Province de Québec
MRC Memphrémagog
Village D'Ayer's Cliff

Règlement no 2026-05
Modifiant le règlement de plan d'urbanisme no 2009-03

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité d'Ayer's Cliff, tenue à l'Hôtel de Ville, le 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 plan d'urbanisme;

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 2026-05, 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'avant-propos du plan d'urbanisme # 2009-03 de la municipalité d'Ayer's Cliff, est modifié comme suit :

a) En ajoutant au 1er alinéa, à la dernière ligne de date 2009, le texte suivant : « mais arrêt du processus de révision après adoption du projet. »;

b) En ajoutant au 1er alinéa, les dates suivantes :

« - 2009 : Entrée en vigueur de la 2e révision du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme.

- 2018 : Début d'une nouvelle révision du Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog.

- 2024 : Entrée en vigueur du Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog.

- 2026 : Adoption des règlements de concordance à la 3e révision du Schéma. »;

c) En ajoutant un alinéa à la fin qui se lit comme suit :

« En amendant son plan d'urbanisme en 2026, la municipalité du village d'Ayer's Cliff désire apporter les modifications nécessaires de concordance à ses règlements d'urbanisme, dans les 2 ans de l'entrée en vigueur du SADD, tel que prescrit par l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU). »;

Article 3 : L'introduction du plan d'urbanisme, est modifiée comme suit :

PROJET

a) En remplaçant le dernier alinéa de la section « Contexte d'intervention », par l'alinéa qui suit :

« Bien qu'un processus de révision du schéma a été entamé en 2007, le processus de révision n'a jamais été terminé et fut abandonné. La MRC a par contre entamé une nouvelle procédure de refonte en 2018 qui s'est soldé par l'entrée en vigueur le 11 avril 2024, après l'adoption de différents projets et règlements de remplacement entre 2020 et 2023 et négociations avec le gouvernement. La municipalité vient donc en 2026 mettre à jour, en concordance au schéma révisé, ses orientations d'aménagement énoncées dans ce plan d'urbanisme, ainsi qu'une actualisation des différentes informations (territoires d'intérêt, de contraintes, réseau de transport, etc.) dans ce document. »;

b) En remplaçant l'avant-dernier alinéa et les 9 paragraphes qu'il comprend de la section « La municipalité du village d'Ayer's Cliff dans la MRC Memphrémagog », par l'alinéa qui suit :

« Dans le schéma d'aménagement et de développement durable actuellement en vigueur, plusieurs enjeux ont été considérés dans la rédaction du document, à savoir les enjeux démographiques, socioéconomiques, de développement ou économiques, touristiques, environnementaux, ruraux et urbains ainsi que ceux relatifs aux changements climatiques. On retrouve donc des sections dans le document concernant :

1. La gestion de l'urbanisation notamment liée au périmètre d'urbanisation;
2. Les territoires d'intérêt écologique, patrimonial et historique ainsi qu'esthétique;
3. Les territoires de contraintes à l'occupation du sol, naturelles ou anthropiques;
4. La mobilité et les différents modes de transport;
5. Les différents services publics et équipements et infrastructures à caractère public ou intermunicipal, incluant les réseaux de transport d'énergie. » :

c) En remplaçant le 2e, 3e alinéa (incluant les 7 orientations qu'il comprend) et le 4e alinéa de la section « Le village d'Ayer's Cliff au cœur du concept d'aménagement », par les alinéas et paragraphes suivants :

« En effet, en regardant de plus près le concept d'organisation spatiale de la MRC et malgré la petite taille du territoire d'Ayer's Cliff versus les autres municipalités de la MRC, la municipalité est un pôle urbain intermunicipal, un pôle industriel, occupé également légèrement par un territoire agroforestier, bordé par un milieu naturel exceptionnel qu'est le lac Massawippi et traversé par le réseau de transport provincial et régional.

Les 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 5 grandes orientations d'aménagement de portée générale :

Orientation 1 : Assurer la préservation et la valorisation de l'environnement et des milieux naturels, valeurs fondamentales de la population et gages d'un cadre de vie de qualité.

Orientation 2 : Élaborer des concepts d'aménagement du territoire respectant le potentiel et les caractéristiques des milieux afin d'encourager une occupation dynamique du territoire et d'assurer les services nécessaires au maintien et au renforcement des communautés.

Orientation 3 : Renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales en prenant en considération les besoins et les aspirations de l'ensemble des communautés et des populations occupant le territoire.

PROJET

Orientation 4 : Reconnaître le rôle du patrimoine et de la culture dans le développement de la MRC et en favoriser la mise en valeur.

Orientation 5 : Favoriser le développement d'un tissu économique diversifié et structurant tout en consolidant les secteurs existants.

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 préservation du milieu naturel notamment la ressource hydrique, la consolidation du développement dans le secteur urbain, la préservation du patrimoine, la présence d'espaces industriels, etc. Celles-ci sont toutes des orientations que le village d'Ayer's Cliff partagent avec la MRC. »;

d) En supprimant la section « Le schéma d'aménagement (3e génération) »;

Article 4 : La 2e partie du plan d'urbanisme, concernant les constats, préoccupations et enjeux d'aménagement, est modifiée comme suit :

e) En remplaçant le texte de la section « Le village d'Ayer's Cliff dans la MRC de Memphrémagog » par le texte suivant :

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

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, 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.

Quant au volet tourisme, la MRC ne l'identifie pas de façon aussi précise que dans le schéma précédent mais celui-ci demeure omniprésent et important économiquement. Le tourisme est majoritairement axé sur les activités extérieures. Ainsi, la présence du lac Massawippi et de la plage intermunicipale (Plage Massawippi) et la panoplie d'activités extérieures qu'il supporte confirment l'attractivité d'Ayer's Cliff. La présence d'un corridor cyclable sur le territoire est également 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.

Finalement, 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 / rue Main, compte tenu que les routes sont trop étroites nuit à la sécurité des piétons dans plusieurs secteurs. De plus la route 208 / rue Tyler devrait également être élargi notamment dans le secteur de la bibliothèque et bureau de poste. »;

Article 5 : La 3e partie de ce plan d'urbanisme, concernant le plan proposé, est modifiée comme suit :

a) En remplaçant, dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 2 concernant l'orientation « Préserver l'intégrité du Lac Massawippi et de la rivière Tomifobia en : », le dernier sous-paragraphe par ce qui suit :

« - Intégrant le nouveau cadre réglementaire des milieux humides issu du Plan régional des milieux humides et hydriques, afin d'assurer leur protection selon leur stratégie de conservation (en protection, en utilisation durable, non priorisé);

PROJET

- Identifiant les zones inondables et établissant les normes afin de restreindre l'utilisation des secteurs affectés, tant pour des raisons de sécurité publique que pour des raisons environnementales. »;

b) En ajoutant dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 4 concernant l'orientation « Réduire les inconvénients liés à la proximité des usages résidentiels et non résidentiels en », les mots « ainsi qu'encadrer les activités humaines versus les territoires de contraintes à l'aménagement en : »;

c) En ajoutant dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 4 concernant l'orientation « Réduire les inconvénients liés à la proximité des usages résidentiels et non résidentiels en », les sous-paragraphes suivants :

« - Prévoyant des distances séparatrices ou des restrictions versus les inconvénients aux activités agricoles, les pentes fortes et très fortes, les activités minières et d'extraction, les gazoducs et versus l'autoroute 55 et une partie de la route 141 (basé sur les contraintes sonores) »;

d) En insérant, dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 5 concernant l'orientation « Préserver le patrimoine paysager et naturel en : », entre les mots « paysager » et « et naturel » le mot « , bâti »;

e) En ajoutant, dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 5 concernant l'orientation « Préserver le patrimoine paysager et naturel en : », au dernier sous-paragraphe les mots : « notamment pour les hérons et les sites potentiels et pour l'habitat de la tortue des bois »;

f) En ajoutant, dans la section A) concernant les grandes orientations d'aménagement et au paragraphe 5 concernant l'orientation « Préserver le patrimoine paysager et naturel en : », un sous-paragraphe qui se lit comme suit :

« - Mettant en place d'autres règlements d'application afin d'assurer une meilleure protection du patrimoine bâti ayant une valeur (obligation gouvernementale du ministère de la Culture et des Communication). La MRC doit d'ailleurs dans ses obligations, adopter un inventaire patrimonial visé au 1er alinéa de l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel. De son côté, la municipalité a déjà mis en place un règlement de démolition visant minimalement les bâtiments de cette liste, conformément à ces obligations gouvernementales et mettra également en place un règlement sur l'entretien et l'occupation des immeubles en 2026. La municipalité pourra aussi voir à intégrer certaines nouvelles adresses de la liste patrimoniale à son règlement de PIIA selon les besoins et objectifs visés. »;

g) En remplaçant, dans la section C) concernant le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport, dans la section réseau routier, le paragraphe 1) concernant la classification fonctionnelle du réseau routier identifié au schéma d'aménagement régional, et son alinéa et les sous-paragraphes par le texte qui suit :

« Comme montré au plan concernant les réseaux de transport, ci-joint comme annexe II pour faire partie intégrante du présent règlement, nous retrouvons 4 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, soit :

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

PROJET

- Le réseau collecteur : soit la route 208 (chemin Tyler) qui est considérée comme collectrice régionale de transit;

- Le réseau local comprend quant à lui toutes les autres rues ou chemins. À noter toutefois que la municipalité considère le chemin Brown's Hill comme une route collectrice municipale. »;

h) En remplaçant, dans la section C) concernant le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport, dans la section réseau routier et au paragraphe 2) concernant les problématiques spécifiques du réseau routier, les deux premières phrases par les phrases suivantes :

« Deux problématiques sont énoncées au schéma pour le territoire du village d'Ayer's Cliff. La première concerne la route 141 / Main trop étroite qui compromet la sécurité des piétons dans les secteurs de la plage municipale, de la halte-routière, de l'intersection des rues Sanborn et Main, de la Banque CIBC et du Marché Tradition. La seconde concerne l'élargissement nécessaire de la rue Tyler dans le secteur de la bibliothèque municipale et du bureau de poste, considérant l'augmentation de la circulation de poids lourds et la présence de la piste cyclable. »;

i) En supprimant, dans la section C) concernant le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport, dans la section réseau routier et au paragraphe 3) concernant les améliorations proposées, les deux premières phrases qui se lisent « 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. »;

j) En remplaçant, dans la section C) concernant le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport, la section réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication, par la section suivante :

« Le seul réseau de transport d'énergie est un gazoduc qui traverse, à l'extrémité sud-ouest, le territoire, comme montré approximativement à l'annexe II et III du présent règlement. Aucun établissement n'est actuellement approvisionné par ce réseau. Aussi, aucun poste de transformation n'est présent sur le territoire de la municipalité et aucune implantation n'est envisagée. Finalement, une tour de communication est installée dans la zone agricole, entre le chemin Brown's Hill et la rue des Hauts-du-Lac, tel que montré approximativement à l'annexe III du présent règlement. »;

k) En ajoutant, dans la section D) concernant les territoires d'intérêt particulier, au paragraphe 1) concernant les territoires d'intérêt écologique, les sous-paragraphes e) et f) qui se lisent comme suit :

« e) L'habitat de la tortue des bois;
f) Les milieux humides, particulièrement ceux identifiés comme de protection ou d'utilisation durable. »;

l) En remplaçant dans la section E) concernant les territoires de contraintes d'aménagement, dans la section « Les contraintes anthropiques présentes sont », le paragraphe « L'autoroute 55 » par le paragraphe suivant :

« - Les contraintes sonores reliées au réseau routier supérieur (autoroute 55 et partie de la 141); »;

m) En ajoutant, dans la section E) concernant les territoires de contraintes d'aménagement, dans la section « Les contraintes anthropiques présentes sont », les paragraphes suivants :

« - Une antenne de télécommunication;
- La ligne de transport gazier (gazoduc);
- La zone d'interdiction aux installations d'élevage porcin;
- Les territoires incompatibles avec l'activité minière (TIAM). »;

PROJET

Article 6 : La 5e partie de ce plan d'urbanisme, concernant le programme particulier d'urbanisme du secteur central, est modifiée comme suit :

a) En modifiant le plan PPU-1 (Secteur central) en ajustant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité ainsi que la limite du territoire pouvant faire l'objet d'un PPU calqué sur la limite territoriale pour une des deux modifications. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

b) En modifiant le plan PPU-2 (Les territoires présentant des contraintes d'aménagement) en ajustant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité ainsi que la limite du secteur central calqué sur la limite territoriale pour une des deux modifications. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

c) En modifiant le plan PPU-3 (Les territoires d'intérêt particulier et l'occupation actuelle du sol) en ajustant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité ainsi que la limite du secteur central calqué sur la limite territoriale pour une des deux modifications. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

d) En modifiant le plan PPU-4 (Concept d'aménagement) en ajustant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

Article 7 : L'annexe I de ce plan d'urbanisme, concernant les grandes affectations du sol, est modifiée comme suit :

a) En modifiant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité ainsi que la limite du territoire pouvant faire l'objet d'un PPU calqué sur la limite territoriale pour une des deux modifications. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante. L'aire ERE (écologique et récréative) est par le fait même réduite à ces deux endroits;

Article 8 : L'annexe II de ce plan d'urbanisme, concernant les réseaux de transport, est modifiée comme suit :

a) En modifiant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

Article 9 : L'annexe III de ce plan d'urbanisme, concernant les territoires d'intérêt particulier et territoires présentant des contraintes d'aménagement, est modifiée comme suit :

a) En modifiant à deux endroits dans le lac, les limites territoriales de la municipalité. Le tout tel que montré à l'annexe I du présent règlement pour en faire partie intégrante;

b) En ajoutant dans la légende et sur le plan de part et d'autre de l'autoroute #55 et de la route 141, une zone de contrainte sonore, comme il est montré avec une image à l'annexe II du présent règlement pour en faire partie intégrante;

c) En remplaçant dans la légende et sur ce plan, les milieux humides par la cartographie du SADD comportant 4 types de milieux humides, comme il est montré avec des images à l'annexe III du présent règlement pour en faire partie intégrante;

d) En remplaçant dans la légende et sur ce plan, les zones à risque d'inondation par la cartographie du SADD, comme il est montré avec des images à l'annexe IV du présent règlement pour en faire partie intégrante;

e) En remplaçant sur ce plan, les limites de l'ensemble patrimonial par la cartographie du SADD, comme il est montré avec une image à l'annexe V du présent règlement pour en faire partie intégrante;

PROJET

f) En ajoutant dans la légende et sur le plan une tour de communication, dont le positionnement approximatif est montré avec une image à l'annexe VI du présent règlement pour en faire partie intégrante;

g) En ajoutant dans la légende et sur le plan le périmètre de l'habitat de la tortue des bois, tel qu'il est montré avec une image à l'annexe VII du présent règlement pour en faire partie intégrante;

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

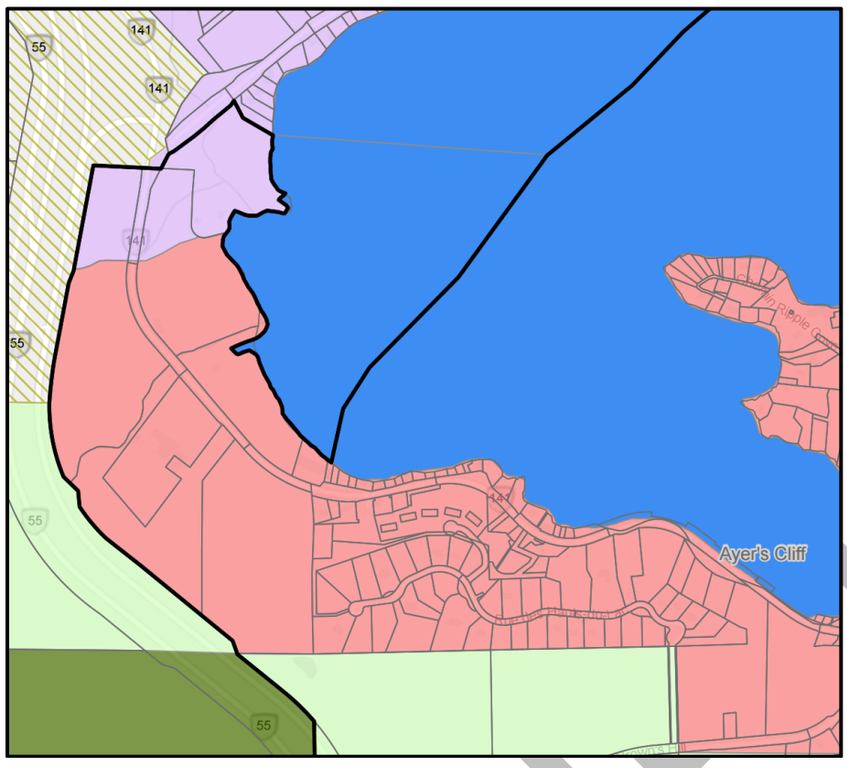
_____	_____
Maire	Directrice générale
Alec Van Zuiden	Abelle L'Écuyer-Legault

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 :

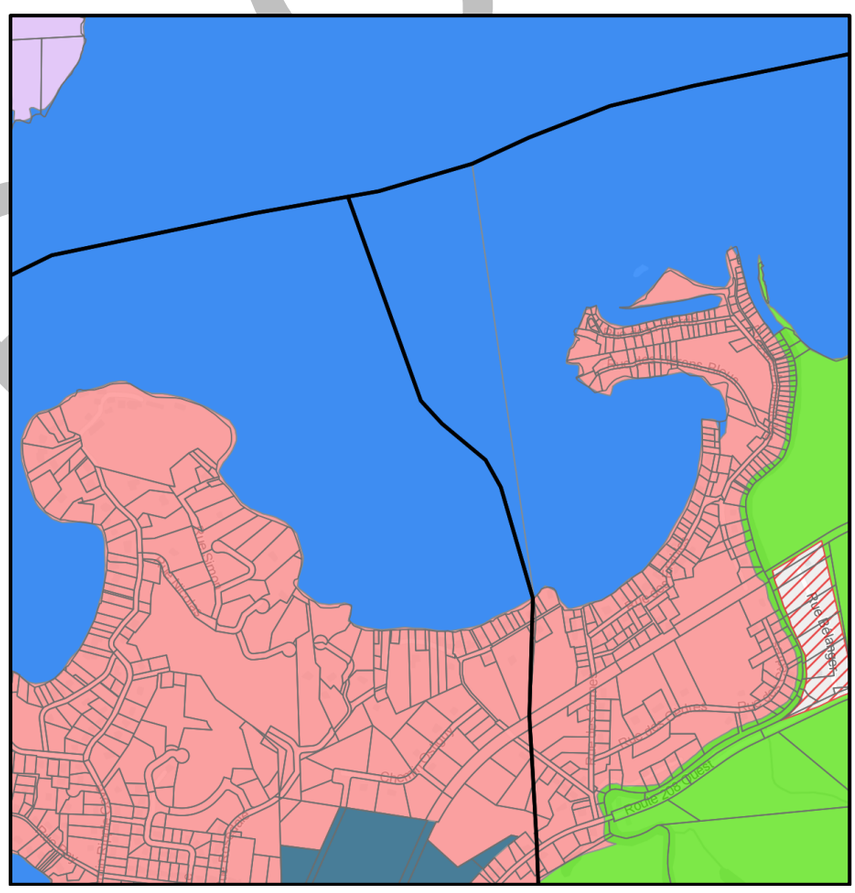
PROJET

ANNEXE I

« Extrait de la cartographie du schéma, plan des grandes affectations »



*** Le trait noir dans le lac représente la nouvelle limite territoriale versus le trait gris**



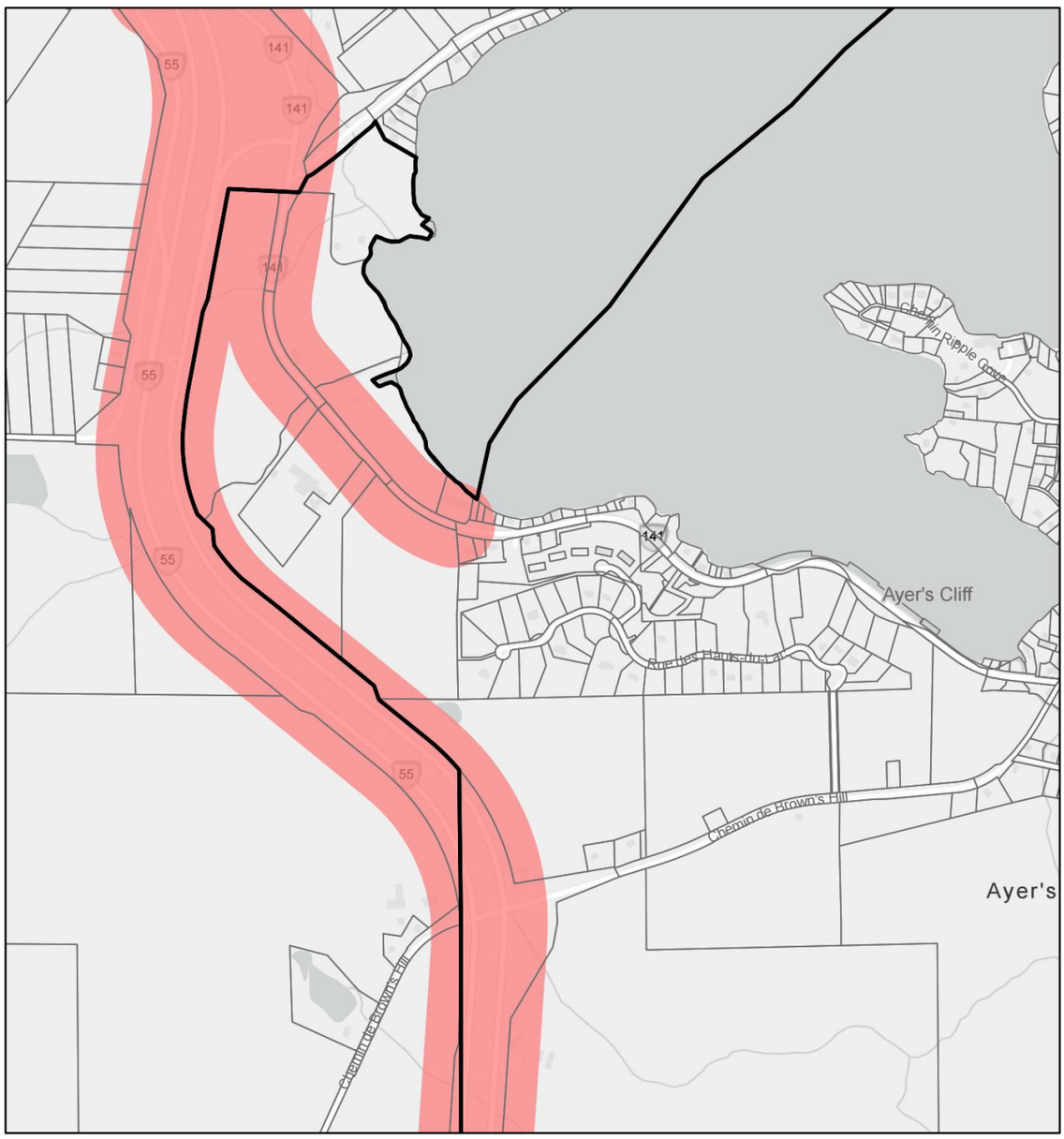
*** Le trait noir dans le lac représente la nouvelle limite territoriale versus le trait gris**

PROJET

PROJET

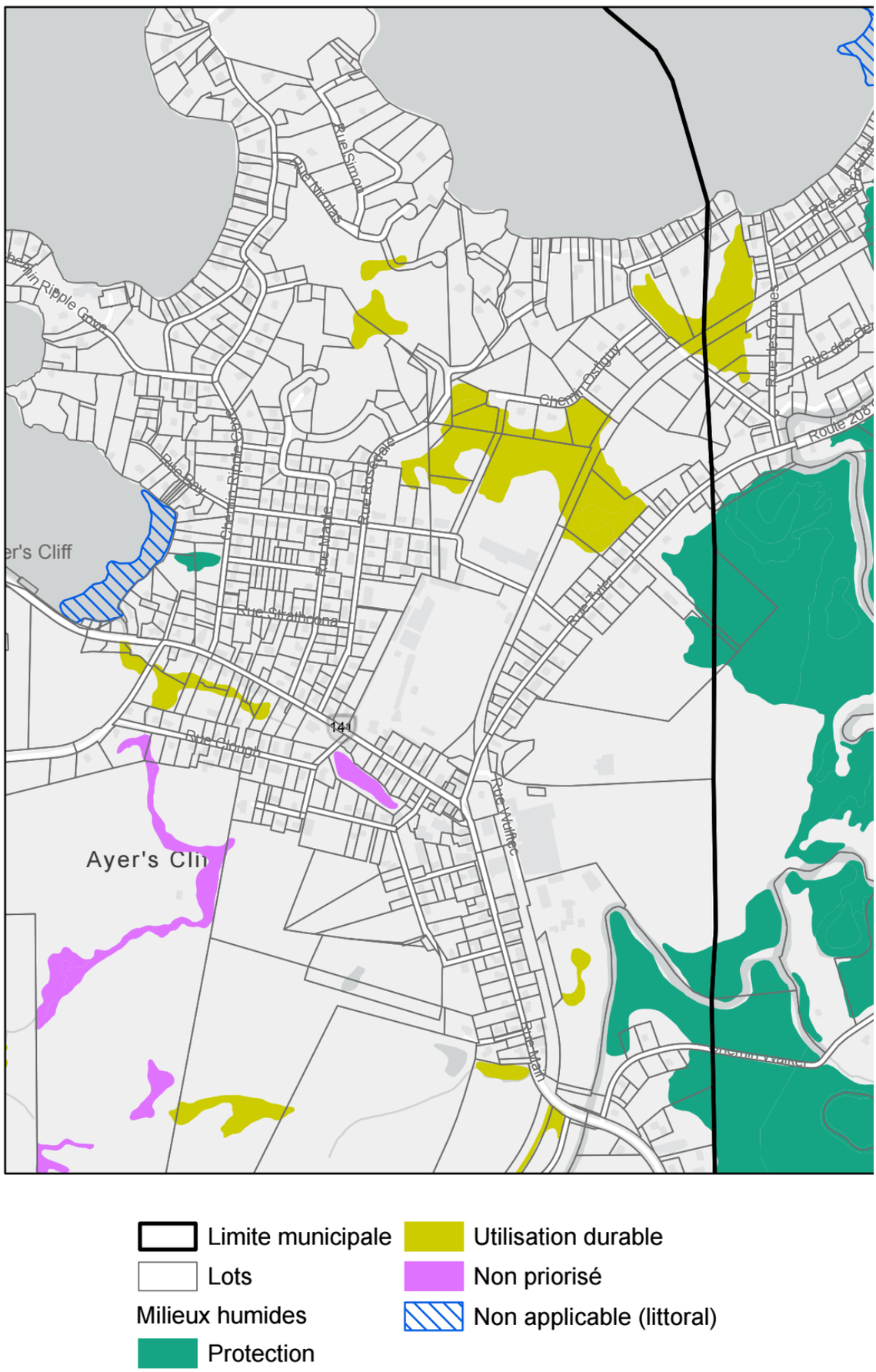
ANNEXE II

« Extrait de la cartographie du schéma, zone de contrainte sonore »



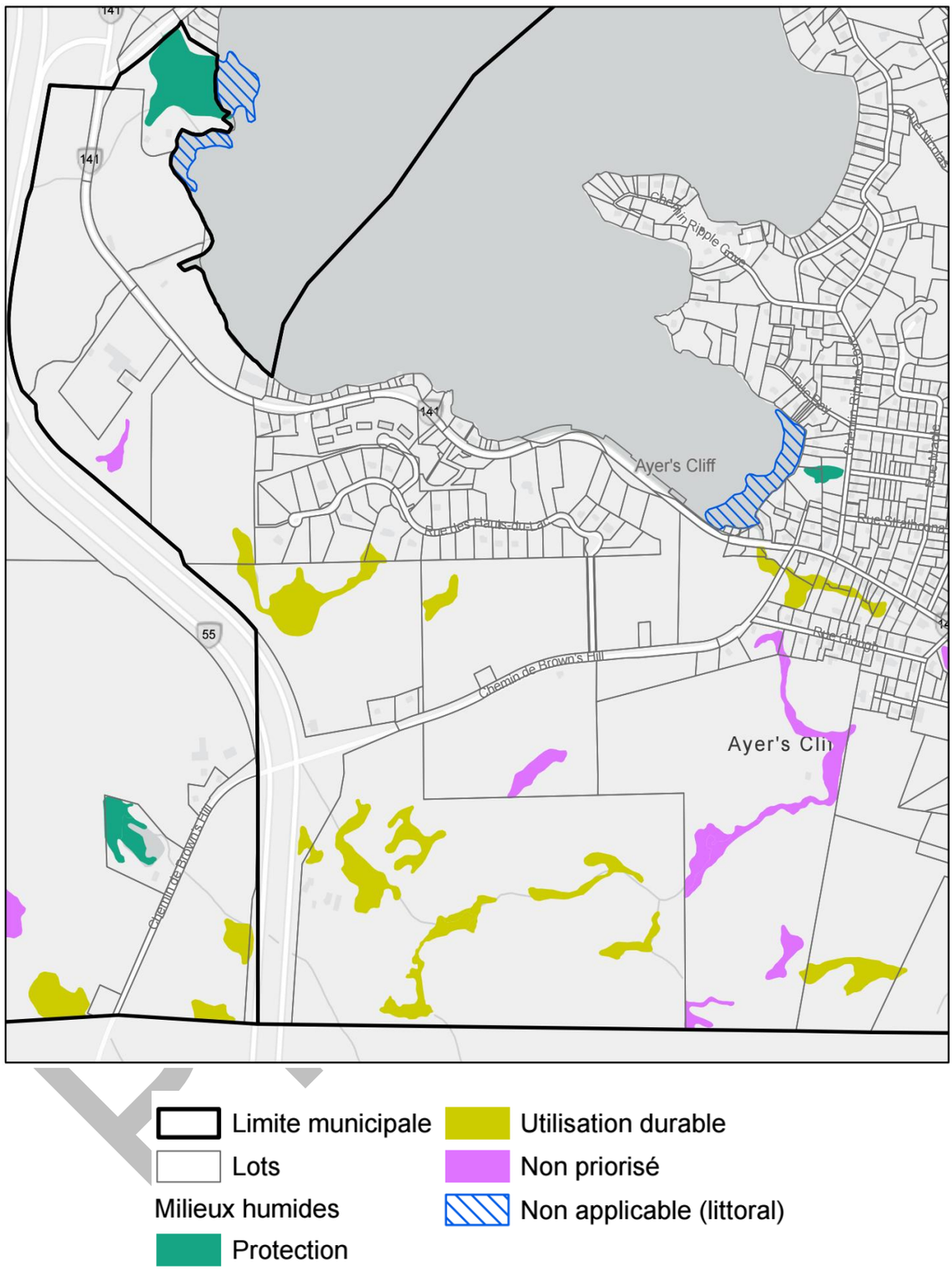
ANNEXE III

« Extrait de la cartographie du schéma, milieux humides »



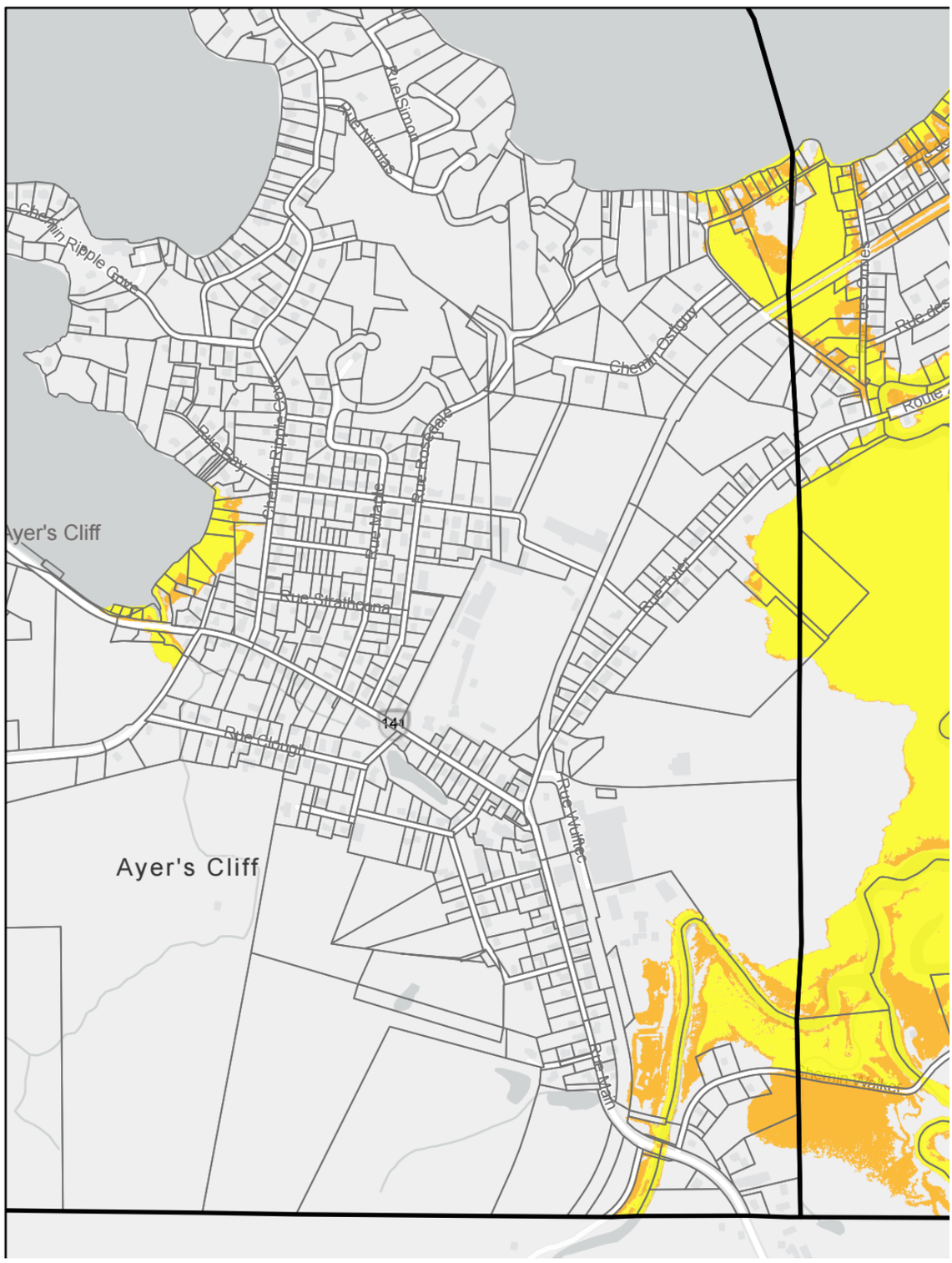
ANNEXE III (suite)

« Extrait de la cartographie du schéma, milieux humides »



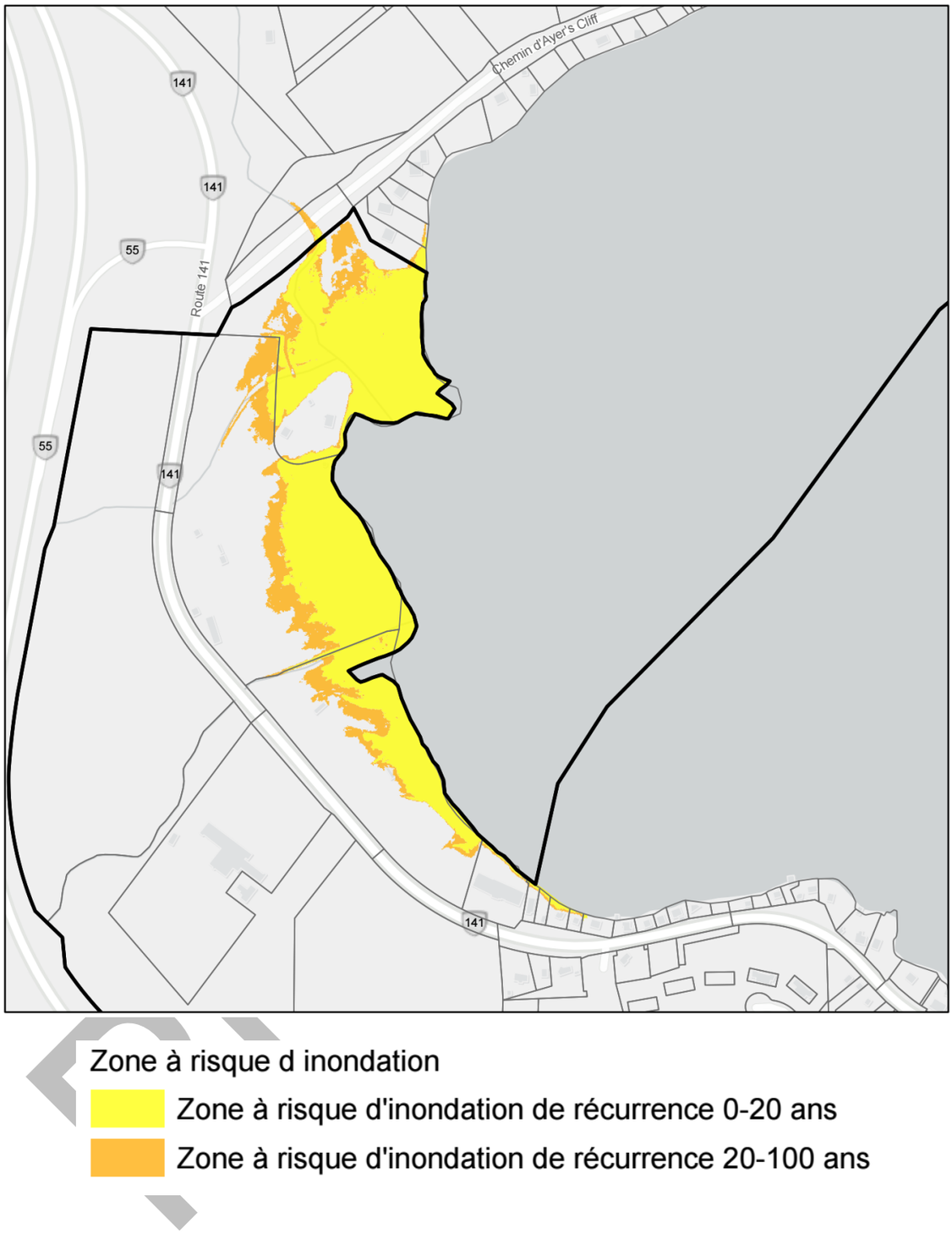
ANNEXE IV

« Extrait de la cartographie du schéma, zone inondables »



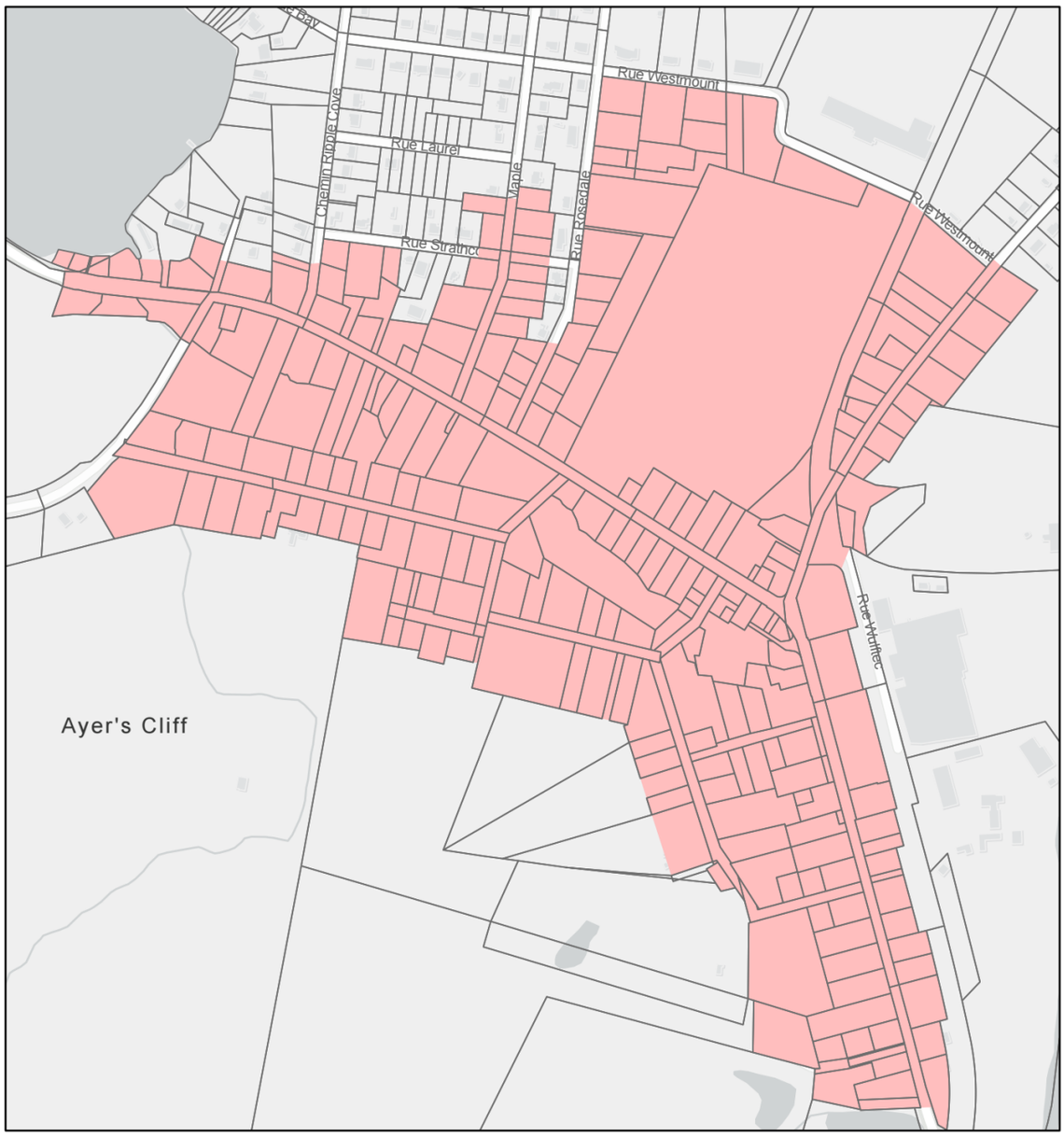
ANNEXE IV (suite)

« Extrait de la cartographie du schéma, zone inondables »



ANNEXE V

« Extrait de la cartographie du schéma, ensemble patrimonial »

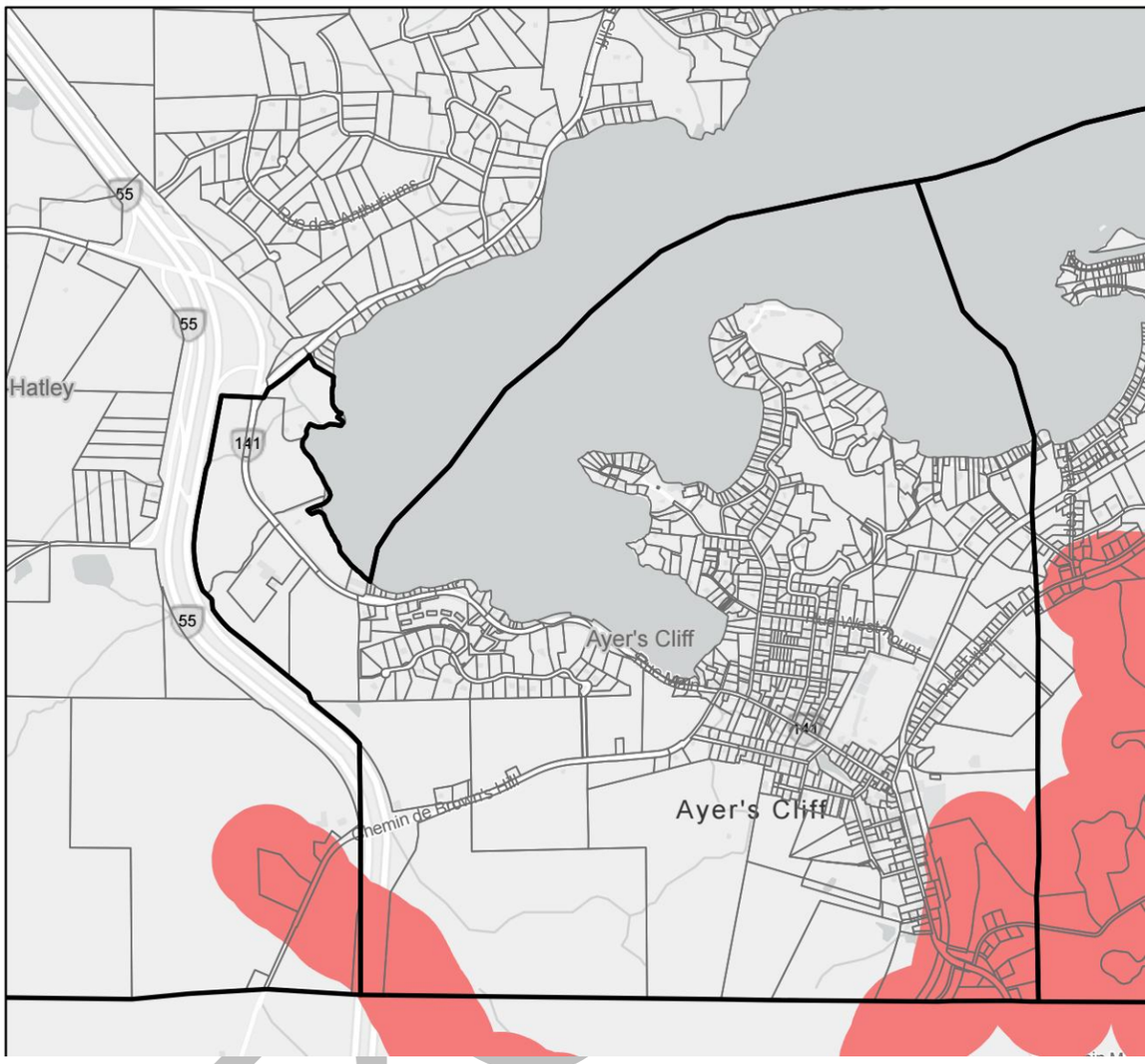


Ensembles patrimoniaux

ANNEXE VI

« Extrait de la cartographie du schéma, tour de communication »

Antenne de télécommunication

ANNEXE VII

« Extrait de la cartographie du schéma, habitat de la tortue des bois »