbain de petite taille mais dont le mixte des fonctions urbaines (résidentielle, administrative, commerciale et industrielle) est apte à fournir plusieurs des services de base à la communauté. Le tout dans le respect de l'environnement et des écosystèmes entourant le Lac Massawippi, de l'amélioration constante des différents milieux de vie et de l'accessibilité de logements abordables. Ceci dans un contexte d'une perspective d'une croissance démographique faible, du vieillissement de la population et d'un passage graduelle, dans les prochaines années, d'une population saisonnière importante vers une population permanente. Cet enjeu d'aménagement vise donc à soutenir le développement économique, social et environnemental dans une perspective de développement durable.

Ce concept de développement durable a été mis de l'avant à la fin des années 1980. La logique de cette stratégie aux plans moral et éthique est indéniable. L'optimisation de la croissance à court terme, aux dépens d'une gestion saine de l'environnement, compromet non seulement nos intérêts à long terme mais ceux de nos enfants et de nos petits enfants. Par l'adhésion à ce concept, la Municipalité reconnaît l'utilité de la croissance et du changement économique, ainsi que le droit des individus et des entreprises à atteindre des objectifs, y compris les ventes et profits. Toutefois, si l'on veut que le développement soit durable, les décisions prises aujourd'hui doivent permettre aux générations futures de jouir d'une qualité de vie comparable, voire supérieure à celle dont nous profitons aujourd'hui.

3E PARTIE, LE PLAN PROPOSÉ

A) LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Ce premier élément du contenu obligatoire du plan d'urbanisme fixé par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme constitue fondamentalement un énoncé des politiques municipales en cette matière. On fait alors référence à la manière concertée de conduire les affaires qui concertent l'organisation spatiale du territoire. Aussi, en réponse à l'état de la situation prévalant sur le territoire ainsi que des constats, des préoccupations et enjeux d'aménagement énumérés ci-avant dans le document, la municipalité entend organiser son avenir vers une offre d'une diversité de milieux de vie de qualité. Ces milieux sont tantôt ruraux, de villégiature et riverain, centre-villageois, quartier résidentiel ou aire industrielle. Le plan d'urbanisme privilégie pour le centre du village des actions qui favorisent l'amélioration du cadre visuel (bâtiment, terrain, équipement urbain, affichage, infrastructures urbaines), l'intensification des activités commerciales visant une offre commerciale plus complète et compatible avec son milieu d'insertion et la valorisation du caractère patrimonial en présence. Quant au lac et sa bande riveraine, le plan propose des mesures qui visent à préserver la qualité de l'eau, à favoriser un encadrement paysager plus naturel des rives du Lac Massawippi et à faciliter l'accès à l'ensemble de sa population et aux visiteurs.

Le plan propose aussi des mesures pour intensifier l'activité résidentielle en permettant une meilleure offre en termes d'accession à la propriété et des logements abordables. Diverses actions sont proposées pour réduire les inconvénients liés à la proximité d'usages résidentiels et d'usages non résidentiels. Finalement, le plan propose des actions qui visent la protection et la mise en valeur du territoire agricole et rural ainsi que la préservation du patrimoine paysager et naturel. Aussi, les grandes orientations d'aménagement sont appuyées par des actions marquantes visant la réalisation et la mise en œuvre du plan d'urbanisme.

1- <u>Revitaliser le centre du village en :</u>

- Faisant un inventaire et une étude du patrimoine bâti, pour en établir les ensembles et les édifices d'intérêt particulier en vue de favoriser la diffusion des connaissances et l'interprétation du patrimoine bâti et de bonifier la réglementation de zonage et de PIIA et s'il y a lieu d'adopter un règlement de citation de monument historique ou de site du patrimoine. Mentionnons à ce titre que la municipalité souhaite identifier le site de la Foire agricole et les infrastructures s'y rattachant ainsi que l'Auberge d'Ayer's Cliff comme une zone à protéger, permettant à la municipalité de citer ce territoire en site patrimonial. **Règlement 2015-09** ;

- Préparant un règlement établissant des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments vétustes ou délabrés ;

- Préparant un règlement concernant la démolition qui permet d'évaluer l'opportunité de la démolition compte tenu de l'intérêt public et de l'intérêt des parties. Peuvent être pris en considération les critères tels, la détérioration de l'apparence architecturale, de sa valeur architecturale ou historique, du caractère esthétique ou de la qualité de vie du voisinage, du préjudice causé aux locataires, des besoins en logements dans les environs, de l'utilisation projetée du sol dégagé… ;

- Établissant un concept d'affichage commercial spécifique et revoir la réglementation dans le zonage en utilisant la clause obligeant la conformité dans un délai restreint ;

- Préparant un programme particulier d'urbanisme afin de définir de façon détaillée l'affectation des sols, les interventions physiques à réaliser (réfection des rues, trottoirs, stationnement public, enfouissement des fils électriques, éclairage de rue, mobilier urbain, l'aménagement des différents éléments structurants de la partie village (secteur central) soit, la plage intermunicipale aménagée, le quai municipal, le centre de foire agricole, la piste cyclable, les aires de services commerciaux, etc.), des programmes particuliers de réaménagement, de restauration ou de démolition ; **Règlements 2017-08, 2020-05**

- Révisant le zonage quant aux usages permis afin de mieux circonscrire les usages souhaités au centre du village ;

- Établissant un programme de plantation d'arbres le long de la rue Main notamment.

2- <u>Préserver l'intégrité du Lac Massawippi et de la rivière Tomifobia en :</u>

- Renforçant la réglementation relative aux rives en forçant la renaturalisation des berges dans un délai restreint pour lutter contre les cyanobactéries notamment ;

- Contrôlant la navigation sur le lac en limitant les embarcations à moteur ;

- Améliorant les infrastructures d'égouts sanitaires et pluviaux ;

- Favorisant le maintien de la couverture végétale et boisée sur l'ensemble du territoire ;

- Contrôlant l'érosion et la sédimentation par des mesures spécifiques lors des travaux de remblai et déblai et de mise à nue des sols et de la culture des sols ;

- Protégeant les milieux humides et les zones inondables.

3- <u>Favoriser le développement résidentiel pour les familles en :</u>

- Prévoyant un réseau de trottoir et réseau cyclable qui relie les aires résidentielles aux écoles, parcs et terrains de jeux, bibliothèque… ;

- Évaluant la faisabilité de municipaliser le site du Camp Massawippi (centre de réadaptation MAB-Mackay) comme lieu public et créer un parc augmentant ainsi l'accessibilité au lac pour la population locale et touristique ; **Règlement 2020-05**

- Révisant le zonage pour favoriser le redéveloppement d'aire résidentielle de moyenne et forte densité à proximité du centre villageois ; **Règlement 2023-16**

- Favorisant la rénovation des bâtiments comprenant des logements locatifs ;

- Favorisant les commerces de services et les services communautaires

- Favorisant la création d'entreprises innovantes; **Règlement 2017-08**

- Proposant de nouveaux services de santé. **Règlement 2017-08**

4- <u>Réduire les inconvénients liés à la proximité des usages résidentiels et non résidentiels en :</u>

- Prévoyant des bandes tampons efficaces autour des usages contraignants ;

- Restreignant les activités et l'entreposage extérieur au cœur du village et près des zones résidentielles ;

- Révisant le zonage de manière à rendre dérogatoire certains usages commerciaux ou industriels, dont l'implantation occasionne des problèmes pour le voisinage immédiat.

5- <u>Préserver le patrimoine paysager et naturel en :</u>

- Restreignant l'abattage d'arbres d'essence commercial et la plantation commerciale de conifères ;

- Restreignant l'abattage d'arbres dans le périmètre d'urbanisation et en exigeant le remplacement par des espèces variées et plus appropriées, le cas échéant ;

- Favorisant la renaturalisation des berges engazonnées ou artificialisées ;

- Maintenant les paysages ouverts dans le milieu agricole ;

- Assurant l'intégration architecturale des nouveaux bâtiments et des rénovations des bâtiments existant à leur milieu d'insertion ;

- Favorisant la plantation d'arbres le long de la route 141, dans les cours d'école et dans les parcs municipaux ;

- Contrôlant la pollution lumineuse d'origine publique ou privée ;

- En limitant fortement la coupe d'arbres et restreignant au maximum la construction et les ouvrages anthropiques dans des habitats fauniques spécifiques et dans une bande de protection de ceux-ci. - **Règlement 2024-04**

6- <u>Favoriser le redéveloppement intégré de l'entrée Nord-Ouest du village (secteur central) en :</u>

- Préparant un programme particulier d'urbanisme en 2015-2016 pour le secteur central du village en portant une attention particulière à la porte d'entrée majeure, côté nord-ouest, afin de déterminer de façon détaillée, l'affectation des sols, comprenant, entre autres, espace public, aires résidentielles, institutionnelles, d'hébergement commercial, les interventions physiques à réaliser, comprenant, entre autres, aménagement de liens physiques et polyvalents entre ce territoire de redéveloppement, le quai municipal et le centre du village, un programme particulier de réaménagement, de restauration ou démolition, au besoin ; **Règlement 2017-08**

- Restreignant les possibilités de morcellement des lots, la construction de nouveaux bâtiments, l'agrandissement des bâtiments existants et la mise en place de nouvelles utilisations du sol jusqu'à l'entrée en vigueur des règlements de concordance nécessaires à la mise en œuvre de la modification du plan d'urbanisme. **Règlement 2015-03**

B) LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Ces grandes orientations ci-avant énoncées se traduisent dans un premier temps par une représentation cartographique des vocations dévolues aux différentes parties du territoire.

Ce plan concept circonscrit les grandes affectations du sol pour l'ensemble du territoire et il est joint en annexe I daté 2016, pour faire partie intégrante du présent règlement. **Règlement 2017-08**

Sur ce plan, on retrouve les aires d'affectation du sol suivantes : **Règlement 2017-08**

- Aire agro-forestière de type 2 (AGF type 2) : correspond sensiblement au territoire à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sauf les aires résidentielle-villégiature, rurale et industrielle. Ce territoire de vocation agro-forestière représente des terres avec un certain potentiel agricole. Elles sont presque exclusivement vouées à l'agriculture sous toutes ses formes. D'autres activités secondaires peuvent être autorisées en autant qu'il y ait un lien direct avec l'agriculture. Ce territoire qui comprend notamment la ferme « Schoolcraft » à proximité des rues Vanasse et Clough ainsi que le chemin Brown's Hill en partie, est voué à moyen et long terme à une extension potentielle du périmètre urbain. Des normes particulières pour une implantation d'une résidence préautorisée en vertu d'une décision de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (en vertu de l'article 59), seront édictées au zonage **(Règlements 2014-05, 2017-08)**;

- Aire écologique et récréative (ERE) : correspond aux étendues d'eau sur le territoire de la municipalité. Dans le cas d'Ayer's Cliff, cette aire correspond exclusivement au Lac Massawippi ;

- Aire industrielle (IND) : correspond au territoire désigné « affectation industrielle » au schéma d'aménagement et de développement. Ce territoire est voué aux fonctions industrielles et n'est pas inclus dans le périmètre d'urbanisation;

- Aire résidentielle (RES) : correspond à des secteurs principalement composés d'habitations unifamiliales. Ces aires bordent notamment les rives du Lac Massawippi et présentent des développements avec une faible occupation du sol. **Règlements 2015-03, 2017-08.** 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, **Règlement 2023-16**;

- Aire résidentielle-villégiature (REV) : correspond au territoire identifié « aire résidentielle-villégiature » au schéma d'aménagement et de développement sauf une section qui fait partie du terrain de camping ainsi que les terrains adjacents au Collège Massawippi du côté nord et à l'ouest de la route 141. Les terrains dans cette aire sont voués à un développement résidentiel de très faible densité et ne font pas partie du périmètre d'urbanisation ; **Règlements 2015-03, 2017-08, 2020-05**

- Aire rurale, (RUR) : correspond à un territoire à l'extérieur du périmètre d'urbanisation qui n'est pas propice à l'agriculture compte tenu de contraintes sur le terrain notamment les pentes fortes. Ce territoire est presque entièrement boisé et présente un potentiel de développement du village à moyen et long terme ;

- Aire urbaine multifonctionnelle (URB) : correspond au noyau villageois, situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation et longeant principalement les routes 141 et 208. Ce territoire est voué aux fonctions résidentielles, commerciales, de services, institutionnelles, publiques, récréatives et communautaires. On y permettra une variété d'usages qui se côtoient avec une occupation du sol plus dense.

- Aire de redéveloppement intégré (REDI) : correspond au territoire situé à l'entrée Nord-Ouest du village de part et d'autre de la route 141. Il comprend les immeubles formés des lots 4 247 653, 4 247 648 et 4 247 649. Les terrains dans cette aire sont voués à un redéveloppement intégré dont les caractéristiques seront précisées au moyen de règlements spécialisés du type plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et projet particulier de construction modification ou d'occupation d'immeuble (PPCMOI). Plusieurs fonctions telles hébergement commercial, récréative, résidentielle, institutionnelle et publique pourraient être autorisées. **Règlements 2015-03. 2017-08**

- Aire récréative (REC) : correspondant à la plage intermunicipale aménagée (plage des Servites, au parc de la halte routière et le gazébo et passerelle (à venir) et au terrain du camp de vacances Mackay. Ces terrains sont voués à des aménagements pour des activités récréatives et touristiques. **Règlement 2017-08**

- Aire publique (PUB) : correspondant aux terrains de services publics (hôtel de ville, garage municipal, étangs d'épuration des eaux, bureau d'information touristique et bibliothèque) institutions d'enseignement primaire et le centre de foire agricole. **Règlement 2017-08**

- Aire commerciale d'hébergement (CH) : correspondant au site de l'auberge Ripplecove et ses dépendances. **Règlement 2017-08**

- Aire mixte commerciale résidentielle (MCR) : correspondant aux terrains longeant principalement la route 141 (Main) et chemin Tyler sur environ 1 km à partir de l'intersection sur chacun des 3 tronçons. Ce territoire est voué aux fonctions commerciales de services et de détail et à l'habitation. L'occupation du sol y est plus dense. **Règlement 2017-08**

Des affectations du sol plus détaillées sont établies dans le programme particulier d'urbanisme à l'intérieur de l'affectation « aire de redéveloppement intégré. **Règlement 2017-08**

Les densités d'occupation du sol pour ces grandes affectations du sol

L'établissement des densités d'occupation tient compte de la nature même de la municipalité, de sa taille et de différentes caractéristiques des milieux physiques supportant le développement.

D'abord pour le territoire situé en zone blanche, à l'extérieur du périmètre d'urbanisation qui n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout et qui n'est pas prévu être desservi à court terme, la densité d'occupation est faible et se colle aux exigences minimales contenues au schéma. **Règlement 2017-08**

Pour le milieu rural, les densités sont nettement plus faibles. Il ne faut pas oublier que la majorité de ce territoire est situé en zone agricole (zone verte) selon la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAAQ) et par le fait même la densité d'occupation souhaitée est très faible. De plus, ce territoire n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc et d'égout. **Règlement 2017-08**

Finalement, pour les affectations industrielle, commerciale d'hébergement, mixte commerciale-résidentielle, résidentielle-récréative, publique et de redéveloppement intégré, les densités sont de faibles à moyenne compte tenu de la présence des réseaux publics d'aqueduc et d'égout. 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. **Règlement 2023-16**

C) LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Cet item constitue la troisième composante rendue obligatoire par la Loi en termes de contenu du plan d'urbanisme.

En fait comme le plan d'urbanisme prend en considération une multitude de données pour élaborer, encadrer et orienter le développement de façon cohérente et fonctionnelle, il se doit de tenir compte de l'aspect structurant des réseaux de transport et plus particulièrement du réseau routier. Finalement, il sera fait mention des principaux réseaux d'énergie et de communication.

Le plan d'urbanisme sert de guide en soulevant les principaux problèmes reliés aux différents réseaux et permet d'identifier la nature et la portée des études et expertises techniques plus détaillées que la municipalité pourrait éventuellement faire réaliser pour trouver des solutions à des problèmes spécifiques de circulation ou de sécurité dans certains secteurs. Aussi, le plan d'urbanisme circonscrit les grands enjeux reliés à l'implantation, l'amélioration et à l'entretien de ces infrastructures sur le territoire municipal.

Le réseau routier

Il s'agit à ce moment-ci, compte tenu du contenu du schéma d'aménagement, de même que des constats, préoccupations et enjeux décrits précédemment, d'identifier d'abord la fonctionnalité des principales routes selon la classification contenue au schéma. Par la suite sont identifiées les interventions souhaitables sur le territoire.

1- Classification fonctionnelle du réseau routier identifié au schéma d'aménagement régional

Comme montré au plan concernant les réseaux de transport daté juin 2009 ci-joint comme annexe II pour faire partie intégrante du présent règlement, nous retrouvons les 5 classes établies par le Ministère des transports du Québec :

- Le réseau autoroutier : soit l'autoroute 55 qui constitue la limite administrative Ouest de la municipalité ;

- Le réseau national : soit la route 141 traversant la municipalité d'Ouest en Est et passant au cœur du village ;

- Le réseau régional : soit la route 208 (chemin Brown's Hill, Main et Tyler) reliant le village d'Ayer's Cliff au village de Massawippi dans la municipalité de Hatley ;

- Le réseau collecteur : soit la route 208 qui est considérée comme collectrice régionale;

- Le réseau local comprend quant à lui tous les autres rues ou chemins.

2- Les problématiques spécifiques du réseau routier

Une seule problématique particulière au réseau routier est énoncée au schéma pour le territoire du village d'Ayer's Cliff. Il s'agit d'intersections dangereuses entre la route 141, et la route 208. Du point de vue local, le fait que la route 141 est une route de transit pour la circulation lourde constitue un problème en termes de bruit généré par cette circulation à l'intérieur du périmètre urbain. Cette route 141 n'est pas urbanisée sur l'ensemble de son parcours et son emprise permet difficilement la coexistence des réseaux routier, piétonnier et cyclable. **Règlement 2017-08**

3- Les améliorations proposées

Il est proposé au schéma d'aménagement et de développement des travaux d'amélioration des intersections dangereuses de la route 141. De plus, des mesures réglementaires seront établies au zonage pour limiter le nombre d'accès et la largeur des entrées donnant accès aux propriétés. Pour corriger les situations existantes la municipalité devra poursuivre les pourparlers avec le Ministère des transports et les propriétaires de terrains présentant des lacunes d'aménagement afin de proposer un programme d'aide pour corriger ces situations dangereuses et inesthétiques. Finalement, il faudrait voir à permettre un partage sécuritaire entre les différents utilisateurs (véhicules moteurs, vélos, piétons). Quant à la circulation lourde, il ne semble pas y avoir un circuit alternatif pour remplacer la route 141 pour l'instant. **Règlement 2017-08**

4- Le tracé projeté des principales rues à l'intérieur du périmètre d'urbanisation

Le développement du périmètre d'urbanisation doit être planifié de manière à assurer une harmonisation entre les terrains appartenant à différents développeurs. Il y a lieu de prévoir le tracé des rues pour assurer un développement optimal et durable. **Règlement 2017-08**

Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication

Le seul réseau de transport d'énergie est un gazoduc qui traverse, à l'extrémité sud-ouest, le territoire. Aucun établissement n'est actuellement approvisionné par ce réseau. Aussi, aucun poste de transformation et aucune tour de communication ne sont présents sur le territoire de la municipalité et aucune implantation n'est envisagée.

D) LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER

Le territoire de la municipalité du village d'Ayer's Cliff recèle des lieux présentant un intérêt particulier. Ces lieux sont cartographiés sur le plan concernant les territoires d'intérêt particulier et les territoires présentant des contraintes d'aménagement, daté juin 2009, ci-joint en annexe III pour faire partie intégrante du présent règlement.

1- Les territoires d'intérêt écologique

Ce sont des lieux présentant un bon potentiel pour la faune et ils constituent des milieux naturels importants à protéger.

a) Le lac Massawippi ;
b) La rivière Tomifobia ;
c) L'étang aux Cygnes ;
d) Le site potentiel d'une héronnière – **règlement 2024-04**

2- Les territoires d'intérêt patrimonial

a) Le village d'Ayer's Cliff constitue un ensemble patrimonial. Dans cet ensemble, deux éléments de par leur valeur patrimoniale et historique, sont identifiés comme zone à protéger, soit le site de la Foire agricole ainsi que le site de l'auberge d'Ayer's Cliff (voir annexe III pour délimitation) **Règlements 2015-09, 2017-08** ;
b) Plusieurs bâtiments ont une valeur patrimoniale élevée (voir étude de 131 bâtiments d'intérêt patrimonial (14 janvier 2009) réalisé par les consultants Bergeron Gagnon inc.).

3- Les territoires d'intérêt récréo-touristique

a) Le Camping du lac Massawippi ;
b) Le Camp Massawippi (centre de réadaptation MAB-Mackay) ;
c) L'Auberge Ripplecove ;
d) Le Sentier Nature Tomifobia (cyclable, pédestre, ski de fond, etc) ;
e) Le quai municipal, halte routière et descente à bateau ;
f) Le chemin des Cantons (circuit d'interprétation d'intérêt patrimonial, route 141) ;
g) Le lac Massawippi et la rivière Tomifobia ;
h) L'auberge d'Ayer's Cliff ; **Règlement 2015-09**
i) La plage publique aménagée en face du Collège Massawippi. **Règlements 2017-08, 2020-05**

4- Les territoires d'intérêt agro-touristique

a) Le centre d'exposition agricole.

5- Les territoires avec paysages d'intérêt

a) Route pittoresque et panoramique soit la route 208 (chemins Brown's Hill et Tyler) et la route 141(rue Main entre les chemins Brown's Hill et Tyler) ;

b) La section de la route 141 longeant le lac Massawippi présente une vue panoramique d'intérêt.

E) LES TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT

Le territoire de la municipalité du village d'Ayer's Cliff, à l'instar des territoires des autres municipalités, contient également des zones présentant, en terme d'aménagement du territoire, des contraintes qui limitent les interventions humaines pour des raisons de sécurité publiques et de protection environnementale. Elles se présentent sous deux formes : les contraintes dites naturelles et les contraintes anthropiques. Ces éléments sont montrés sur le plan concernant les territoires d'intérêt particulier et territoires présentant des contraintes d'aménagement, daté juin 2009 ci-joint en annexe III pour faire partie intégrante du présent règlement.

Les contraintes naturelles présentes sont :

- Les zones inondables le long de la rivière Tomifobia et à la hauteur du camping le long du lac Massawippi ;
- Les rives des lacs et cours d'eau et le littoral ;
- Les zones de pentes fortes (escarpements).

Les contraintes anthropiques présentes sont :

- L'étang d'épuration des eaux usées ;
- Le bruit causé par les véhicules lourds le long de la 141 ;
- L'autoroute 55.

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 fraicheur 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 vélocité 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'ISNPQ 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 aménagements 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. **Règlement 2023-16**

4E PARTIE, LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

A- LES MOYENS RÉGLEMENTAIRES

Comme le plan d'urbanisme est d'abord et avant tout un aperçu d'un programme ou d'un projet visant à régir l'utilisation du sol des terrains de la municipalité, il contient donc des énoncés de politiques plutôt que des documents de réglementation. Ces énoncés de politique formulent des propositions relatives à l'aménagement futur qui constituent un cadre d'intervention et un outil de planification. Ce plan d'urbanisme doit donc être complété, comme l'exige la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, par des règlements plus précis et détaillés soit les règlements de zonage, lotissement, de construction, permis et certificats et les conditions d'émission des permis de construction lesquels appliquent les objectifs donnés dans le plan d'urbanisme et évidemment ceux donnés par le schéma d'aménagement régional. D'autres règlements d'urbanisme comme les règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE), les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et depuis juin 2002, les règlements portant sur les usages conditionnels et les projets particuliers de même que le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux viennent compléter les outils de mise en œuvre de type réglementaire mise à la disposition de la municipalité.

Le règlement de zonage

Ce règlement d'urbanisme est celui qui traduit de façon la plus concrète et significative les objectifs du plan d'urbanisme. Aussi, en divisant le territoire en zones et en y déterminant les usages et constructions qui y sont permis ou prohibés, le règlement de zonage met en application les objectifs du plan quant à l'organisation spatiale.

Il traduit le plan des grandes affectations du sol et la densité d'occupation en exprimant clairement les usages qui y sont favorisés et autorisés. Par le biais de ce zonage également, il en résulte que certaines activités existantes ne correspondent plus aux vocations souhaitées et deviennent par le fait même dérogatoire. Il devient clair que par ce fait il est signalé que la disparition de cette activité à cet endroit est souhaitée. La règle du droit acquis s'appliquera alors à cette activité.

Il est donc facile de comprendre l'importance qu'a revêtue l'exercice de révision du plan de zonage autant dans le découpage des zones que dans l'identification des usages qui y sont permis et ceux qui y sont prohibés. Cet exercice a été effectué soigneusement et a fait l'objet de vérifications subséquentes.

De façon générale, cette révision du zonage permettra :

- Un ajustement des limites de zone pour mieux refléter des regroupements plus homogènes ;

- Le maintien du traitement individuel de chaque zone en termes d'usages permis et de normes d'implantation ;

- Une consolidation du noyau villageois ;

- Une consolidation des activités commerciales lourdes et industrielles légères hors du noyau villageois ;

- Une prise en considération du potentiel architectural du cadre bâti patrimonial ;

- Une reconnaissance des aires agricoles ;

- Une prise en considération de la présence de contraintes d'aménagement ;

- Une reconnaissance du potentiel récréatif du lac et des équipements existants.

De plus, par l'élaboration de dispositions relatives à l'affichage commercial, la plantation et l'abattage d'arbres, par la protection des rives, l'implantation des clôtures et haies, l'exigence de stationnement hors rue pour les différents usages et des normes relatives aux matériaux de revêtement extérieur, l'ensemble des interventions relatives à ces items. Le cadre physique dans lequel œuvre la population tantôt à la maison, tantôt au travail ou en accomplissant des activités liées à l'éducation, au loisir, à la culture et aux diverses obligations d'achats de produits et services, sera nécessairement de meilleure qualité.

Le règlement de lotissement

Ce règlement contribue également bien que dans une moindre mesure mais de façon significative à une organisation adéquate de l'espace. Ce règlement permet avant même l'implantation des bâtiments, d'organiser l'espace de façon telle que le développement y soit harmonieux. Ce règlement vise essentiellement à encadrer l'intervention de tous les spécialistes du morcellement et de l'occupation du terrain.

Aussi, par l'exigence de normes de dimensions minimales qui tiennent compte de l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égouts, tantôt de la proximité des cours d'eau, tantôt de la nature même de l'usage auquel est destiné le terrain à bâtir, le règlement de lotissement contribue à mettre en œuvre les intentions de la municipalité en matière de densité maximale d'occupation.

Finalement, ce règlement de lotissement dicte des normes concernant la dimension des rues ainsi que des mesures sur leur tracé et leurs caractéristiques.

Le règlement de construction

Ce règlement quant à lui, par ses exigences minimales en matière de sécurité dans l'ordonnance et l'assemblage des matériaux lors d'une construction, contribue à assurer aux citoyens et citoyennes une qualité de construction apte à leur procurer un milieu de vie sécuritaire tant sur les lieux de résidence qu'au travail ou tout autre lieu utilisé pour toutes les autres activités.

Les règlements de permis et certificats et sur les conditions d'émission des permis de construire

Ces règlements d'ordre administratif, ont une portée fort significative car c'est par ces règlements qu'est exigé de la part de tout intervenant sur le territoire qu'il soit du domaine privé ou public, qu'il obtienne avant d'amorcer des travaux de quelque nature que ce soit visés par les règlements d'urbanisme, un permis ou certificat à cet effet. Ces règlements établissent toutes les modalités relatives à l'obtention de ces autorisations d'exécution.

Le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Ce règlement d'urbanisme est complémentaire aux règlements de base que représentent les règlements de zonage, lotissement, construction et sur les permis et certificats. Il vise à assurer pour des secteurs déterminés, une qualité d'intervention supérieure sur les immeubles lors d'une construction, d'un agrandissement, d'une transformation ou une rénovation. La municipalité a un tel règlement depuis 2001. Ce règlement a été modifié pour mieux protéger les bâtiments ayant une valeur patrimoniale supérieure. De même, les terrains riverains au lac Massawippi et à la rivière Tomifobia sont assujettis à ce règlement pour assurer une meilleure intégration des bâtiments et un aménagement de terrain mieux adapté pour protéger le milieu riverain. **Règlement 2020-05**

Finalement, tous les autres terrains vacants situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation sont également assujettis au PIIA pour assurer une intégration adéquate des nouveaux bâtiments.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Ce type de règlement peut s'avérer fort utile pour des territoires stratégiques de développement ou de redéveloppement pour lesquels une planification détaillée de la part de la municipalité dans l'immédiat n'est pas souhaitable.

Aussi, la municipalité indique clairement ses intentions quant à la vocation future à donner à ce site et laisse le soin au promoteur de faire des propositions détaillées de développement lesquelles seront évaluées par la municipalité à partir de critères prédéterminés par le règlement de PAE. La municipalité n'entend pas utiliser, à brève échéance, cet outil.

Le règlement sur les usages conditionnels

Ce type de règlement est nouveau depuis juin 2002 et trouve son utilité en conférant une certaine flexibilité afin de permettre d'autres usages compatibles à condition qu'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice. La technique des usages conditionnels donne une souplesse nouvelle dans la réglementation en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation. La municipalité pourrait utiliser ce type de règlement, notamment pour contrôler certaines implantations sur son territoire.

Le règlement sur les projets particuliers (PPCMOI)

Ce type de règlement est également nouveau depuis juin 2002 et trouve son utilité pour faciliter le développement d'emplacements problématiques et paradoxalement, pour autoriser un projet non conforme à la réglementation mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usages ou d'implantation du règlement de zonage, qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant. C'est en quelque sorte une réglementation sur mesure pour un projet, à certaines conditions eues égard aux compétences de la municipalité relativement à la réalisation du projet. La municipalité a adopté un tel projet en 2003 pour permettre des projets jugés pertinent pour la revitalisation du village. Déjà trois projets ont été traités par ce règlement soit le remplacement du motel Shady par le complexe résidentiel du phare, la rénovation de la meunerie Viens et Frères au coeur du village et l'implantation d'un ensemble résidentiel de cinq bâtiments de type condominium sur la rue de la Falaise. **Règlement 2020-05**

Le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux

La municipalité possède un tel règlement depuis mai 2000 qui permet de déléguer la construction de rue destinée à être publique à un tiers, pour ne pas affecter la capacité d'emprunt de la municipalité. La municipalité demeure toutefois maîtresse d'œuvre de la construction des rues destinées à être publiques.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU)

Ce type d'instrument fait partie du plan d'urbanisme et constitue pour la municipalité une occasion de préparer, pour un territoire stratégique de développement ou de redéveloppement, un programme détaillé des actions à prendre pour en assurer sa réalisation. La municipalité entend utiliser cette technique pour la partie village (secteur central) Ce secteur central comprend notamment l'entrée nord-ouest du village qui est destinée à un redéveloppement intégré. **Règlements 2015-03, 2017-08, 2020-05**

Le règlement sur les démolitions

Cet outil permettrait à la municipalité de contrôler les démolitions pour éviter que soit démoli certains bâtiments sans justifications et que soit planifiée adéquatement la réutilisation

des terrains ainsi libérés. La municipalité entend se doter d'un tel règlement à court ou moyen terme en complémentarité pour préserver notamment le patrimoine bâti d'intérêt.

Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

Cet outil est nouveau et permettrait à la municipalité d'exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. La municipalité va évaluer la pertinence d'utiliser ce règlement dans le village pour améliorer l'esthétisme de celui-ci.

B- AUTRES MOYENS

Plusieurs moyens autres que réglementaires sont également utiles et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'urbanisme. On n'a qu'à mentionner toutes les interventions publiques ou privées qui se produisent ou produiront sur le territoire (nouveaux bâtiments, rénovations, infrastructures…) pour se rendre compte que cette mise en œuvre sera le résultat d'une multitude d'actions concertées de la part du domaine public et privé. Pour le domaine municipal, la préparation et l'adoption du plan triennal d'immobilisation constituent certes un moment privilégié pour mettre en œuvre plusieurs aspects du plan d'urbanisme.

La municipalité peut recourir également à des mesures de contrôle intérimaire (résolution et règlement) lors d'une modification ou révision du plan d'urbanisme pour mieux contrôler les nouvelles utilisations du sol, nouvelles constructions, nouvelles opérations cadastrales et nouveaux morcellements de lots faits par aliénation afin de favoriser la mise en œuvre du plan d'urbanisme modifié ou révisé ainsi qu'un programme particulier d'urbanisme, le cas échéant. **Règlement 2015-03**

La municipalité entend utiliser de telles mesures de contrôle intérimaire pour l'entrée Nord-Ouest jusqu'à l'adoption d'un programme particulier d'urbanisme et de ses règlements d'application spécifiques à ce territoire. **Règlement 2015-03**

5E PARTIE, LE PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME DU SECTEUR CENTRAL

1- Mise en contexte

Bien que les représentants municipaux (élus et administrateurs) ont mis en place des règlements pour exiger l'obtention de permis pour construire et rénover depuis déjà 106 ans (1910 premier règlement exigeant un permis de construire), ce n'est que depuis 1990, avec l'adoption du premier plan d'urbanisme, que la municipalité a identifié les différentes problématiques et grands enjeux d'aménagement, accompagnés d'énoncés d'orientations et objectifs d'aménagement. Dès lors, la revitalisation du secteur urbain du village et l'absence de véritable accès public au lac ont fait l'objet de discussions.

La révision du plan d'urbanisme en 2009 est venue confirmer ces principaux enjeux d'aménagement et identifier spécifiquement que la revitalisation de la partie village constituait une orientation d'aménagement primordiale pour la municipalité. Parmi les objectifs alors identifiés, pour appuyer cette ligne directrice, la réalisation d'un programme particulier d'urbanisme a été proposée ainsi que l'évaluation de la faisabilité de municipaliser des terrains donnant accès au lac au public (citoyens et touristes).

Depuis, l'adoption de ce plan d'urbanisme révisé, ces intentions d'aménagement ont cheminé à l'intérieur des différentes instances publiques dont la mission comprend notamment, l'organisation des activités sur le territoire.

Ainsi, en 2013, la municipalité a adopté un plan de développement local horizon 2013-2017 qui énonçait notamment 3 grandes lignes directrices, à savoir :

- L'amélioration de la qualité de vie et l'attractivité du village par le développement des services communautaires, l'encouragement à créer des entreprises innovantes et une proposition de nouveaux services de santé;

- La valorisation de l'identité d'Ayer's Cliff par une coopération accrue avec le Parc régional Massawippi, une réappropriation du lac Massawippi et la conservation du site patrimonial du County Fargrounds (Stanstead Coventy Agricultural Society);

- La conception d'une destination pour tous par le déploiement de la pratique de sports de plein air et la promotion destination Ayer's Cliff.

En 2008, le parc régional Massawippi adoptait un plan d'action horizon 2008-2018, qui engageait les municipalités constituantes à mettre en commun leurs efforts pour réaliser des actions visant le développement durable du secteur Massawippi dans le respect de l'environnement et de la qualité de vie de leurs citoyens.

Parmi les principaux axes identifiés, on retrouve « le pôle principal d'Ayer's Cliff ». Pour ce pôle, plusieurs objectifs sont identifiés et sont directement en lien avec le plan d'urbanisme révisé

en 2009 du Village d'Ayer's Cliff et avec son plan de développement 2013-2017 ci-avant brièvement présenté.

Nous avons qu'à mentionner les objectifs liés au développement de la vocation centre d'emplois manufacturiers, à la consolidation de l'offre de services et de commerces, au développement de l'offre touristique familiale et grand public, à la création d'un zonage de conservation de la zone humide adjacente au lac avec des sentiers pédestres et acquisition par la Fondation Massawippi, à l'accès aux citoyens au lac (via le Camping et le Collège), ainsi que à la création d'un réseau cyclable sécuritaire reliant les différents attraits en bordure du lac, pour constater les liens indissociables avec les énoncés de la municipalité d'Ayer's Cliff sur ces mêmes sujets.

Pour couronner le tout, le village d'Ayer's Cliff a répondu à l'appel de tourisme Cantons de l'Est et elle participe au projet pilote des Cœurs villageois depuis juillet 2015. Ce projet vise la mise en valeur des atouts qui en font d'excellents milieux de vie et augmentent leur attractivité touristique, tout en conservant leur personnalité et leurs caractéristiques propres. .

Toutes ces intentions d'aménagement contenues dans les documents préparés ou en préparation, par le village d'Ayer's Cliff et le parc Régional Massawippi, s'inscrivent en symbiose avec le contenu du schéma d'aménagement et de développement régional de la MRC de Memphrémagog (2009).

En effet, ce schéma favorise la reconnaissance de la vocation récréo-touristique de la MRC de Memphrémagog, dont le village d'Ayer's Cliff, qui en est une composante de premier ordre, comme un moteur de l'économie régionale. Ce schéma met en lumière, à l'instar du plan d'urbanisme d'Ayer's Cliff, l'importance de rationaliser l'implantation physique du milieu et de l'environnement naturel. Ce schéma indique également que la protection et la conservation du milieu naturel et du cadre de vie qui motivent la population à y demeurer et qui atteignent de nouvelles clientèles s'imposent. Finalement, la MRC a, en janvier 2016, fait réaliser une étude sur le potentiel cyclotouriste de la MRC Memphrémagog. Ce rapport met en évidence le fort potentiel de la MRC, le diagnostic d'une structure de développement déficiente et des perspectives d'avenir prometteuses. Dans ce rapport, le Village d'Ayer's Cliff est au cœur de ces perspectives d'avenir, dont un projet de traverse par bateau de North Hatley à Ayer's Cliff.

Plus récemment, une initiative portée par l'organisme « Vallée Massawippi (OBNL), appuyée par la municipalité d'Ayer's Cliff et la régie du parc Régional Massawippi, avec le soutien financier du gouvernement du Québec (MEIE), a permis de réaliser une étude sur la possibilité que la population puisse se réapproprier l'accès au lac Massawippi.

Plusieurs éléments incitent le village d'Ayer's Cliff à préparer un programme particulier d'urbanisme (PPU) pour l'ensemble de son secteur central, afin d'assurer la planification détaillée de l'utilisation future qu'entend permettre la municipalité à l'intérieur de son secteur central et plus particulièrement pour l'entrée nord-ouest. Ces éléments sont :

- le dépôt de cette étude réalisée par la firme « Delta plus » en mai 2015;
- la volonté des Servites de Marie du Québec de trouver un acquéreur pour leurs propriétés, dont le terrain étant l'assiette d'une plage aménagée sur la rive sud du lac Massawippi;
- la décision de la Régie du parc Régional Massawippi, approuvée par 4 des 5 municipalités constituantes de se porter acquéreur de ce terrain adjacent au lac. Le Village d'Ayer's Cliff assume 40% des coûts et ses 3 partenaires assument chacun 20% des coûts.

2- Le secteur concerné « la partie village (secteur central) »

2.1 Le territoire d'application

Le territoire d'application du programme particulier d'urbanisme (PPU) concerne principalement la majeure partie du territoire couvert par le périmètre d'urbanisation (aire urbaine) délimitée par la MRC de Memphrémagog dans le schéma d'aménagement et de développement régional actuellement en vigueur. Une section peu développée dans le secteur Bacon Bay et une section au sud de la rivière Tomifobia sont exclues du secteur concerné. Le territoire concerné comprend également la partie du lac Massawippi située à l'ouest de la pointe Sunset. Il englobe de plus la partie du camping située dans l'aire REDI (redéveloppement intégré) et la petite parcelle à l'entrée nord-ouest à l'ouest de la route 141, située entre l'autoroute et la route 141, également située dans l'aire REDI. Ce territoire, décrit ci-avant, est considéré comme le secteur central du village d'Ayer's Cliff. Ce territoire d'application est délimité sur le plan PPU-1, intitulé « Programme particulier d'urbanisme, secteur central », montré ci-après.

Village d'Ayer's Cliff
Programme particulier d'urbanisme
Plan PPU-1
Secteur central
PROJET
Légende
Périmètre d'urbanisation
Aqueduc et égout
Territoire pouvant faire l'objet d'un PPU
Redéveloppement intégré
Zone de contrainte naturelle
Cours d'eau
Cours d'eau intermittent
Plan d'eau
Cadastre du Québec
Limite municipale
Tiré de la carte A1-PU-Z du règlement 13-16-1 de la MRC
1:13 000
0
0,5
1
Kilomètre
Fait partie intégrante du règlement no 2009-03 et ses amendements
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
DATE
Maire
Directeur général et Secrétaire-trésorier
Sainte-Catherine-de-Hatley
Hatley, M
Lac Massawippi
Pointe Sunset
Pointe Turner
Huards
Hérons-Bleus
Baie Bacon
Baie Ronde
Pointe des Peupliers
Baie Cross
Anse Ripple Cove
Baie Slack
Rivière Tomifobia
Ayer's Cliff
Benoit
Tulipes
Lilas
Anthuriums
Muguets
Roses
Vallières
Main
Hauts-du-Lac
Joseph-Armand-Bombardier
Round Bay
Nicolas
Lac
Plage
Siphon
Hoffat
Plins
Scott
Bay
Ripple Cove
Westmount
Maple
Rosedale
Strathcona
Whitcomb
Clough
Vanasse
Thompson
Mill
Wulfric
Amy
Sanborn
Pierce
Boynton
Walker
Tyler
Bacon's Bay
Érables
Bouleaux
Ormes
Cèdres
Saules
208
141
MRC de Coaticook
N
Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2007 et orthophotographie 2013
© La Table des MRC de l'Estrie, tous droits réservés
Réalisation : MRC de Memphrémagog
Conception : Service conseil en urbanisme SCU
22 août 2016

PLAN PPU-1 MODIFIÉ PAR RÈGL. 2023-16 :

2.2 Portrait sommaire du territoire et enjeux généraux

Ce territoire comprend sommairement la majeure partie urbanisée du village et la partie du lac Massawippi qui lui est contigüe. Elle est bornée à l'ouest par l'autoroute 55, au nord par la municipalité de Ste-Catherine-de-Hatley dont les limites, presque dans leur entièreté, se situe en milieu lacustre, en occurrence le lac Massawippi. Cela ne laisse qu'une faible distance sur la terre ferme à l'entrée nord-ouest près de l'échangeur sur l'autoroute et le chemin d'Ayer's Cliff.

Du côté est, ce sont les limites avec la municipalité de Hatley dont les limites sont partagées dans la proportion 70%-30% terrestres et lacustres qui bornent le territoire d'application.

Au sud, ce sont les limites avec la MRC de Coaticook et part et d'autre de la route 141, puis de façon prédominante la ligne délimitant le périmètre urbain de l'aire rurale et agricole (zone verte) jusqu'à l'autoroute 55. C'est donc plus près de 75% du territoire qui est couvert par ce territoire d'application du PPU.

Les principaux enjeux d'aménagement sont autant d'ordre local que régional. Du point de vue local, il s'agit d'énoncer diverses mesures, afin de stimuler le dynamisme économique, d'offrir davantage de services à la population, de favoriser le redéveloppement de secteurs stratégiques et de créer davantage les liens physiques structurants entre les différents noyaux d'activités ainsi qu'avec les lieux de résidences. La présence du lac Massawippi doit, transcender davantage.

Quant au point de vue régional, la contribution du village d'Ayer's Cliff à la reconnaissance de la vocation récréo-touristique, comme moteur économique, doit être renforcée. De plus, l'accroissement de l'offre de services et de commerces du Village renforcera le rôle de pôle de services secondaire pour les municipalités limitrophes.

Finalement, le renforcement ou l'ajout de liens physiques et structurants (routes, voies cyclables et sentiers polyvalents) avec les différents noyaux d'activités sur l'ensemble du territoire de la MRC de Memphrémagog et de la MRC de Coaticook constitue un enjeu de premier plan.

2.3 Principales caractéristiques et occupation actuelle

Dans ce point, il ne s'agit que de mettre en perspectives l'organisation actuelle du territoire en lien avec les caractéristiques naturelles des lieux. Ces caractéristiques constituent parfois des atouts à l'occupation, car elles présentent que peu de contraintes à l'implantation d'infrastructures et de bâtiments. La présence du lac Massawippi et de son potentiel récréatif attirent les gens. Par contre, ces caractéristiques constituent de véritables difficultés ou empêchements d'occuper de façon traditionnelle des lieux (zones humides ou inondables, faible capacité des sols à supporter des charges, terrain à forte pente, sol mince sur roche en place…).

Dans le cas du village d'Ayer's Cliff, la présence du lac Massawippi est sans contredit l'élément naturel majeur à l'origine de la création du Village. Il est aisé de constater que les activités urbaines se sont développées et concentrées dans la partie plane du territoire hors des milieux humides ou inondables. Puis c'est l'occupation des rives même escarpées par les villégiateurs (Baie Slack, Baie Ronde, Baie Bacon, Anse Ripplecove, Pointe des peupliers, Pointe Sunset). Finalement, c'est la Baie Cross, qui suite à l'aménagement de la route 141 à même la falaise qui s'est développée.

Cela nous amène à faire une précision, en signalant que des facteurs anthropiques ont contribué également à l'occupation du sol minimisant l'impact de ces caractéristiques naturelles (ex. : route 141 dans l'escarpement (« cliff »), sortant de l'isolement la Baie Cross) et l'établissement du barrage à North Hatley, augmentant les aires de milieux humides et aires inondables sur le territoire du village.

Les plans intitulés « Les territoires présentant des contraintes d'aménagement » et « Les territoires d'intérêt particulier et occupation actuelle du sol », sont montrés ci-après comme plans PPU-2 et PPU-3.

Village d'Ayer's Cliff
Programme particulier d'urbanisme
Plan PPU-2
Les territoires présentant des contraintes d'aménagement
PROJET
Légende
Zone de pentes fortes
Zone à risque d'inondation
Zone à risque d'inondation 0-20 ans
Zone à risque d'inondation 20-100 ans
Milieu humide
Transport d'énergie : Gazoduc
Corridor de bruit (véhicules lourds)
Zone à protéger (site patrimonial)
Courbe de niveau (10 mètres)
Cours d'eau
Cours d'eau intermittent
Plan d'eau
Secteur central
Cadastre du Québec
Limite municipale
1:13 000
Kilomètre
0
0,5
1
Fait partie intégrante du règlement no 2009-03 et ses amendements
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
DATE
Maire
Directeur général et Secrétaire-trésorier
Lac Massawippi
Pointe Sunset
Pointe Turner
Huards
Hérons-Bleus
Baie Bacon
Baie Ronde
Pointe des Peupliers
Baie Cross
Anse Ripple Cove
Baie Slack
Sainte-Catherine-de-Hatley
Ayer's Cliff
Hatley, M
Milieu humide
Étang d'épuration des eaux usées
Rivière Tomifobia
Ruisseau Brown's Hill
Localisation approximative
MRC de Coaticook
Joseph-Armand-Bombardier
Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2007 et orthophotographie 2013
© La Table des MRC de l'Estrie, tous droits réservés
Réalisation : MRC de Memphrémagog
Conception : Service conseil en urbanisme SCU
23 août 2016

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2007 et orthophotographie 2013
© La Table des MRC de l'Estrie, tous droits réservés
Réalisation : MRC de Memphrémagog
Conception : Service conseil en urbanisme SCU
23 août 2016
Village d'Ayer's Cliff
Programme particulier d'urbanisme
Plan PPU-3
Les territoires d'intérêt particulier et l'occupation actuelle du sol
PROJET
Légende
Établissement d'enseignement
Noyau commercial et multifonctionnel
Ensemble patrimonial
Secteur central
Route pittoresque et panoramique
Récréatif (cyclable, pédestre, ski de fonds)
Vue panoramique d'intérêt (point de vue)
Courbe de niveau (10 mètres)
Milieu humide
Cours d'eau
Cours d'eau intermittent
Plan d'eau
Cadastre du Québec
Limite municipale
1:13 000
0 0,5 1 Kilomètre
Fait partie intégrante du règlement no 2009-03 et ses amendements
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
DATE
Maire
Directeur général et Secrétaire-trésorier
Lac Massawippi
Sainte-Catherine-de-Hatley
Hatley, M
Rivière Tomifobia
MRC de Coaticook
Baie Ronde
Baie Cross
Baie Bacon
Baie Slack
Pointe des Peupliers
Pointe Sunset
Pointe Turner
Écologique et récréative
Récréative
Résidentielle-villégiature
Résidentielle
Commerciale d'hébergement
Industrielle
Publique
Hôtel de Ville
Mixte commerciale-résidentielle
Bibliothèque et bureau d'information touristique
Étang d'épuration des eaux usées
Milieu humide
Agro-forestière de type 2
Zone agricole permanente
(Zone verte)
Rurale
Redéveloppement intégré
1 Camping "du lac Massawippi"
2 Camp de vacances MacKay
3 Auberge RippleCove
4 Quai municipal, halte routière
5 Centre d'exposition agricole
6 Lac Massawippi (Parc régional)
7 Plage publique aménagée
8 Auberge d'Ayer's Cliff

PLAN PPU-3 MODIFIÉ PAR RÈGL. 2023-16

2.4 La centralité de la partie urbaine et les enjeux d'aménagement spécifiques

La route 141 constitue la colonne vertébrale du développement urbain. C'est le long de son parcours ou à proximité immédiate que l'on retrouve les principaux noyaux d'activités. Cette route aussi appelée « Main », dessert presque tous les bâtiments commerciaux de vente au détail ou de services et donne accès aux deux aires industrielles. Les deux écoles primaires sont à proximité et le Collège (étude secondaire) y a pignon sur rue.

L'hôtel de ville, la bibliothèque, le bureau d'information touristique, l'auberge Ayer's Cliff, le camping du lac Massawippi, ainsi que le centre de foire agricole sont également desservis par cette route. La fonction résidentielle y est fortement représentée et plus particulièrement le cadre bâti patrimonial. Les principales artères résidentielles font intersections avec cette route 141 (Tyler (route 108), Rosedale, Maple et Ripplecove et le chemin Brown Hill).

Un des principaux enjeux du PPU est de proposer des mesures pour consolider l'occupation de cette route, de manière à définir pour les différents tronçons une vocation spécifique et conséquemment une occupation optimale permettant de générer une dynamique d'occupation porteuse de retombées économiques bénéfiques pour la population d'Ayer's Cliff et des environs.

Les mesures proposées devront favoriser l'émergence d'une image de marque distinctive et unifiée sur l'ensemble du parcours. Un traitement particulier des surfaces (pavage, trottoir), de l'éclairage, de l'affichage public et privé, de la présence de végétation et de l'apparence du cadre bâti sont autant d'éléments à prendre en compte pour établir pareil concept.

La présence d'autres éléments d'intérêts à l'intérieur de l'aire urbaine, tels l'établissement hôtelier de renom « Le Ripplecove » et le camp de vacances Mackay et du parc régional Massawippi : la piste cyclable sentier Tomifobia, seront pris en compte pour établir des liens structurants avec cette route 141.

3- Proposition d'aménagement

3.1 La vision d'aménagement (2015-2035)

Voici une description d'une vision de l'état virtuel de la situation en 2035 (essai de prospective)

Le village d'Ayer's Cliff est un lieu recherché de résidences et une destination récréotouristique prisée, non seulement par les Estriens, mais également par les Montréalais et les Américains.

D'abord son attrait principal, le lac Massawippi offre, par la mise en place de mesures diverses par l'ensemble des municipalités de son bassin-versant, une qualité de l'eau exceptionnelle et une faune ichtyenne diversifiée et en grande quantité. De plus, l'accessibilité au plan d'eau est privilégiée pour les résidents et contrôlée pour accommoder le tourisme.

Une multitude d'activités nautiques y sont exercées en toute sécurité. Les embarcations motorisées sont encore autorisées, mais leur nombre et leur type sont fortement contrôlés, de sorte que, leur présence limitée ne crée aucun conflit avec toutes les autres activités nautiques.

Les fonctions commerciale et industrielle sont dynamiques et les services de première ligne sont présents (commerces de détail, clinique médicale…). La population est encore composée principalement de représentants de deux des trois grandes cultures fondatrices, soient les cultures anglaises et françaises. La culture autochtone Abénakis a été la première a fréquenté les lieux mais leur présence est marginale voire même inexistante. Cela contribue à rendre la municipalité attrayante, notamment, pour les Américains, Ontariens et Québécois. La densité d'occupation permet de maintenir les institutions d'éducation dans les langues française et anglaise.

Le cadre bâti, ancien et nouveau, est en bon état compte tenu de mesures prises par les autorités municipales pour favoriser la rénovation et assurer une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

La mise à niveau des infrastructures de transport et l'inclusion sécuritaire des réseaux piétonnier et cyclable, reliant les principaux centres d'activités et les lieux de résidences, contribuent au bien-être de la population résidente et du tourisme.

L'ensemble du parcours de la route 141 sur le territoire est aménagé, afin de permettre une expérience variée, enrichissante et unique, pour quiconque l'emprunte. Selon les caractéristiques des lieux et la vocation définie, l'occupation de part et d'autre, est en harmonie avec le milieu d'insertion, et contribue à nourrir l'image de marque unifiée d'un village dynamique où il fait bon vivre.

Eh bien, cette vision peut devenir une réalité et la municipalité entend mettre en place un plan d'action concerté dans ce but.

3.2 Le concept d'aménagement

La partie village comprend notamment, deux noyaux majeurs d'activités. Le premier noyau est de type multifonctionnel et il correspond à la partie patrimoniale développée autour de l'intersection « Main » et « Tyler ». Le deuxième noyau récréo-éducatif, résidentiel et touristique est en gestation et correspond au secteur situé à l'entrée nord-ouest, près de l'accès à l'autoroute 55.

Ces deux noyaux sont bordés par des aires résidentielles et industrielles, le long de l'axe routier « route 141 », qui relie ces deux noyaux comme une véritable colonne vertébrale. La présence du lac Massawippi près du deuxième noyau récréo-éducatif, résidentiel et touristique et le long d'une partie significative de la route 141, constitue un élément marquant et identitaire incontournable pour Ayer's Cliff.

Le concept d'aménagement préconisé vise à consolider le rôle multifonctionnel du noyau traditionnel et patrimonial et à créer un noyau récréo-éducatif, résidentiel et touristique, à l'entrée nord-ouest à partir des caractéristiques des lieux et du redéveloppement des différentes parties du secteur. Il vise nécessairement à relier ces deux noyaux, via notamment, un réaménagement de la route 141 et ses abords sur l'ensemble du parcours dans la municipalité. Le tout afin de créer une synergie entre ces deux noyaux de vocations différentes, mais complémentaires. D'autres axes secondaires terrestres, voir même aquatiques, pourront être mis à contribution pour relier ces deux noyaux. Le concept est présenté sur le plan PPU-4 ci-après montré.

Village d'Ayer's Cliff
Programme particulier d'urbanisme
Plan PPU-4
Concept d'aménagement
PROJET
Légende
1 Noyau multifonctionnel / centre d'activités commerciaux, publics et d'habitations
2._ Noyau récréo-éducatif résidentiel et touristique
2.1 Parc-plage public d'intérêt régional
2.2 Camping d'intérêt régional ou d'hébergement commercial d'intérêt régional
2.3 Plateau éducatif-sportif et d'hébergement résidentiel ou commercial
2.4 Aire résidentielle projetée
3 Camp de vacances d'intérêt régional (Mckay)
4 Centre d'exposition agricole d'intérêt régional
5 Aire résidentielle existante ou en développement
6 Aire industrielle
7 Aire récréative publique d'intérêt régional (lac)
8 Hébergement commercial de notoriété (Ripplecove)
9 Aire de repos d'intérêt régional
1:13 000
Kilomètre
0 0,5 1
Fait partie intégrante du règlement no 2009-03 et ses amendements
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
DATE
Maire
Directeur général et Secrétaire-trésorier
Sainte-Catherine-de-Hatley
Lac Massawippi
Hatley, M
Rivière Tomifobia
Route 141
Autoroute 55
Traversier pour vélos et piétons (à créer)
Territoire pouvant faire l'objet d'un PPU
Piste cyclable Massawippi
MRC de Coaticook
N
: Liens multifonctionnels à consolider (véhicules-vélos et piétons)
: Liens vélos et piétons à aménager
Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2007 et orthophotographie 2013
© La Table des MRC de l'Estrie, tous droits réservés
Réalisation : MRC de Memphrémagog
Conception : Service conseil en urbanisme SCU
24 août 2016

PLAN PPU-4 MODIFIÉ PAR RÈGL. 2023-16 :

3.3 Les grandes orientations d'aménagement et les objectifs spécifiques en découlant

3.3.1 Définir une identité propre au noyau multifonctionnel historique

a) Confirmer la vocation commerciale dominante de la majeure partie du parcours de la route 141;

b) Caractériser le cadre bâti et définir, à partir des résultats, un cadre d'intervention sur les bâtiments existants et l'insertion de nouveaux bâtiments, de manière à générer une image distincte harmonisée;

c) Favoriser le transport actif en proposant une réorganisation des infrastructures sur l'ensemble de l'emprise de la route 141 avec le MTQ, pour permettre la cohabitation sécuritaire des véhicules, des vélos et des piétons;

d) Revoir l'éclairage de rue pour créer une ambiance feutrée, qui tout en assurant la sécurité des lieux, réduit l'effet polluant d'un éclairage trop éblouissant (principe « nuit étoilée Mont Mégantic »);

e) Proposer l'insertion de végétation adaptée et de mobiliers urbains en lien avec les résultats de la caractérisation du noyau.

3.3.2 Proposer le redéveloppement du secteur nord-ouest, afin de créer un noyau récréo-éducatif-touristique et résidentiel unique en complémentarité avec le noyau multifonctionnel traditionnel

a) Définir les aires d'affectation spécifiques pour l'ensemble du secteur visé, dont la mise en place sera contrôlée par des mécanismes urbanistiques, qui laissera place à la créativité, mais dont les attentes seront clairement établies à partir d'objectifs d'aménagement spécifiques. La municipalité aura recours à des règlements spécialisés, tels le PPCMOI, PAE et PIIA, pour favoriser l'émergence de projets de redéveloppement singuliers dignes de ce secteur offrant un potentiel unique;

b) Élaborer, si nécessaire, un programme d'acquisition d'immeuble, afin de favoriser le remembrement ou le morcellement de propriétés essentiel à la réalisation de projets de redéveloppement répondant aux aspirations et aux objectifs pour ce secteur;

c) Compléter d'abord l'acquisition du terrain de la plage des Servites. Puis, élaborer un « plan concept » de réaménagement des lieux, à partir d'une identification des besoins et tous les partenaires. Suivra un programme d'immobilisation sur une période à définir, pour réaliser les réaménagements compris dans le plan concept;

d) Favoriser le transport actif en proposant une réorganisation des infrastructures sur l'ensemble de l'emprise de la route 141 (avec le MTQ), pour permettre la cohabitation sécuritaire des véhicules, vélos et piétons. De plus, une planification concertée des accès des différentes cellules de redéveloppement à la route 141, de

part et d'autre de celle-ci, s'avère essentielle pour assurer une circulation fluide et sécuritaire des différents utilisateurs (véhicules, vélos et piétons),

e) Revoir l'éclairage de rue pour créer une ambiance feutrée, qui tout en assurant la sécurité des lieux, réduit l'effet agressif d'un éclairage trop éblouissant (principe « nuit étoilée Mont Mégantic »);

f) Proposer l'insertion de végétation adaptée et de mobiliers urbains en lien avec les résultats de la caractérisation du noyau.

3.3.3 Réorganiser le corridor de la route 141 (Main)

Réorganiser, avec le MTQ le corridor routier du tronçon de la route 141, reliant le noyau traditionnel au noyau de redéveloppement intégré du secteur nord-ouest. Le tout bien sûr, en lien avec les choix d'aménagements faits pour les deux noyaux principaux. La prise en compte de l'intégration du projet de passerelle afin de relier le gazébo au noyau villageois traditionnel est à considérer ainsi que l'intégration d'un réseau piéton et cyclable sur l'ensemble du parcours.

3.4 Les affectations détaillées du sol pour l'aire de redéveloppement intégré

Cette aire de redéveloppement intégré identifiée sur le plan des grandes affectations du sol en Annexe I, constitue une pierre angulaire de la stratégie de revitalisation du secteur central du village. Elle est inspirée du projet de développement préparé par la firme Neuf architec(e)s tiré de l'étude sur la possibilité que la population puisse se réapproprier l'accès au lac Massawippi. Cette étude a été réalisée par la firme Delta Plus en mai 2015 grâce à l'initiative de l'organisme Vallée du Massawippi. Le concept est présenté sur le croquis ci-après montré. C'est à partir de cette proposition que les affectations détaillées ont été établies.

La municipalité entend favoriser la participation des promoteurs en morcelant cette aire en 6 secteurs distincts, qui pourront faire l'objet de propositions d'aménagement séparées de la part de promoteurs. Ces propositions à venir devront néanmoins cadrer avec les vocations établies pour chacune d'elles dans le présent document. De plus, ces propositions devront prendre en compte les liens physiques à mettre en place entre ces différentes sections et les territoires adjacents.

La municipalité entend utiliser des règlements spécialisés, pour établir le cadre urbanistique d'évaluation de ces propositions, de manière à bien diriger les promoteurs dans la préparation de leurs projets d'aménagement. Cette façon de faire permet de laisser place à la créativité dans le respect du concept global établi pour le secteur central.

Les vocations des six secteurs sont montrées sur le plan PPU-5 ci-après.

Légende
Aire de redéveloppement intégré (REDI)
Secteurs et vocation principale
1 Hébergement commercial / milieu naturel (camping)
2 Hébergement commercial intensif / complexe hôtelier (PPCMOI)
3 - 6 Résidentielle d'ensemble / moyenne densité (PAE)
4 Extension potentielle / RES ou éducatif (aménagement différé)
5 Éducative et connexes / RES ou hébergement commercial (PPCMOI)
N
1:4 500
0 50 100 200 300 400 500 Mètres
Village d'Ayer's Cliff
Programme particulier d'urbanisme
Plan PPU-5
Affectations détaillées pour l'aire de redéveloppement intégré
PROJET
Fait partie intégrante du règlement no 2009-03 et ses amendements
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
DATE
Maire
Directeur général et Secrétaire-trésorier
Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2007 et orthophotographie 2013
© La Table des MRC de l'Estrie, tous droits réservés
Réalisation : MRC de Memphrémagog
Conception : Service conseil en urbanisme SCU
23 août 2016
141
REV
1
2
3
4
5
6
Ruisseau 23
Vallières
Sainte-Catherine-de-Hatley
Autoroute 55
Lac Massawippi
ERE
Baie Cross
Parc
REC
Plage publique
Main
Ruisseau des Pins-Rouges
REDI
Charest
RES
Hauts-du-Lac
Joseph-Armand-Bombardier
AGF type 2
Zone verte
Aire
Affectation
AGF Agro-forestière de type 2
ERE Écologique et récréative
REC Récréative
RES Résidentielle
REV Résidentielle-villégiature

Secteur 1

Un 1er secteur est délimité à l'ouest par la limite municipale liée à la présence de l'autoroute 55, au nord par la limite municipale avec Ste-Catherine-de-Hatley, à l'est par la route 141 et au sud par le ruisseau 23.

Ce secteur est boisé, mais sans valeur économique importante étant donné que les diamètres des arbres sont faibles et que la composition des espèces reflète une forêt en établissement (espèces colonisatrices : bouleau, peuplier, conifères…).

La topographie offre une pente continue de l'ouest vers l'est, soit de l'autoroute vers la route 141. Cela représente un potentiel certain d'ouverture visuel sur le lac Massawippi. Ces dimensions restreintes limitent toutefois les possibilités d'occupation, notamment à des fins résidentielles, compte tenu du corridor de bruit lié à la proximité de l'autoroute 55.

Une occupation d'hébergement commercial en milieu naturel : site de camping où tout est fourni en complémentarité avec l'hébergement en complexe hôtelier traditionnel pourrait être fort intéressant. Des liens physiques sont à prévoir vers le parc-plage et de façon optionnelle, si en lien de gestion avec l'hébergement commercial traditionnel préconisé pour le secteur 2. Des usages publics tels parcs, terrains de jeux, espaces verts et stationnements publics sont également préconisés.

Secteur 2

Le secteur 2 concerne le site du camping Massawippi. En place depuis plusieurs décennies, il comprend plus de 440 emplacements, ainsi que 168 places de bateaux, à partir de quais à emplacements multiples. Bien que cet établissement génère des retombées économiques intéressantes, le terrain est actuellement occupé densément et sans prise en compte de mesures environnementales spécifiques, pour le contrôle de l'érosion du sol et du transport de sédiments vers le lac. La bande riveraine de 10 m du lac Massawippi est dénaturalisée.

Cette façon d'aménager un camping est issue d'une époque révolue. Le redéveloppement souhaité en complexe hôtelier implique une implantation des bâtiments et l'aménagement des différentes aires de services (stationnement, piscines et aire de détente), qui prendra en compte la revégétalisation de la bande riveraine, la présence d'une plaine d'inondation à fort courant (0-20 ans), ainsi que la plaine d'inondation à faible courant (20-100 ans).

Ce réaménagement du site contribuerait à réduite l'empreinte écologique de l'occupation actuelle du terrain et à améliorer la santé du lac. Un meilleur pouvoir d'attraction de visiteurs d'une implantation exemplaire sur la rive saurait générer, croit-on, des retombées économiques au moins équivalentes sinon supérieures à celles générées par le camping actuel.

L'utilisation d'un règlement concernant les projets particuliers (PPCMOI) pourrait être de mise pour encadrer un tel redéveloppement.

Secteur 3

Le secteur 3, se situe entre la route 141 et l'autoroute 55 et entre le ruisseau 23 et le pont couvert. À l'instar du secteur I, ce secteur est couvert d'un jeune boisé et offre une pente, d'ouest en est vers le lac, présentant ainsi un potentiel d'ouverture visuel des plus intéressant.

La planification d'un quartier résidentiel de densité moyenne, en mode d'ensemble résidentiel, nécessitant une gestion intégrée des lieux, est préconisée. Le choix d'une typologie des bâtiments et l'emplacement réfléchi de ceux-ci, afin d'offrir des vues sur le lac, seraient des critères d'acceptabilité incontournables.

L'aménagement des voies de circulation, des différentes aires de services au pourtour des bâtiments, de la présence des arbres et du traitement des eaux de ruissellement serait planifié avec souci, pour réduire au maximum l'empreinte écologique. Le règlement spécialisé du type plan d'aménagement d'ensemble (PAE) est préconisé pour orchestrer ce développement intégré de ce secteur. Des usages publics tels parcs, terrains de jeux, espaces verts et stationnements publics sont également préconisés.

Secteur 4

Le secteur 4 est représenté par une bande de terrain entre l'autoroute 55 et le secteur 5, correspond à l'usage éducatif et récréatif (Collège des Servites et les terrains de sport associés).

Ce secteur pourrait être conservé en espace tampon de façon temporaire, pour l'extension future du secteur 5, et pour aussi, permettre de créer un lien (route ou sentier) entre les secteurs 3 et 6 pour fins notamment, de sécurité des lieux (desserte, aqueduc, égout, service incendie…) et autres fins publiques tels parcs, terrains de jeux, espaces verts et stationnements publics.

Secteur 5

Le secteur 5 correspond à l'emplacement des bâtiments et terrains de sport attenants appartenant aux Pères Servites. Bien que les usages éducationnels soient maintenus, ce secteur pourrait également accueillir d'autres usages, afin de rentabiliser les infrastructures existantes. Les usages hébergement commercial, camp de vacances, base de plein air, résidences spécialisées pour des clientèles spécifiques (ainées ou autres) pourraient être envisagés. Les usages publics tels parcs, terrains de jeux, espaces verts et stationnements publics sont également préconisés.

L'utilisation d'un règlement spécialisé de projet particulier de construction, modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) pourrait être également mise à contribution, pour identifier les objectifs d'aménagement et les critères d'évaluation s'y rattachant.

Secteur 6

Le secteur 6 est situé plus au sud, et également entre l'autoroute 55 et la route 141, à l'est du secteur 5 (Collège des Servites). Ce secteur est également boisé et de pente orientée vers le lac.

La planification d'un quartier résidentiel de différentes densités, de la plus forte au bas de la pente, vers la plus faible en haut de celle-ci, près de l'autoroute 55 serait préconisée. Bien sûr, le choix judicieux de la typologie et de l'emplacement des bâtiments est primordial. Une gestion intégrée de l'ensemble du site est préconisée, mais un phasage et différents partenaires pourraient se partager la tâche. Les usages publics tels parcs, terrains de jeux, espaces verts et stationnements publics sont également préconisés.

À l'instar du secteur 3, tous les aspects environnementaux liés à la limitation maximale de l'empreinte écologique, seraient mis à contribution. Un règlement de PAE est préconisé, pour orchestrer le développement intégré de ce secteur.

3.5 Les infrastructures

La redynamisation de l'ensemble du secteur central d'Ayer's Cliff ne saurait être assurée, que par des investissements d'ordre privé. Les différentes intentions d'aménagement énoncées, dans le point précédent, interpellent assurément des promoteurs et des investissements privés.

Toutefois, les investissements publics sont essentiels. Ceux-ci sont liés majoritairement aux infrastructures publiques, telles des routes, dessertes d'aqueduc-égout, aménagements pour vélos et piétons, mobiliers urbains, éclairage des rues…Ces infrastructures sont nécessaires et constituent un liant pour l'ensemble des territoires distinctifs du secteur central.

De plus, l'acquisition récente de la plage des Pères Servites par 4 municipalités partenaires (Ste-Catherine-de-Hatley 20%, Canton de Hatley 20%, Hatley 20% et Ayer's Cliff 40%) pour y réaménager la plage d'intérêt régional, s'avère un investissement public de grande importance. Le réaménagement de cette plage à court et moyen terme, à partir d'un concept répondant aux besoins exprimés par les populations de tous les partenaires, sera être mobilisateur et fournira le rôle de catalyseur auprès des promoteurs privés. Ceux-ci seront stimulés à réaliser des projets d'aménagement privés, s'inscrivant dans le concept global pour le secteur de redéveloppement en particulier et également pour l'ensemble du secteur central.

Les infrastructures publiques priorisées, en plus du réaménagement de la plage en parc-plage d'intérêt régional, sont :

1-Revoir l'ensemble de la géométrie de l'emprise de la route 141, afin d'y favoriser le transport actif en assurant un partage sécuritaire de son utilisation entre les véhicules, vélos et piétons.

Cela constitue le principal enjeu d'aménagement. Le MTQ partenaire incontournable, participe activement à élaborer un plan global de réaménagement, en prenant en compte les besoins et la vocation spécifiques de chaque aire d'affectation desservie.

Le premier tronçon de la route 141, concerne l'entrée du village via l'autoroute 55, soit l'aire de développement intégré et l'aire parc-plage. Le positionnement sécuritaire des différents accès à ces aires constitue un défi. Nous serons en présence sur moins d'un kilomètre de la présence de 3 secteurs d'activités intensives générant une densification de la circulation (camping ou complexe hôtelier majeur, parc-plage public d'intérêt régional et centre éducatif et plateau sportif), ainsi que de 2 aires de développement résidentiel de moyenne densité.

Le deuxième tronçon de la route 141, d'un peu plus d'un kilomètre, est caractérisé par un tracé sinueux entre le lac Massawippi et l'escarpement « Cliff ». On note la présence de la halte routière et du gazébo public. La cohabitation sécuritaire des véhicules, vélos et piétons constitue l'enjeu de ce tronçon.

Le troisième tronçon de plus de 2 kilomètres concerne le noyau villageois historique de l'intersection avec les rues Whitcomb et chemin Brown's-Hill, jusqu'à la limite municipale au-delà de la rivière Tomifobia. Ce tronçon comprend notamment, la présence de trottoirs d'au plus 1,2 m de largeur, sur la majeure partie de son parcours et une section importante supporte la présence d'espaces de stationnement sur rue pour répondre aux besoins des usages commerciaux adjacents.

Là encore, le partage sécuritaire de l'emprise pour les véhicules, les vélos et piétons est un enjeu majeur, d'autant plus, que les aménagements pour vélos sont absents et que leur présence est souhaitée. Ces aménagements doivent être faits en fonction des caractéristiques du réseau routier qui tiennent compte de ce type d'usager (ex. vitesse réduite, signalisation dédiée, la largeur de la voie de circulation, la présence de poids lourds, les courbes, intersections visibles espace protégé pour le cycliste ou le piéton, etc.).

Pour prendre une décision éclairée dans les choix d'aménagement, le processus décisionnel doit être encadré par quatre grands principes d'analyse selon l'Institut national de santé publique du Québec (INSPQ). Ces grands principes sont :

1) La sécurité qui se traduit par l'assurance de pouvoir pratiquer le vélo dans un environnement sécuritaire;

2) La mobilité, soit la capacité du cycliste à se déplacer d'une destination à une autre par le chemin le plus efficace;

3) L'accessibilité, soit la disponibilité d'aménagements cyclables et d'un réseau routier sécuritaire pour toutes les catégories de cyclistes;

4) Les coûts-bénéfices soit la maximisation des bénéfices en termes de réduction des traumatismes ou des gains à la mobilité par rapports aux investissements publics consentis.

Bien qu'il existe plusieurs types de voies cyclables, nous croyons, compte tenu des emprises de voies publiques existantes que la chaussée désignée, l'accotement revêtu et la bande cyclable sont celles qui sont le mieux adaptées pour la route 141 afin de relier les 2 noyaux d'activités.

Ces types d'aménagements sont ci-après représentés par des figures tirées du document intitulé « Les aménagements cyclables : un cadre pour l'analyse intégrée des facteurs de sécurité. » fait par l'INSPQ et daté d'avril 2009.

Source : David Fortier, 2008.

Figure 1 : Chaussée désignée

Source : David Fortier, 2008.

Figure 2 : Accotement revêtu (asphalté)

Source : David Fortier, 2008.

Figure 3 : Bande cyclable unidirectionnelle avec marquage au sol

Source : David Fortier, 2008.

Figure 4 : Bande cyclable unidirectionnelle avec délinéateurs

Source : David Fortier, 2008.

Figure 8 : Bande cyclable bidirectionnelle sur chaussée avec marquage au sol

Ces aménagements pour vélos ne sont toutefois requis, pour la partie du tronçon de l'intersection avec la rue Tyler, qu'à la limite municipale sud, compte tenu de la présence du Sentier Nature Tomifobia (sentier cyclable et pédestre en site propre). Il faut toutefois prévoir un raccordement de cette piste cyclable avec la route 141, en direction de l'aire de redéveloppement intégré via la route 141.

2- Prévoir la desserte en service d'aqueduc et d'égouts, pour le secteur de redéveloppement constitue une préoccupation à moyen et long terme. Selon les estimations sommaires, la municipalité est en mesure de desservir à court terme une centaine de résidences, tout au plus ou l'équivalent. Il y a donc lieu d'évaluer les travaux à réaliser à moyen terme, pour desservir l'ensemble de cette aire de redéveloppement située à l'entrée nord-ouest.

3- Dans une perspective de développement durable, et étant donné que le secteur central couvre à peine 5 kilomètres (1 heure de marche et à peine 10 minutes en vélo), il importe que les réseaux cyclistes et piétons couvrent l'ensemble du secteur central.

Les principaux centres d'activités se doivent d'être reliés entre eux, par ces réseaux alternatifs de déplacements pour les résidents et pour les visiteurs. Le transport actif est préconisé.

À partir de la piste Sentier Nature Tomifobia, qui utilise l'ancienne emprise de la voie ferrée, il est préconisé d'aménager :

a) Un raccordement via la route 141, de l'intersection Tyler, qu'au chemin d'Ayer's Cliff.

b) Les 2 écoles primaires doivent être raccordées à ce réseau, ainsi que l'auberge Ripplecove et le camp de vacances Mackay.

c) Un raccordement alternatif pour l'été pourrait même être envisagé, pour relier le parc-plage à l'auberge Ripplecove et/ou camp Mackay, par un traversier adapté (ponton spécifiquement aménagé pour les vélos). Cela s'inscrit dans l'esprit du projet de traverse du lac Massawippi pour relier North Hatley à Ayer's Cliff identifier dans le rapport sur le potentiel cyclotourisme de la MRC de Memphrémagog (Éric Bourgault 2016).

d) Un raccordement alternatif au tronçon de la route 141 longeant l'escarpement (Cliff) entre la rue Clough et le Collège des Pères Servites. Le tracé sera en emprise propre du chemin Brown's Hill, puis de la rue Hauts-du-lac vers le secteur de redéveloppement intégré comprenant le site du Collège des Frères Servites.

4- Mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur central

Vous trouverez ci-après un tableau décrivant les principales intentions spécifiques (voir projets ou actions), l'horizon respectif de réalisation de chacune d'elles ainsi que les principaux acteurs partenaires de la municipalité et une estimation budgétaire sommaire.

Certaines intentions d'action précise impliquent l'obligation d'agir du conseil tandis que d'autres sont plutôt de l'ordre de l'opportunité liée à des choix politiques et aux capacités pécuniaires de financer ces projets selon les budgets adoptés par le conseil au fil des ans.

Les obligations d'agir sont liées notamment à la préparation de projet de modification des règlements d'application traditionnelle que sont les règlements de zonage et lotissement aux fins de concordance au plan d'urbanisme modifié notamment par l'introduction du PPU ainsi que des règlements spécialisés tels le PAE et PPCMOI pour les mêmes motifs de concordance. C'est la LAU qui exige ces modifications (LAU, article 110.4) dans les 90 jours suivants l'entrée en vigueur du règlement de modification du plan d'urbanisme introduisant le PPU. Ces actions correspondent aux cases 1a), 1b) et 1c).

Les autres actions indiquées dans les cases 2 à 8 sont de l'ordre de l'opportunité.

Mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central

Plan d'action

Actions	Horizon			Partenaires	Coûts estimatifs
	Court terme (0-2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans et +)		
Vocation du territoire en lien avec le concept d'aménagement et les affectations détaillées de l'aire de redéveloppement intégré					
1a) Revoir le zonage et lotissement du noyau récréatif, éducatif, résidentiel et touristique (LAU, 110.4º)	90 jours après entrée en vigueur du PPU			Consultant urbanisme	2 000 $
1b) Insérer dans le règlement de PPCMOI les sites des zones (LAU, 110.4º) : 1) Hébergement commercial en milieu naturel 2) Redéveloppement hébergement commercial intensif 5) Éducatif et usages connexes	90 jours après entrée en vigueur du PPU			Consultant urbanisme	5 000 $
1c) Adopter un règlement de plan d'aménagement d'ensemble pour les sites des zones (LAU, 110.4º) : 3) Résidentielle de moyenne densité 6) Résidentielle de moyenne densité 4) Aire de transition	90 jours après entrée en vigueur du PPU			Consultant urbanisme	5 000 $
2a) Élaborer un concept de réaménagement global de la plage en parc-plage d'intérêt d'intermunicipal à partir des besoins exprimés par la population des 4 municipalités partenaires (avec phasage)				Spécialiste en loisirs et en design	25 000 $
2b) Recherche de subvention					

Mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central

Plan d'action

Actions	Horizon			Partenaires	Coûts estimatifs
	Court terme (0-2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans et +)		
2c) Préparation de plan et devis et appel d'offres pour réaliser la 1re phase				Consultant ingénieur	À venir
2d) Réaménagement de la plage en parc-plage					
3 Élaboration d'un programme d'acquisition d'immeuble pour le secteur central pour faciliter, si besoin, réalisation des projets en lien avec le PPU				Consultant urbanisme + conseiller juridique	3 000 $
Infrastructures publiques					
4a) Évaluation d'un concept de réaménagement complet de l'emprise de la route 141 pour le transport actif afin de mieux partager l'emprise entre véhicules piétons et vélos et prendre en compte la mise en place de nouveaux accès dans l'aire de redéveloppement intégré				MTQ + Consultant ingénieur + Sentier Massawippi + MRC Piste cyclable	15 000 $
4b) Recherche subvention					À venir
4c) Préparation plan et devis et insertion dans plan quinquennal du MTQ					À venir
4d) Début des travaux				MAMROT + Consultant ingénieur	À venir
5a) Évaluation des besoins aqueduc et égout				Consultant ingénieur	À venir

Mise en œuvre du programme particulier d'urbanisme (PPU) du secteur central

Plan d'action

Actions	Horizon			Partenaires	Coûts estimatifs
	Court terme (0-2 ans)	Moyen terme (2 à 5 ans)	Long terme (5 ans et +)		
5b) Recherche subvention					
5c) Préparation plan et devis et insertion dans plan quinquennal du MTQ				MTQ ingénieur	
5d) Début des travaux					
6a) Établissement d'un concept identitaire pour nouvel éclairage de rue, mobilier urbain et affichage directionnel pour l'ensemble du secteur central				Consultant designer urbain	
6b) Recherche subvention					
6c) Préparation plan et devis et insertion dans plan quinquennal du MTQ				Consultant designer urbain	
6d) Début des travaux					
7) Planification de partage de la voie publique avec vélo pour relier : - Le sentier Massawippi à la route 141 près de l'intersection 141 et Tyler; - Le Camp de Vacance Mackay et le Ripplecove à la route 141 ou chemin Tyler; - Bretelle pour les 2 écoles primaires.				MTQ ingénieur en circulation	
8) Étude de faisabilité traversier-vélo					

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,

conformément à la loi.

_____
Vincent Gérin, maire

_____
Ghislaine Poulin-Doherty, directrice générale
et secrétaire-trésorière

Certifiée copie conforme

Avis de motion :_____
Adoption du projet de règlement : _____
Assemblée publique de consultation : _____
Adoption du règlement : _____
Avis de conformité de la MRC : _____
Avis d'entrée en vigueur : _____

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

ANNEXE I : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL – MODIFIÉ PAR RÈGLEMENTS 2014-05, 2015-03, 2017-08, 2017-12 ET 2023-16

ANNEXE II : LES RÉSEAUX DE TRANSPORT - MODIFIÉ PAR RÈGLEMENT 2017-08

ANNEXE III : LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER ET TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT - MODIFIÉ PAR LES RÈGLEMENTS 2015-09, 2017-08 ET 2024-04

ANNEXE IV : AJOUTÉ PAR RÈGLEMENT 2015-09 ET PAR LA SUITE SUPPRIMÉ PAR LE RÈGLEMENT 2017-08

Un annexe IV est ajouté par le Règlement 2015-09 qui mentionne ceci :

Un nouveau plan intitulé « Délimitation de la zone à protéger comprenant le site de la Société d'agriculture du comté de Stanstead ainsi que le terrain de l'Auberge Ayer's Cliff », est ajouté en annexe IV du règlement de plan d'urbanisme comme montré à l'annexe I du présent règlement. *(pas trouvé cet annexe 1)*

Toutefois, ce même annexe IV a été supprimé par la suite par le règlement 2017-08.

ANNEXE V : AJOUT ANNEXE ; RÈGLEMENT 2023-16

ANNEXE 1 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL (ORIGINAL) :

L'annexe 1 est modifié par le Règlement 2014-05 qui mentionne ceci :

i) La légende est modifiée en remplaçant l'appellation « Agricole » par l'appellation « Agro-forestière de type 2 »;

ii) Une aire d'affectation agro-forestière de type 2 (AGF type 2) est créée à même l'aire agricole (AGR) au Sud-Ouest (chemin Browns Hill);

iii) En insérant après la date du « 4 novembre 2009 » entre parenthèse les mots « (modifié février 2014) ».

ANNEXE 1 MODIFIÉ PAR RÈGLEMENT 2015-03 :

Aire d'affectation « redéveloppement différé (REDD) »

De plus, la légende de ce plan concernant les grandes affectations du sol est modifié pour y ajouter après la ligne «URB urbaine», la ligne «REDD redéveloppement différé (PPU à élaborer)»

ANNEXE 1 (MODIFIÉ PAR RÈGL 2017-08)

ANNEXE 1 (MODIFIÉ PAR RÈGL 2017-12)

Agrandissement de l'affectation commerciale d'hébergement « CH » à même une partie de l'affectation résidentielle « RES »

ANNEXE 1 MODIFIÉ PAR RÈGL. 2023-16 :

ANNEXE 1 MODIFIÉ PAR RÈGL.2023-16

ANNEXE II LES RÉSEAUX DE TRANSPORT (ORIGINAL)

ANNEXE II (MODIFIÉ PAR RÈGL 2017-08)

ANNEXE III LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER ET TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT (ORIGINAL) – RÈGLEMENT 2024-04

ANNEXE III MODIFIÉ PAR RÈGL. 2015-09 :

a) En ajoutant dans la section de légende dans le bas à gauche du plan, un numéro 8 qui se lit : « 8 – Auberge Ayer's Cliff»;

b) En ajoutant sur le plan, le symbole « 8 » (selon l'image représentant les symboles 1 à 7) à l'endroit où se situe l'Auberge Ayer's Cliff (environ à l'intersection de la rue Main et Tyler);

c) En ajoutant dans la section de légende à droite du plan, à la ligne « Ensemble patrimonial», le texte suivant : « (Le site de la Société d'agriculture du comté de Stanstead ainsi que l'Auberge Ayer's Cliff, représentés par les chiffres 5 et 8, sont identifiés comme zone à protéger (voir annexe IV pour la délimitation exacte)). »;

ANNEXE III (MODIFIÉ PAR RÈGL 2017-08)

ANNEXE IV – AJOUTÉ PAR RÈGL. 2015-09 MAIS SUPPRIMÉ PAR RÈGL 2017-08

ANNEXE V – AJOUTÉ PAR RÈGL. 2023-16 :

Ilots de chaleur urbains 2020-2022

Chaud
Très chaud