

**Règlement no 2026-07
Modifiant le règlement de lotissement no 2009-05**

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité d'Ayer's Cliff, tenue à l'Hôtel de Ville, le 6 octobre 2026 à 19 h, lors de laquelle il y avait quorum.

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

ATTENDU QUE le règlement de refonte 16-23 du schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog est entré en vigueur le 11 avril 2024 et que le présent règlement se doit d'être concordant à ce règlement 16-23 et ses amendements subséquents, dans un délai de 2 ans;

ATTENDU QUE le contenu du document cité ci-avant énonce des orientations d'aménagement et de développement ainsi que des normes d'aménagement pour le territoire de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog et, conséquemment, pour le territoire du village d'Ayer's Cliff;

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

ATTENDU QU'un avis de motion a été régulièrement donné le 6 octobre 2026;

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

Qu'un règlement de ce conseil portant le numéro 2026-07, soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété, ce qui suit, à savoir :

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

Article 2 : L'article 7 de ce règlement de lotissement # 2009-05 de la municipalité d'Ayer's Cliff, concernant les définitions spécifiques, est modifié comme suit :

a) En ajoutant dans l'ordre alphabétique, les définitions suivantes :

« **Bouclage de rue** » : Parachèvement du réseau de circulation par l'aménagement d'une voie dont le tracé emprunte, compte tenu des contraintes présentes, le plus court trajet entre le point de départ et le point de destination, réalisé pour des fins économiques, ou des fins d'utilité ou de sécurité publiques.

« **Corridor riverain** » : Espace compris dans les 100 premiers mètres (328 pi) d'un cours d'eau et les 300 premiers mètres (984 pi) d'un lac. La mesure s'effectue à partir de la ligne des hautes eaux.

« **Cours d'eau** » : Tous les cours d'eau à débit régulier ou intermittent, y compris ceux qui ont été créés ou modifiés par une intervention humaine, à l'exception :

1. De tout cours d'eau ou toute portion de cours d'eau que le gouvernement détermine par décret qui entre en vigueur à la date de sa publication dans la Gazette officielle du Québec ou à toute date ultérieure qui y est indiquée;
2. D'un fossé de voie publique ou privée;
3. D'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec;
4. D'un fossé de drainage qui satisfait aux exigences suivantes :
 - a) Utilisé aux seules fins de drainage et d'irrigation;
 - b) Qui n'existe qu'en raison d'une intervention humaine;
 - c) Dont la superficie du bassin versant est inférieure à 1 km² (100 ha).

La définition de cours d'eau s'applique sur la totalité de son parcours, incluant, le cas échéant, la portion qui sert de fossé.

« **Ligne des hautes eaux (LHE)** » : La ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

1° À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres;

S'il n'y a pas de plantes aquatiques, à l'endroit où les plantes terrestres s'arrêtent en direction du plan d'eau. Les plantes considérées comme aquatiques sont toutes les plantes hydrophytes incluant les plantes submergées, les plantes à feuilles flottantes, les plantes émergentes et les plantes herbacées et ligneuses émergées caractéristiques des marais et marécages ouverts sur les plans d'eau (cours d'eau et lacs);

2° Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, cette ligne des hautes eaux se situe à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau située en amont du barrage;

3° Dans le cas où il y a un mur de soutènement légalement érigé, à compter du haut de l'ouvrage;

À défaut de pouvoir déterminer la ligne des hautes eaux à partir des critères précédents, celle-ci peut être localisée comme suit :

4° Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de deux (2) ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au paragraphe 1°;

« **Riverain (lot ou terrain)** » : Se dit d'un lot ou terrain qui est adjacent à un cours d'eau ou un lac. Dans le cas contraire, le lot ou terrain est considéré non riverain.

« **Rue existante (pour l'application de l'article 27)** » : Voie de circulation conforme, publique ou privée, incluant les bouclages, construite et ouverte à la circulation en date du 11 avril 2024. »;

Article 3 : L'article 27 de ce règlement de lotissement, concernant les rues sans issues, est modifié comme suit :

a) En ajoutant un 2^e alinéa et les paragraphes qui suivent :

« À l'extérieur du périmètre d'urbanisation sauf pour les zones Ind-1 et Ind-2, toute opération cadastrale liée à une nouvelle rue est interdite. Malgré ce qui précède concernant l'interdiction à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sauf pour les zones Ind-1 et Ind-2, toute opération cadastrale liée à une rue existante est autorisée aux conditions suivantes (la délivrance d'un permis de lotissement incluant le prolongement de rue est assujettie au règlement de PIIA) :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité et de sécurité publiques;
- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue. »;

Article 4 : L'article 38 de ce règlement de lotissement, concernant les dimensions minimales des terrains ou lots desservis en aqueduc et égout, est modifié comme suit :

a) En remplaçant dans la note (2) sous le tableau, les mots « lorsqu'il s'agit d'un terrain entre la ligne des hautes eaux et une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé » par les mots « lorsqu'il s'agit d'un terrain enclavé entre la rive et une rue existante au 4 janvier 1999 »;

Article 5 : L'article 39 de ce règlement de lotissement, concernant les dimensions minimales des terrains ou lots partiellement desservis en aqueduc et égout, est modifié comme suit :

a) En remplaçant dans le tableau, les mots « à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi » par les mots « à l'intérieur d'un corridor riverain »;

- b) En remplaçant dans le tableau, les mots « à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi » par les mots « à l'extérieur d'un corridor riverain »;

Article 6 : L'article 40 de ce règlement de lotissement, concernant les dimensions minimales des terrains ou lots non desservis en aqueduc et égout, est modifié comme suit :

- a) En remplaçant dans le tableau, les mots « à moins de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi » par les mots « à l'intérieur d'un corridor riverain »;
- b) En remplaçant dans le tableau, les mots « à plus de 100 m d'un cours d'eau ou 300 m du lac Massawippi » par les mots « à l'extérieur d'un corridor riverain »;
- c) En remplaçant dans le tableau III, dans les cases correspondantes à la largeur minimale et la largeur mesurée sur la ligne avant, et à la dernière ligne du tableau représentant la zone agricole, les normes de « 150 m » par « 100 m »;
- d) En remplaçant dans le tableau III, dans les cases correspondantes à la superficie minimale, la largeur minimale et la largeur mesurée sur la ligne avant, et à la dernière ligne du tableau représentant la zone agricole, la note 4 en exposant;
- e) En remplaçant dans la note (3) sous le tableau, les mots « à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé n°8-98 » par les mots « au 4 janvier 1999 »;
- f) En ajoutant une note (4) sous le tableau, qui se lit comme suit :

« (4) L'aliénation d'un lot ou d'une partie de lot par voie testamentaire ne permet pas d'augmenter le nombre de résidences déjà autorisées avant l'aliénation. »;

Article 7 : L'article 41 de ce règlement de lotissement, concernant l'assouplissement pour les lots ou terrains situés dans une courbe, est modifié comme suit :

- a) En remplaçant la 1^{re} phrase, par la suivante :

« Malgré les normes édictées relativement à la largeur des lots mesurée sur la ligne avant du tableau III, pour tout lot adjacent à un cul-de-sac ou situé à l'extérieur d'une rue en courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45°, ce lot peut avoir une largeur minimale mesurée sur la ligne avant inférieure à la norme minimale exigée, sans jamais être inférieure à 29 m et pourvu que la superficie minimale du lot soit respectée. »;

Article 8 : L'article 42 de ce règlement de lotissement, concernant le projet d'ensemble, est modifié comme suit :

- a) En ajoutant à la fin de la 2^e phrase du 1^{er} alinéa, les mots « pourvu qu'au moins un lot faisant partie du projet d'ensemble soit adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme au règlement de lotissement. »;
- b) En ajoutant un alinéa entre le 1^{er} et le 2^e alinéa qui se lit comme suit :

« Le projet d'ensemble devra prévoir les servitudes perpétuelles et les droits de passage nécessaires à la desserte des diverses constructions, le cas échéant. Les constructions projetées devront être desservies par une voie d'accès respectant les exigences municipales minimales quant à l'accessibilité aux véhicules d'urgence. »

- c) En ajoutant à la fin de 2^e alinéa, les mots suivants : « et en prenant en compte la présence d'un ou plusieurs corridor(s) riverain(s) à l'intérieur du projet. »;

Article 9 : L'article 44 de ce règlement de lotissement, concernant les dispositions particulières pour les lots riverains enclavés, est supprimé. La norme est prescrite à même le tableau I;

Article 10 : Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Maire
Alec Van Zuiden

Directrice générale
Abelle L'Écuyer-Legault

Avis de motion et adoption du projet : 6 octobre 2026

Avis public ass. de consultation : 7 octobre 2026

Assemblée de consultation : 28 octobre 2026

Adoption du règlement final

Certificat d'approbation de la MRC

Entrée en vigueur :

PROJET