



Projets de règlement n° 26-564, n° 26-565, n° 26-566, n° 26-568, n° 26-569 et n° 26-570

modifiant le *Règlement de plan d'urbanisme* n° 16-429

modifiant le *Règlement de zonage* n° 16-430

modifiant le *Règlement de lotissement* n° 16-431

modifiant le *Règlement de PAE* n° 16-435

modifiant le *Règlement de PIIA* n° 16-436

modifiant le *Règlement de PPCMOI* n° 16-437

24 août 2026, 19 h

Ordre du jour



- 1) Ouverture de l'assemblée, mot de bienvenue et contexte d'intervention
- 2) Explication du projet de règlement n° 26-564
- 3) Explication du projet de règlement n° 26-565
- 4) Explication du projet de règlement n° 26-566
- 5) Explication du projet de règlement n° 26-568
- 6) Explication du projet de règlement n° 26-569
- 7) Explication du projet de règlement n° 26-570
- 8) Dispositions susceptibles d'approbation référendaire
- 9) Commentaires des personnes et organismes désirant s'exprimer
- 10) Fin de l'assemblée

Contexte d'intervention

Les amendements ont pour but :

- d'assurer, pour la très grande majorité, la concordance des règlements d'urbanisme de la municipalité avec les dispositions du Schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de Memphrémagog dans les deux ans qui suivent son entrée en vigueur (soit le 11 avril 2024), en conformité avec l'article 59 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- de saisir certaines opportunités réglementaires pour mieux encadrer le développement sur le territoire (notamment Plan régional des milieux humides et hydriques [PRMHH], pentes fortes, abattage d'arbres);
- d'établir les usages et normes d'implantation dans les nouvelles parties du périmètre urbain;
- d'apporter quelques ajustements et corrections techniques.

Explication du projet de
règlement n° 26-564 modifiant le
Plan d'urbanisme



Explication du projet de règlement n° 26-564

L'amendement du [Règlement n° 16-429](#) :

- apporte quelques modifications aux parties introductives du *Plan d'urbanisme* pour tenir compte du nouveau SADD;
- ajuste l'aire urbaine et la limite du périmètre urbain (voir annexes I et II du projet de règlement) et définit des zones de réserve (voir zonage);
- crée deux nouvelles affectations afin de circonscrire la densité d'occupation dans ces secteurs (minimum 10 000 m²), soit l'aire Rurale-paysagère (RUP) et l'aire Rurale-paysagère plan d'ensemble (RUPpe) (voir annexes III, IV et V);
- ajoute trois secteurs de consolidation en milieu rural : un au nord-ouest du lac Gilbert, un au nord-est du lac Malaga et un à l'ouest du chemin North à la hauteur des chemins Hopps et des Fleurs (voir annexe X du projet de règlement de zonage); ce sont les seuls secteurs, à l'extérieur du périmètre urbain, où l'ouverture de nouvelles rues est permise.

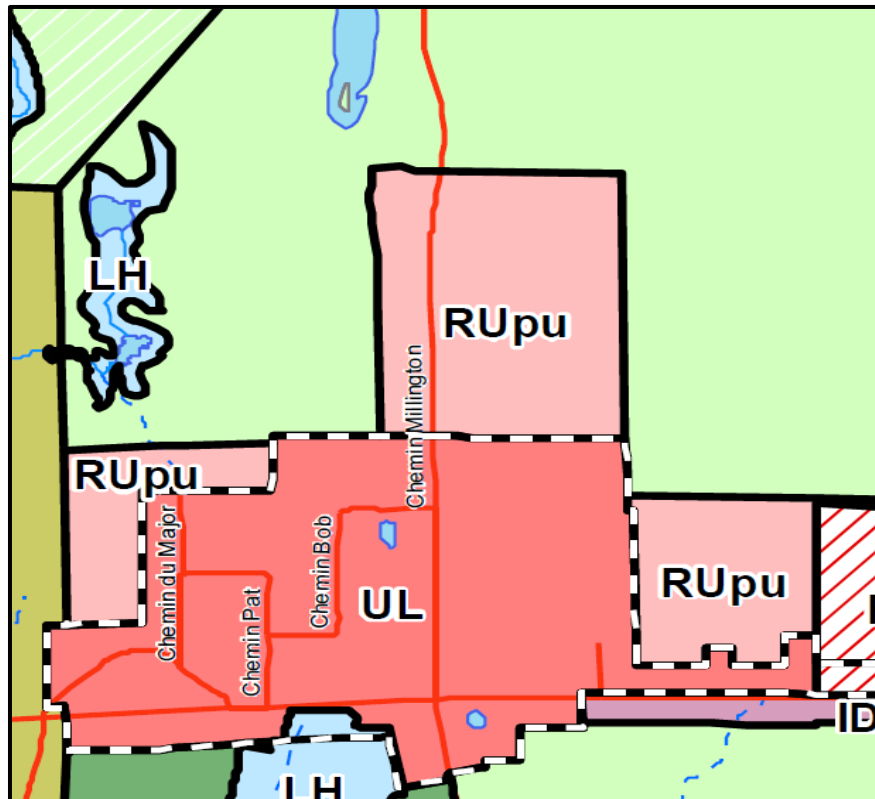
Explication du projet de règlement n° 26-564

L'amendement du [Règlement n° 16-429](#) (suite)

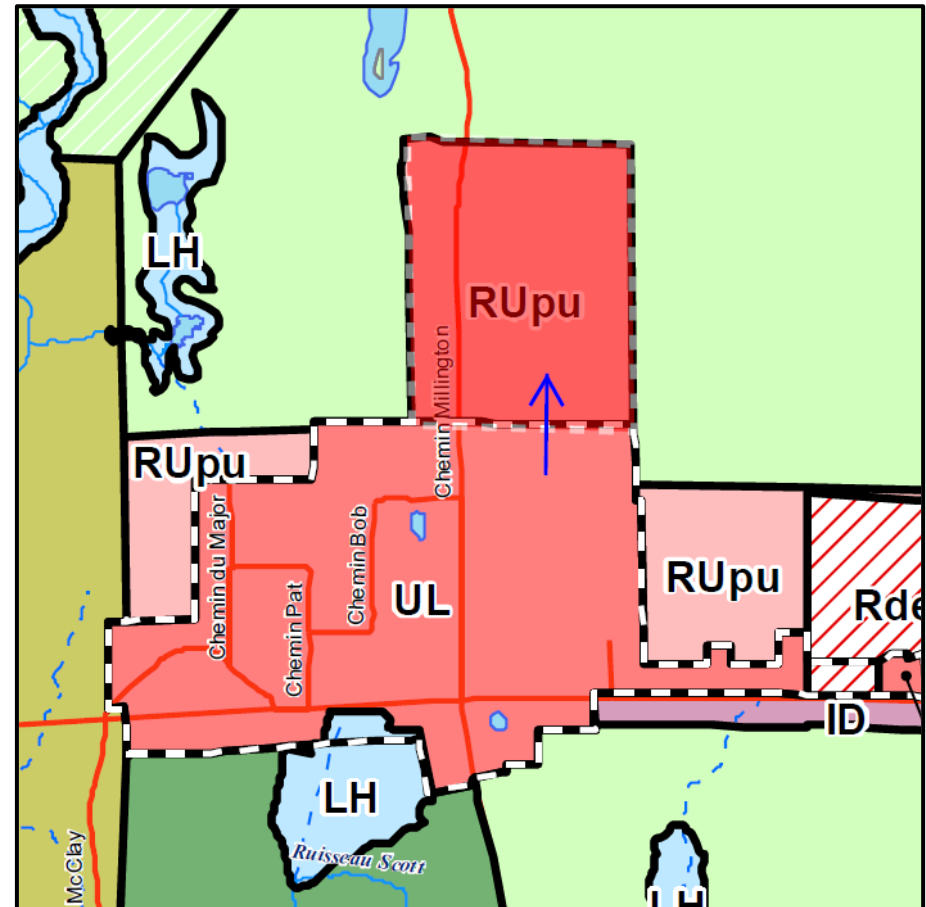
- ajuste certaines limites d'affectation et de type d'affectation en concordance au SADD (annexes VI à VIII);
- met à jour les données concernant les réseaux de transport (supprime les corridors de gestion des accès routiers et ajoute une zone de contrainte sonore le long de l'autoroute 10, voir annexe IX);
- met à jour les territoires d'intérêt (nouvelle cartographie des milieux humides par catégorie liée au PRMHH, voir annexe X), nouveaux tunnels d'arbres sur les chemins Taylor, Millington et Patch (voir annexe XI) et ajout d'aires protégées ou site de conservation (voir annexe XII);
- Met à jour les territoires présentant des contraintes d'aménagement (territoires incompatibles avec activité minière, voir annexe XIII).

Explication du projet de règlement n° 26-564

Avant

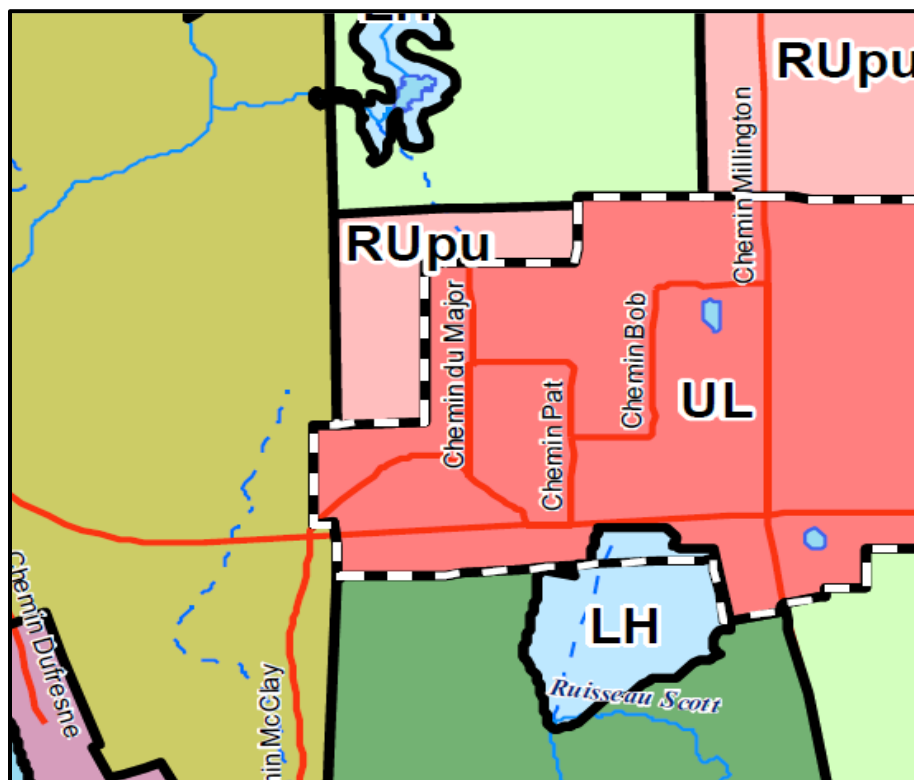


Après

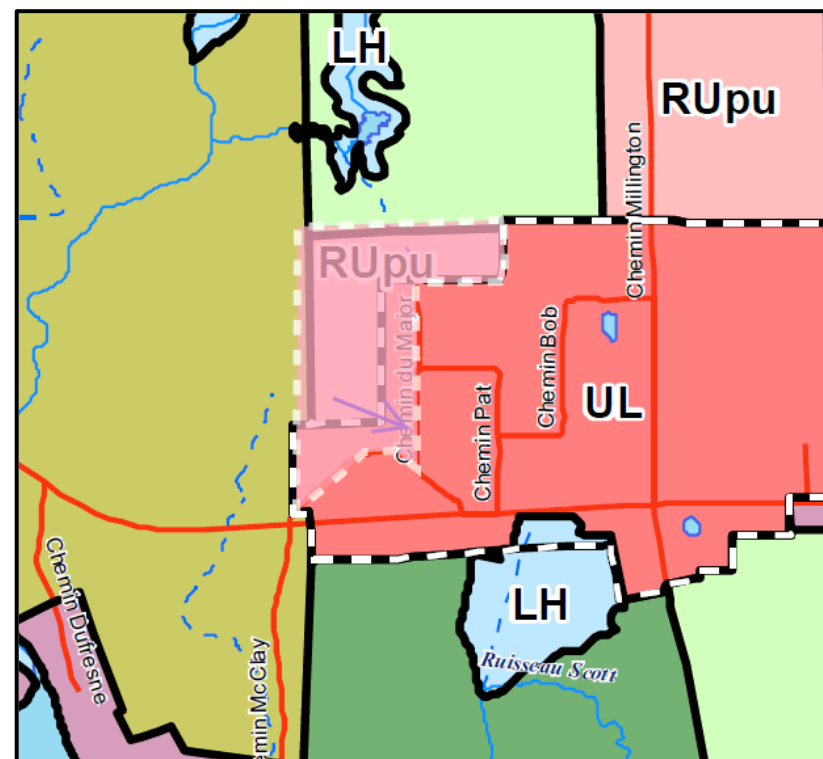


Explication du projet de règlement n° 26-564

Avant



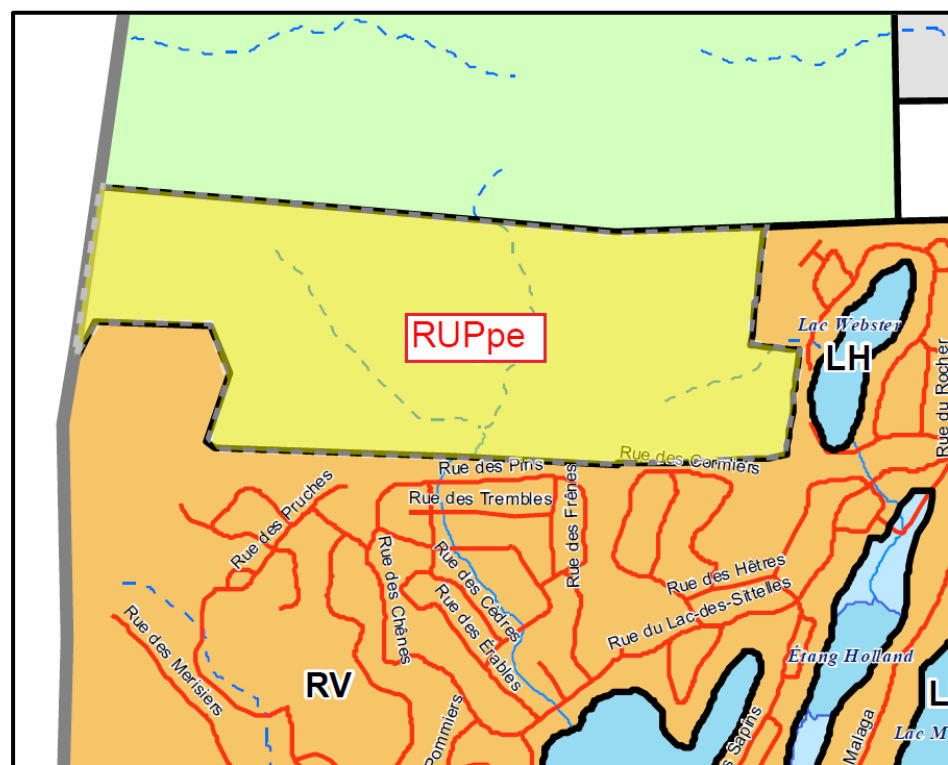
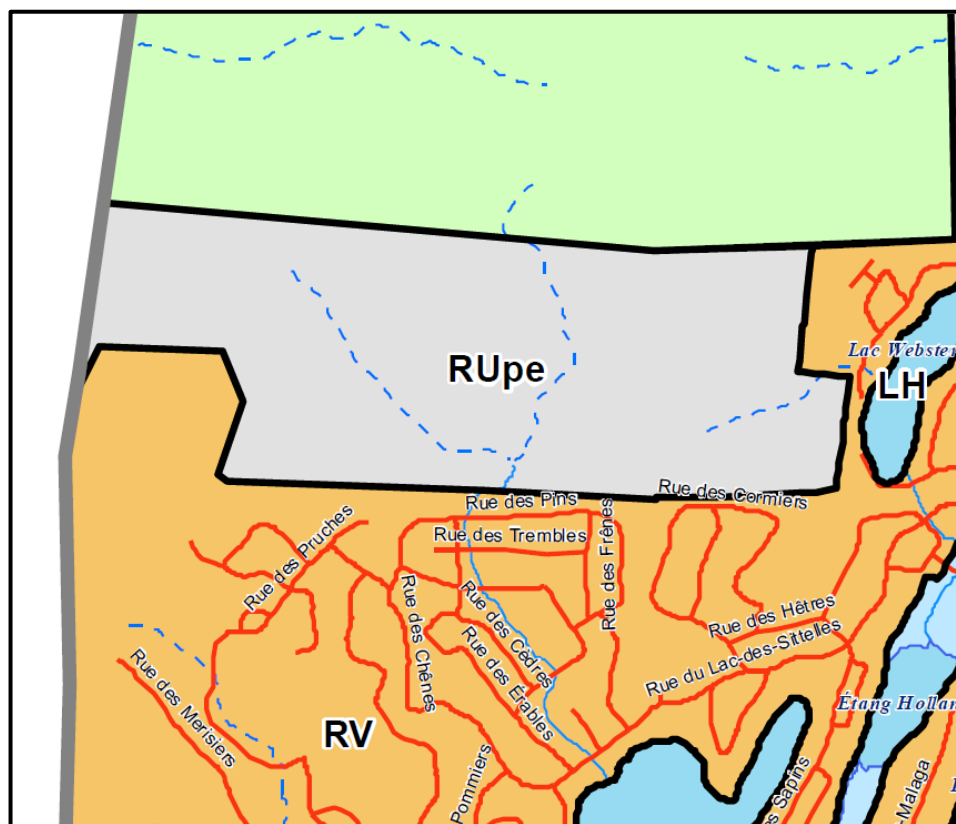
Après



Explication du projet de règlement n° 26-564

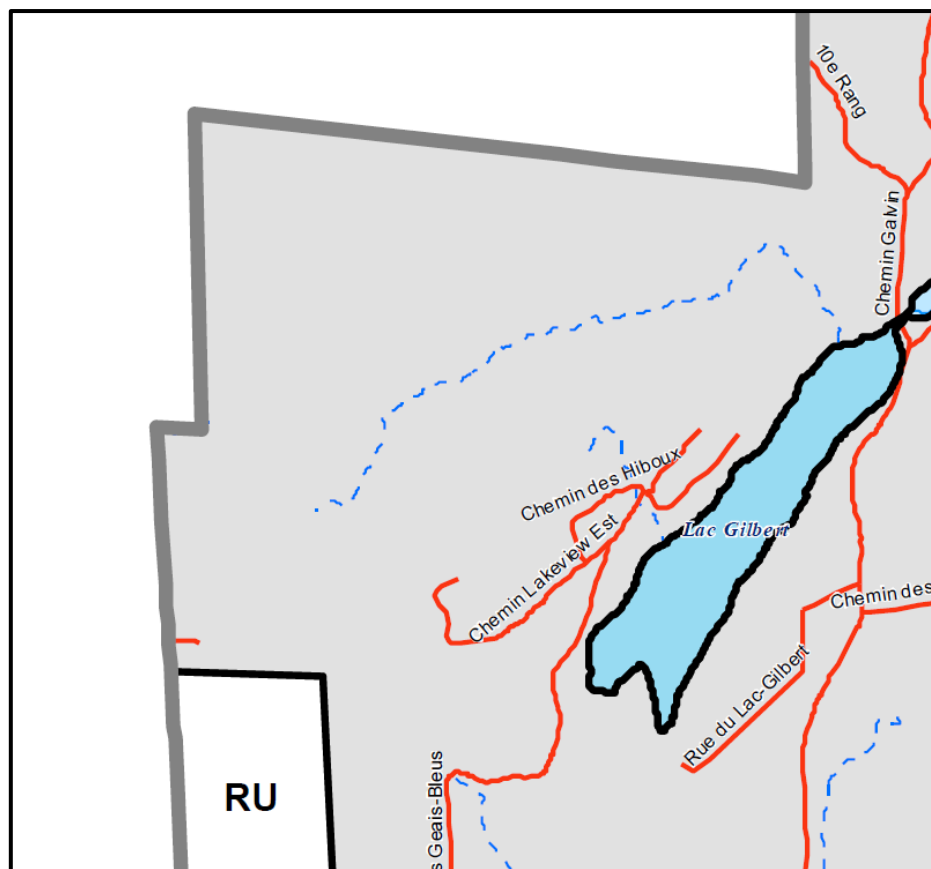
Avant

Après

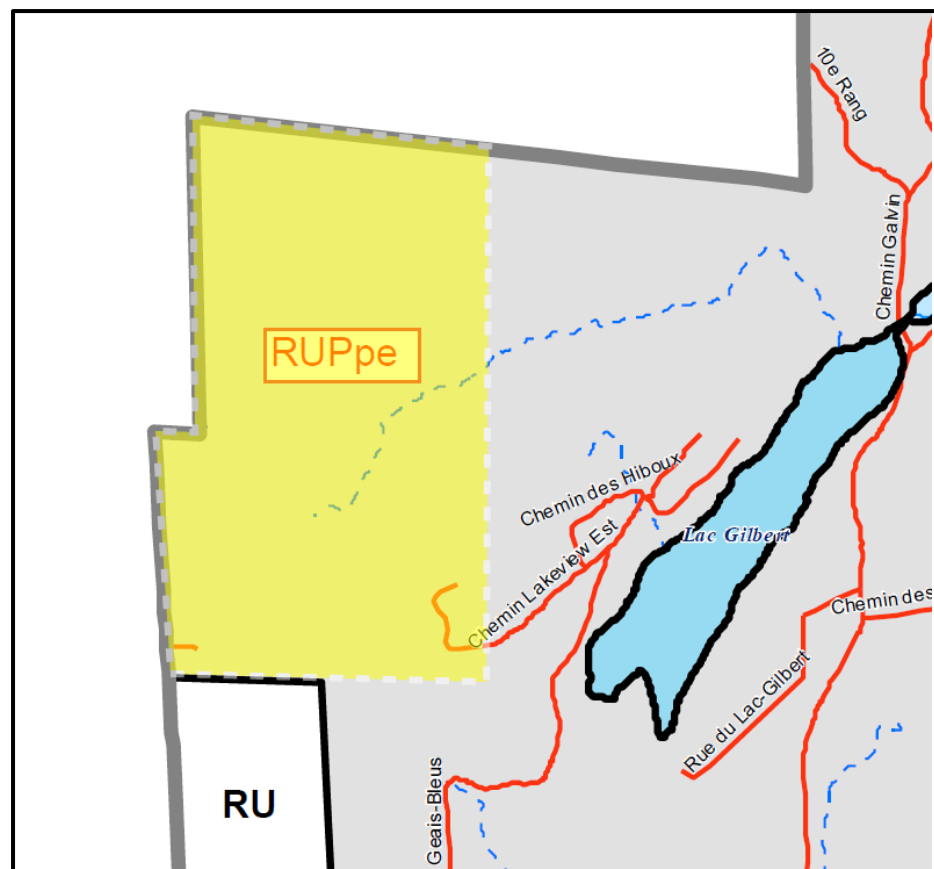


Explication du projet de règlement n° 26-564

Avant



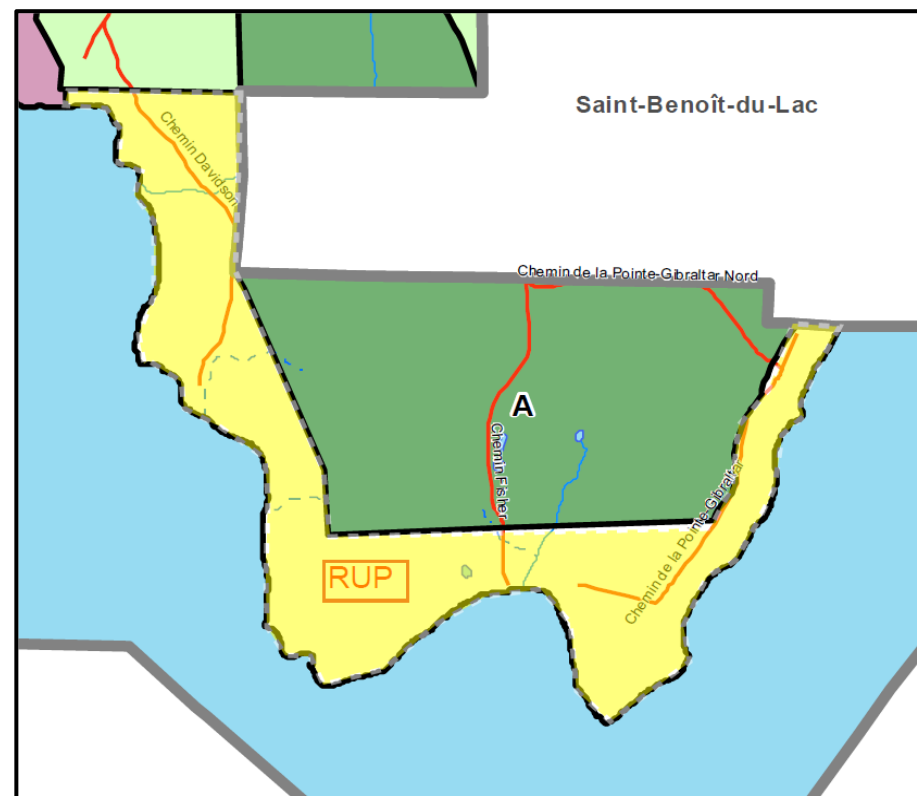
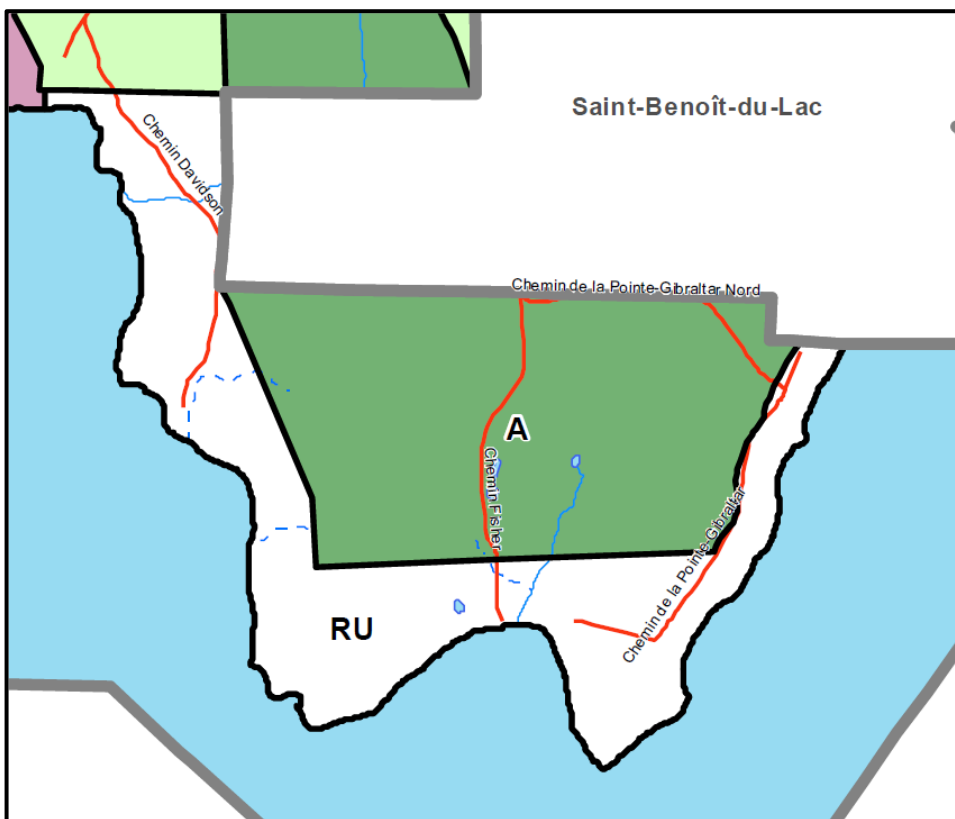
Après



Explication du projet de règlement n° 26-564

Avant

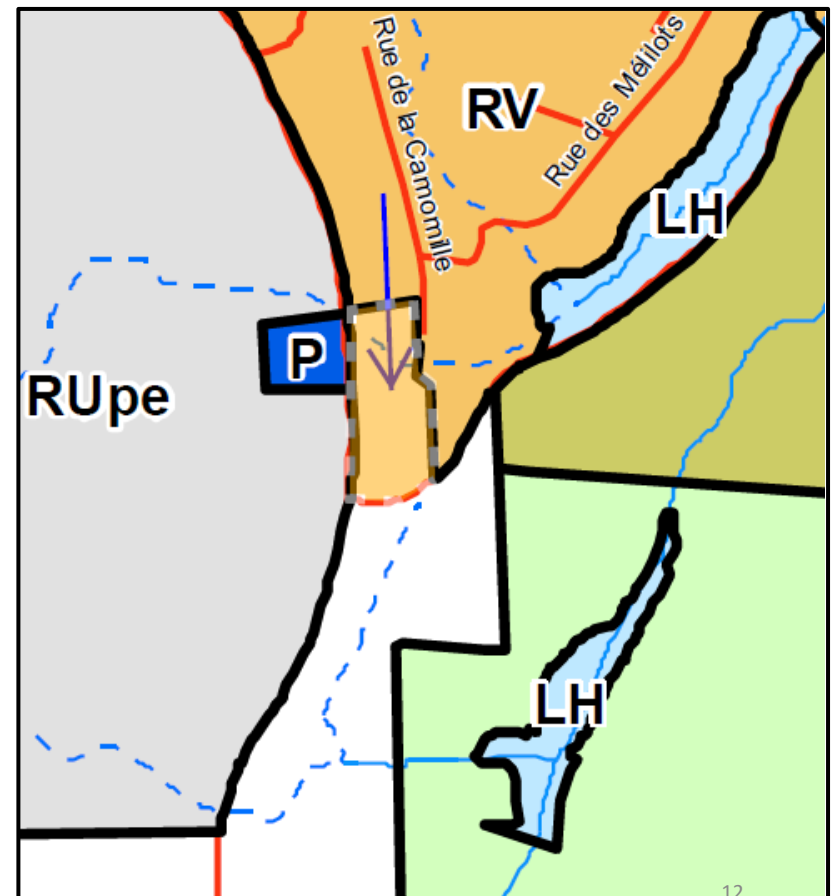
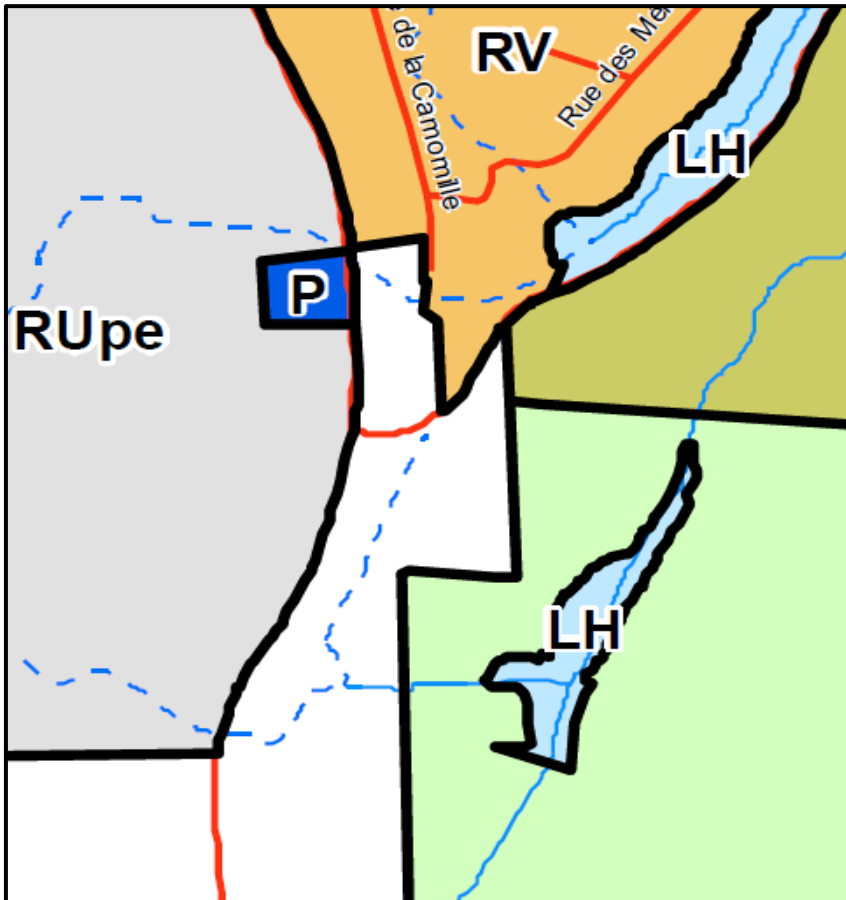
Après



Explication du projet de règlement n° 26-564

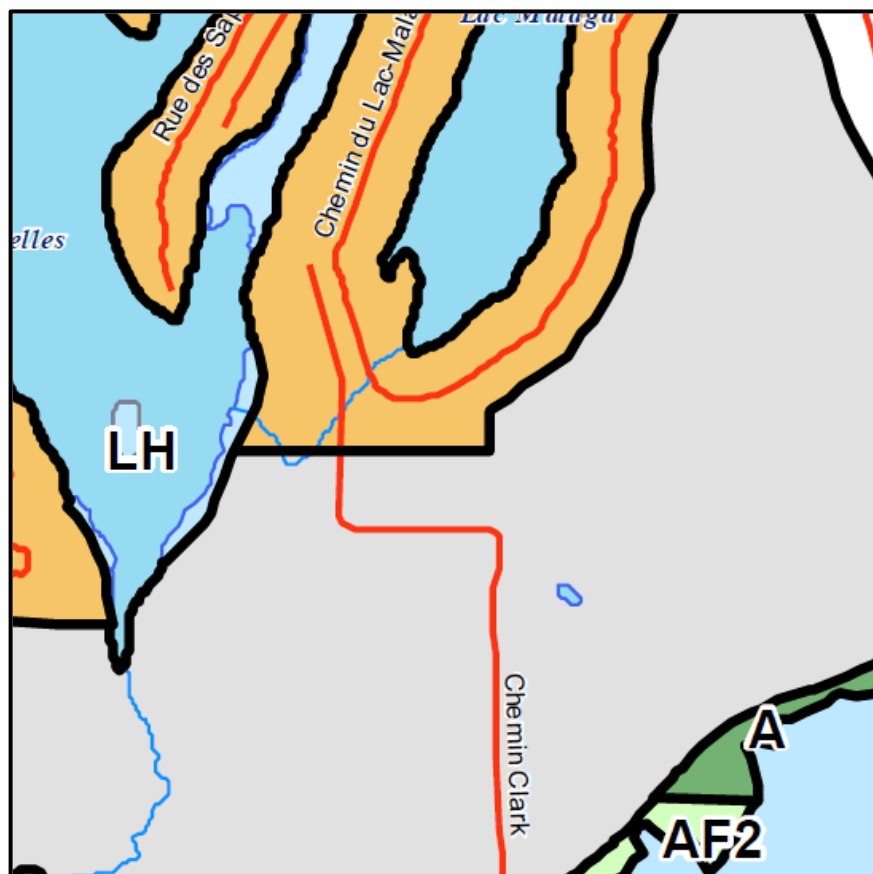
Avant

Après

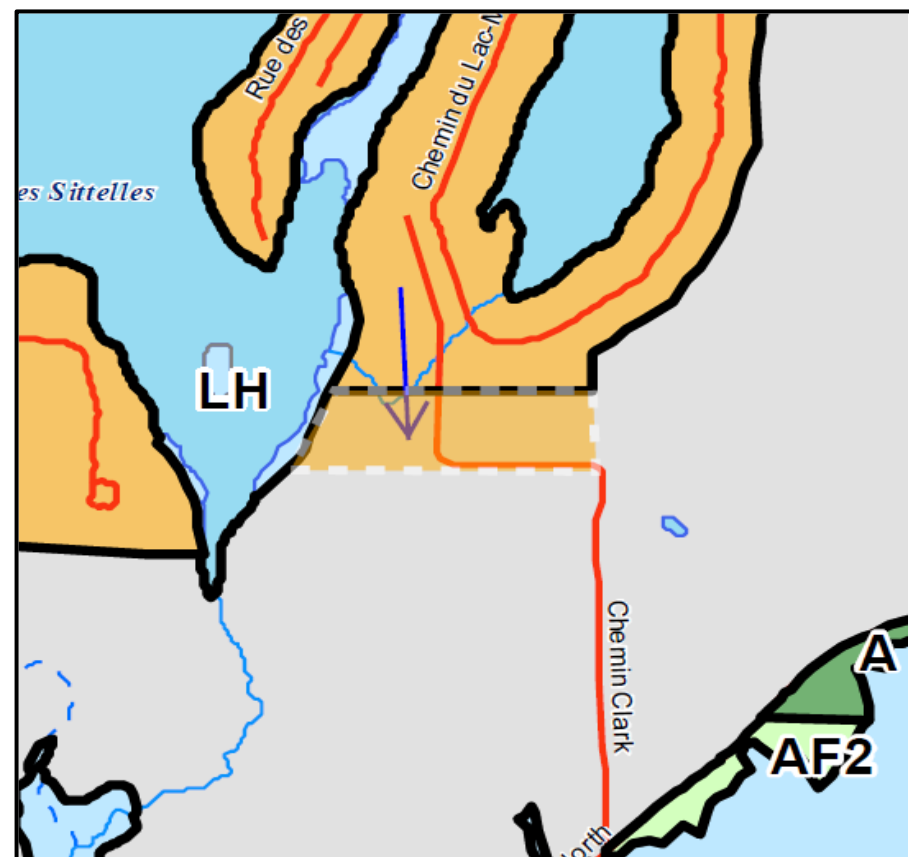


Explication du projet de règlement n° 26-564

Avant

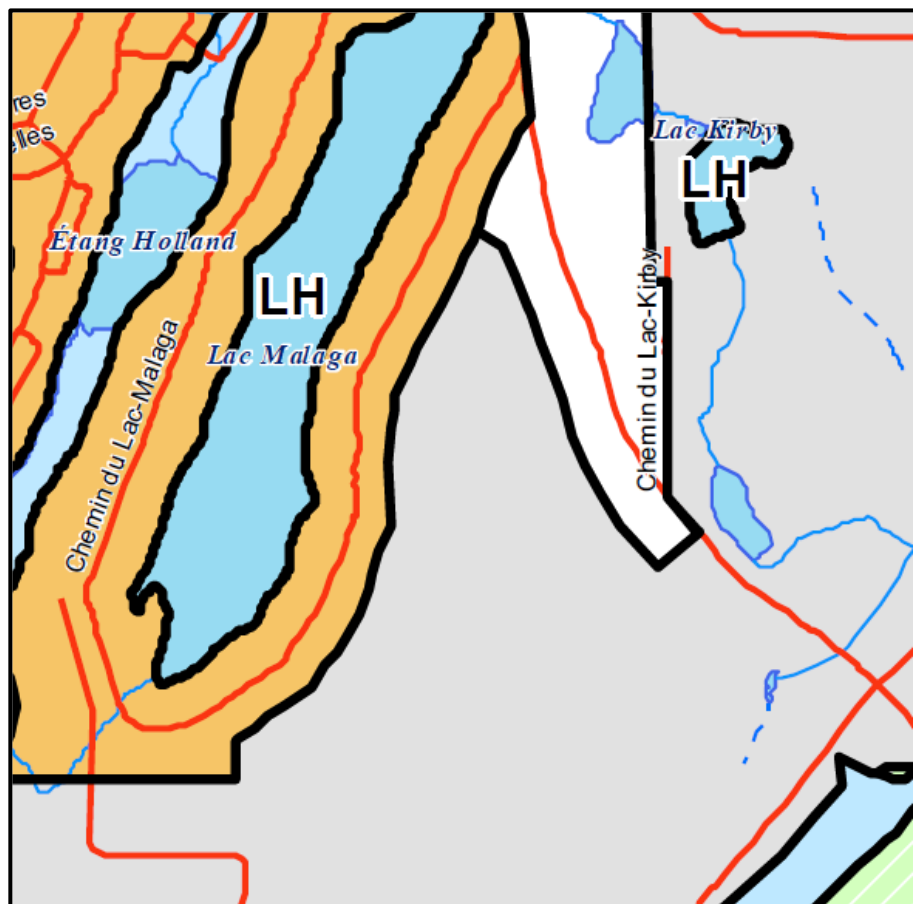


Après

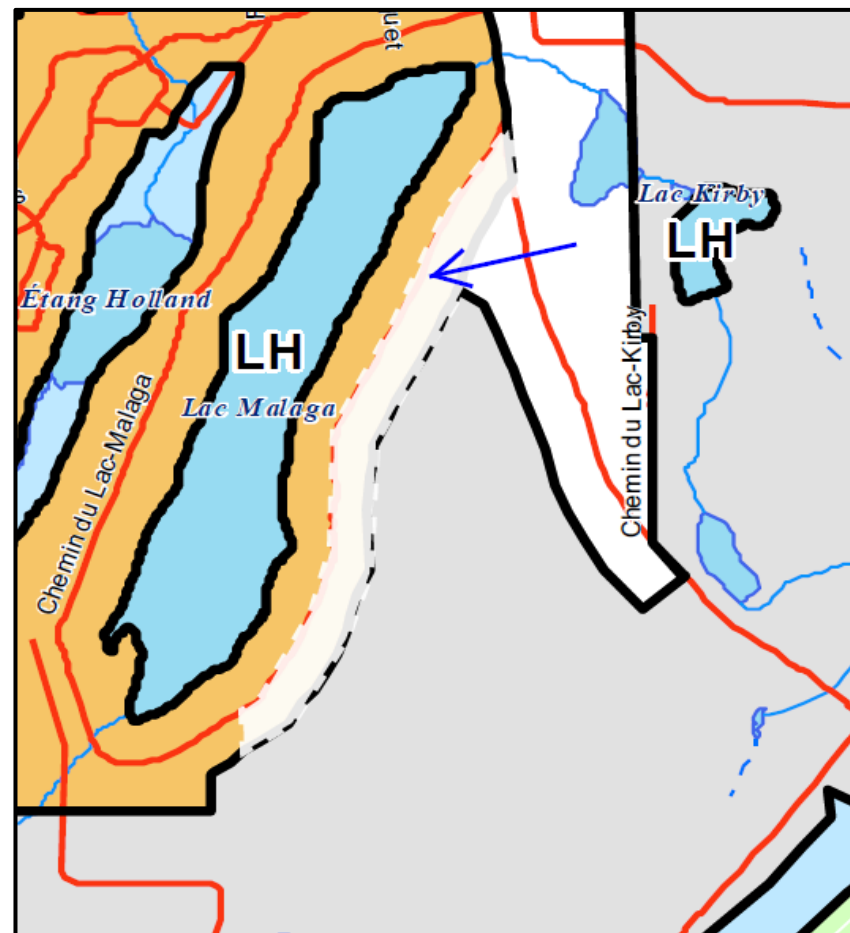


Explication du projet de règlement n° 26-564

Avant

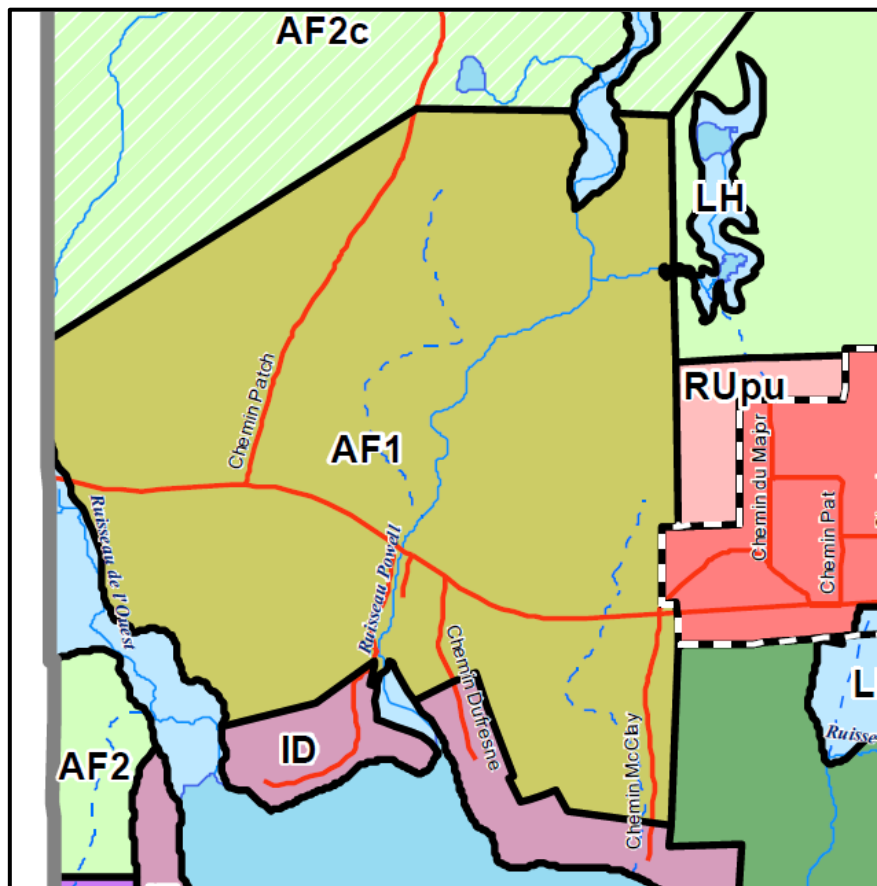


Après

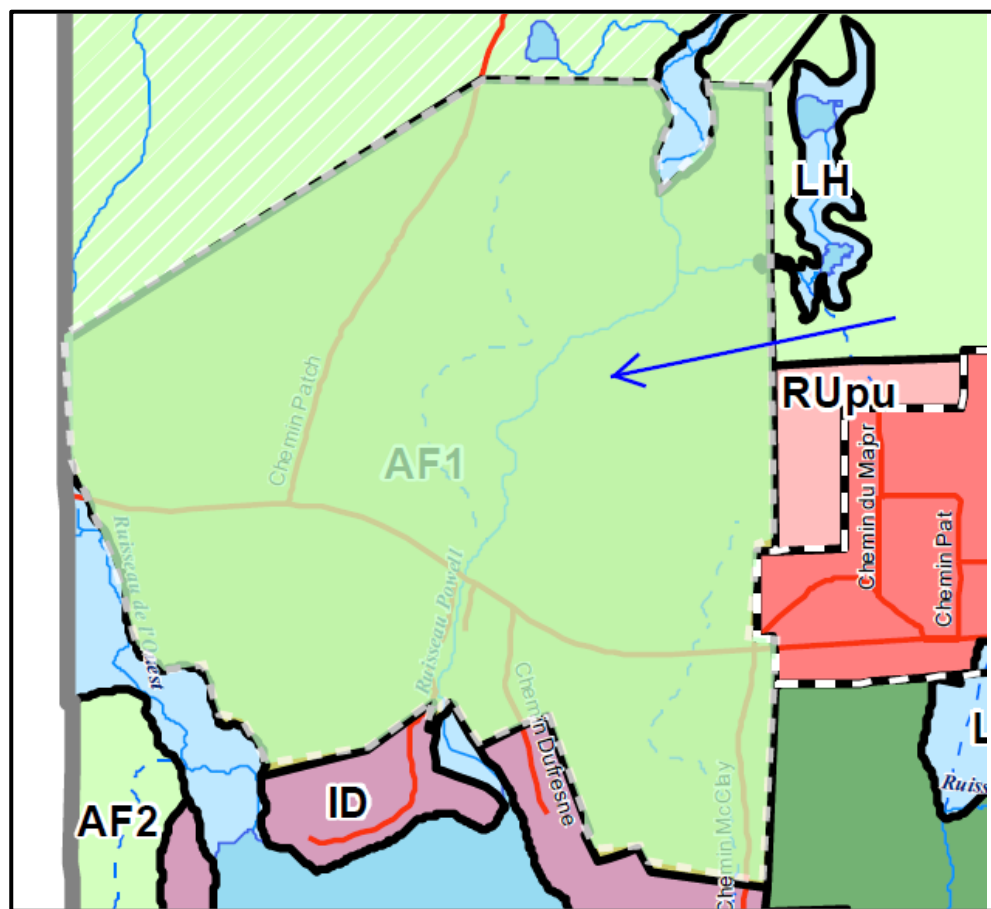


Explication du projet de règlement n° 26-564

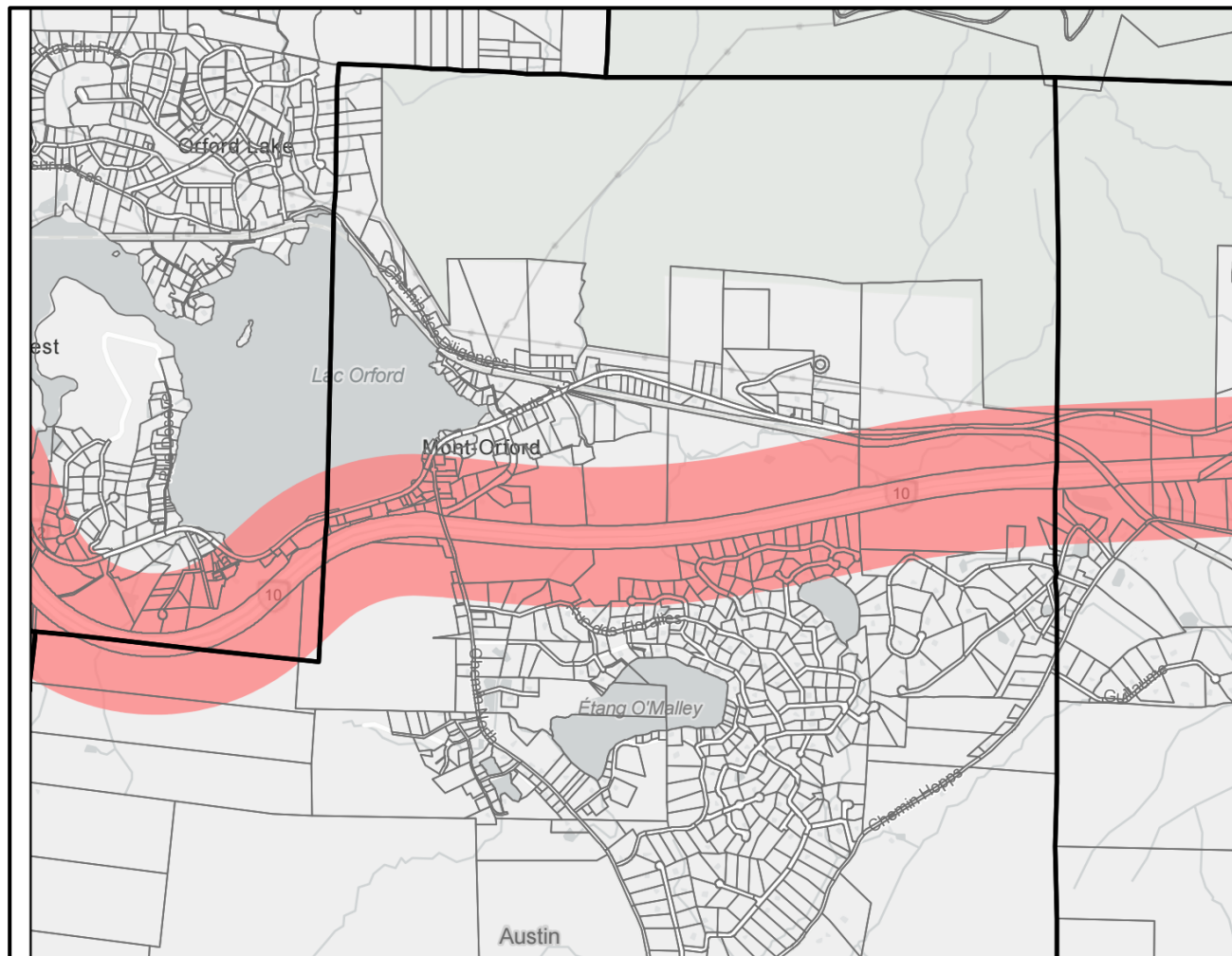
Avant



Après

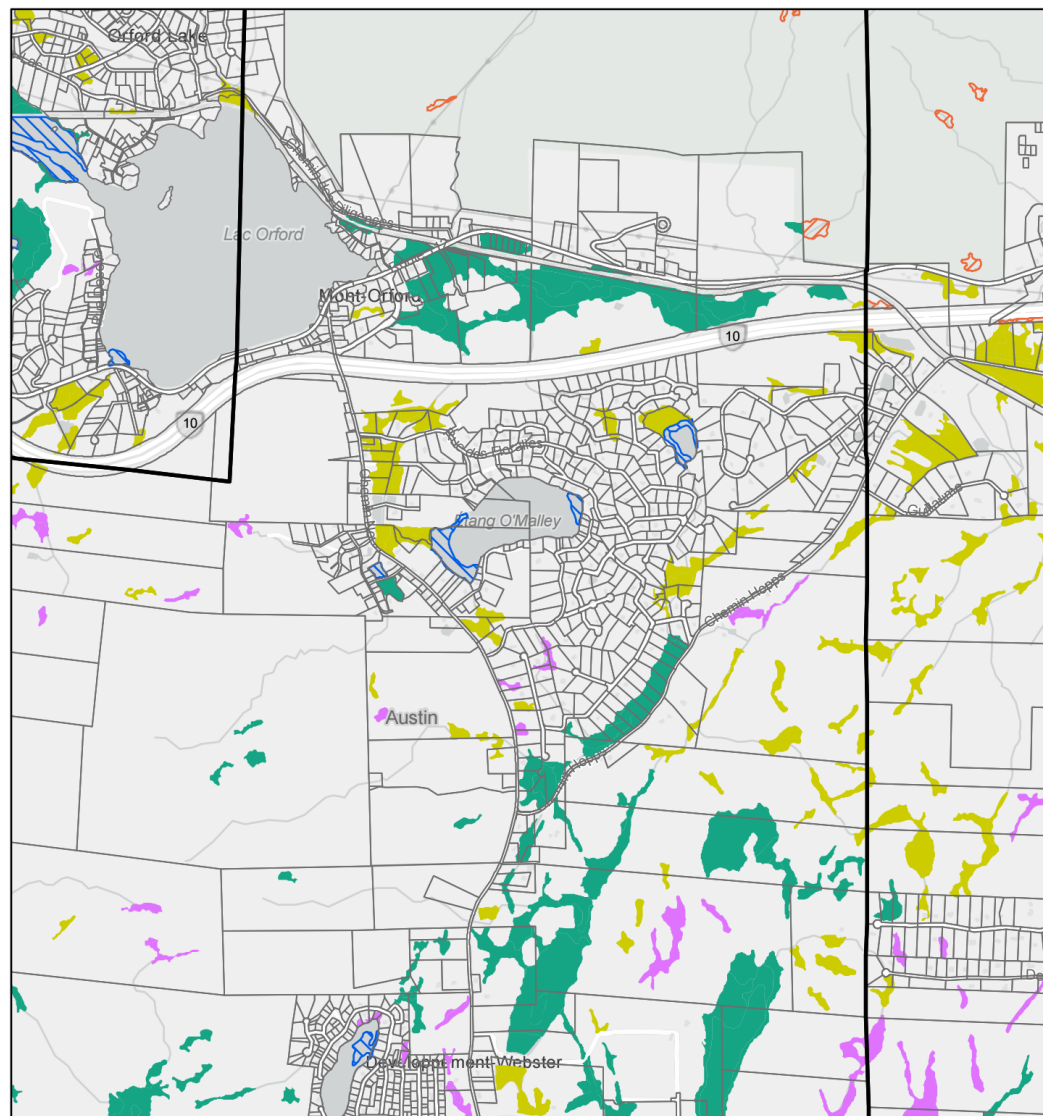


Explication du projet de règlement n° 26-564



Zone de contrainte sonore*

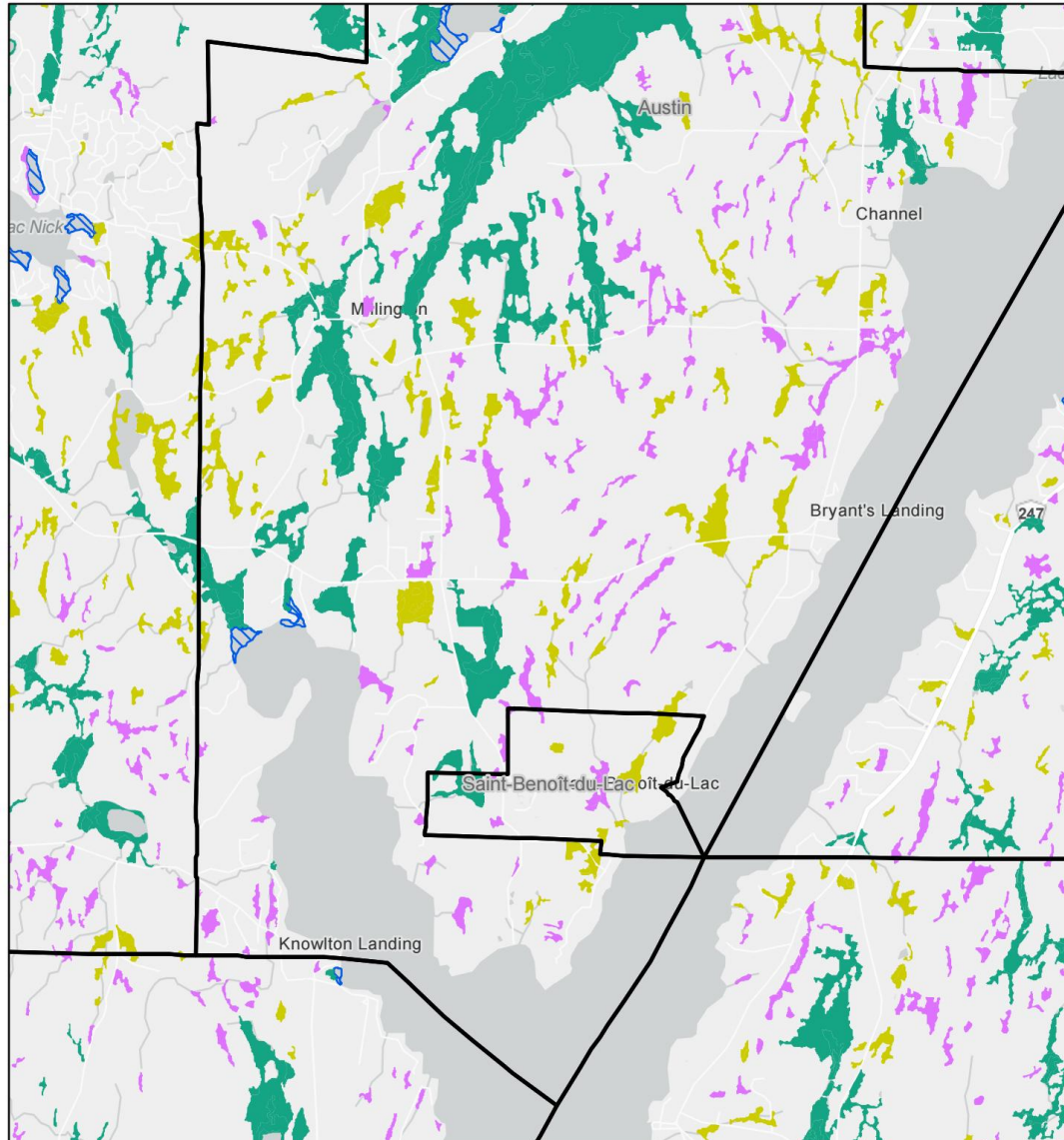
Explication du projet de règlement n° 26-564



- | | |
|---|--|
|  Limite municipale |  Utilisation durable |
|  Lots |  Non priorisé |
| Milieux humides |  Non applicable (domaine de l'État) |
|  Protection |  Non applicable (littoral) |

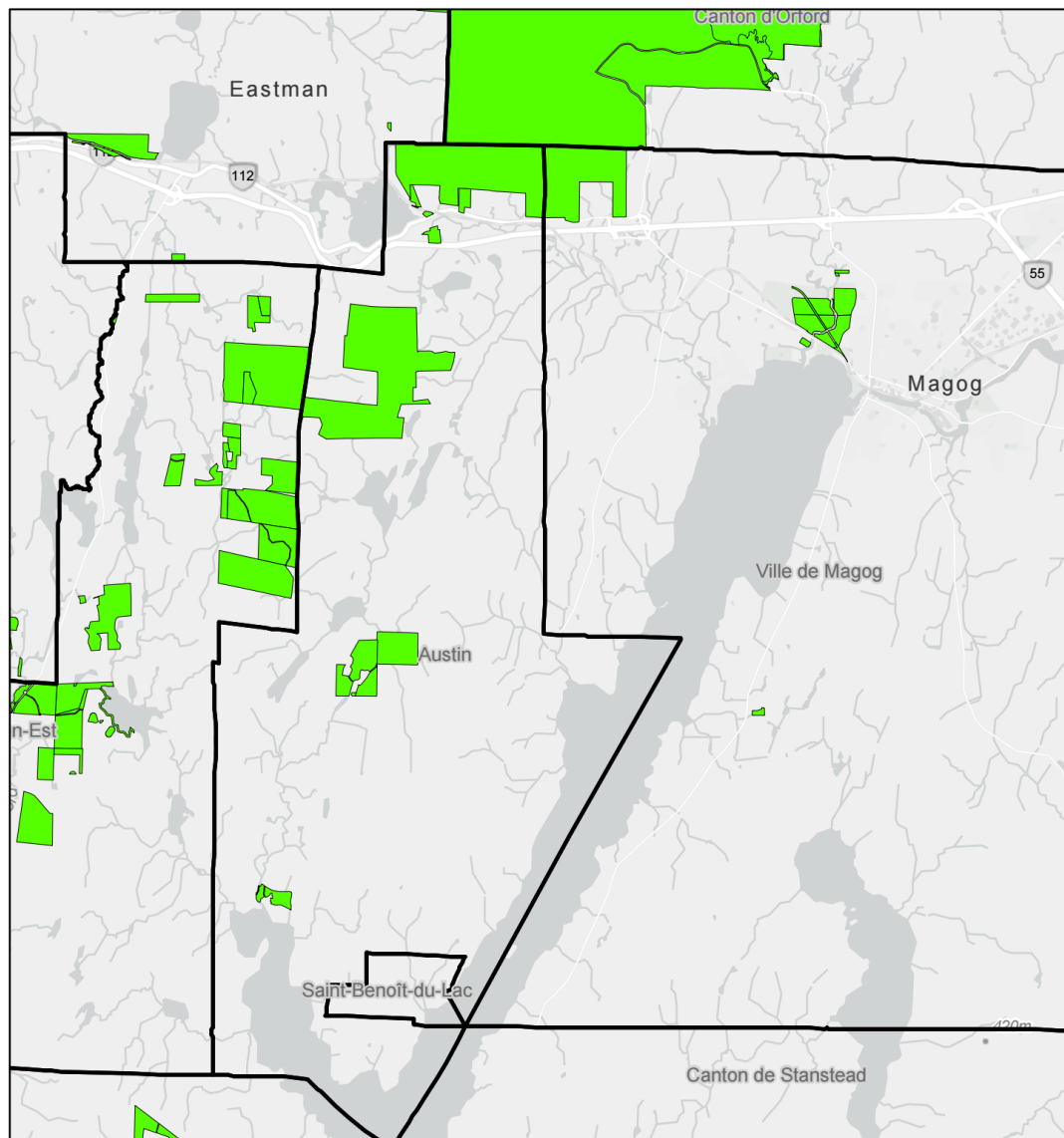


Explication du projet de règlement n° 26-564



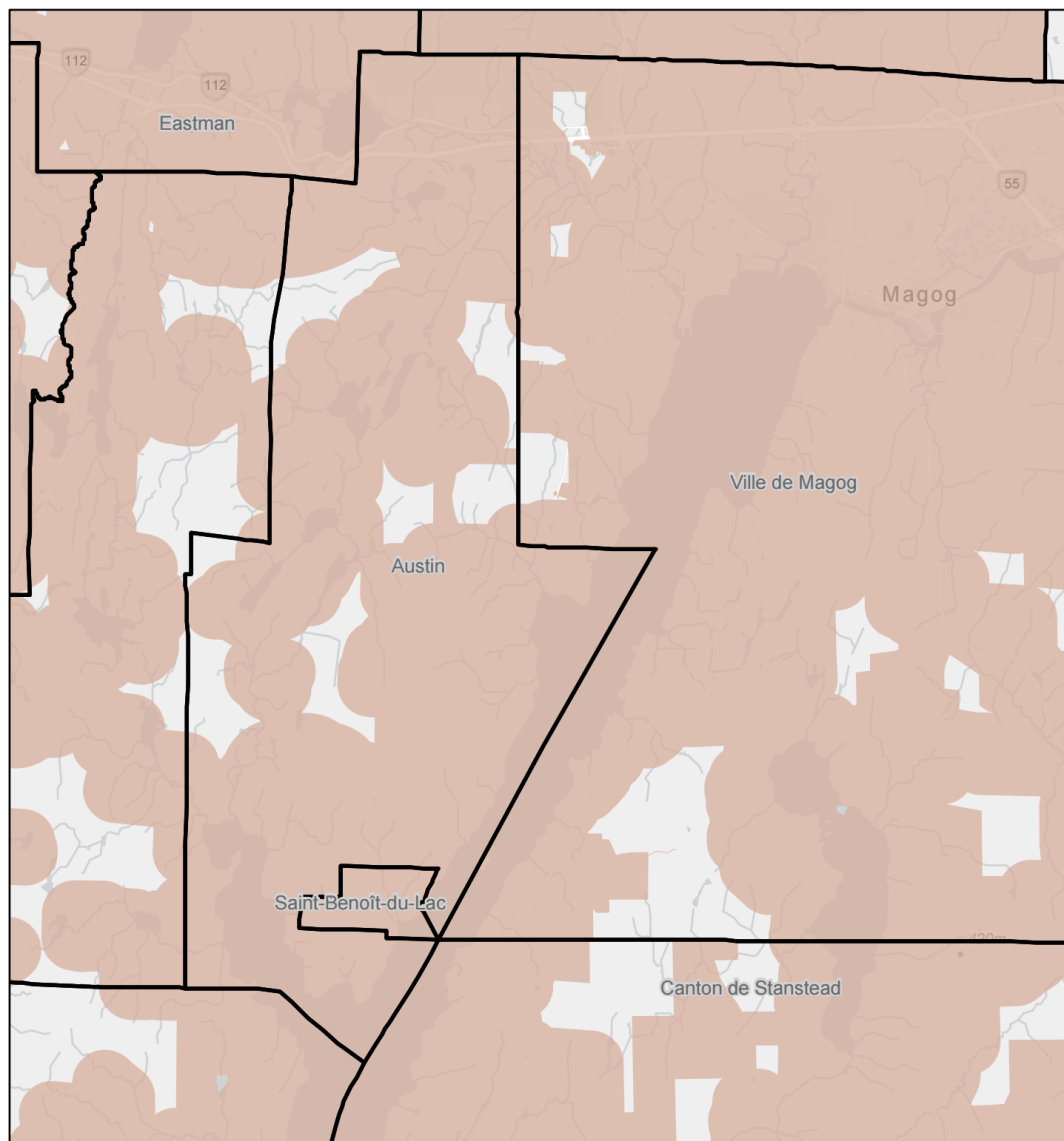


Explication du projet de règlement n° 26-564



 Site de conservation

Explication du projet de règlement n° 26-564



Explication du projet de règlement n° 26-565 modifiant le *Règlement de zonage*



Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) :

- modifie certaines définitions (chemin de débardage, coupe de récupération, immeubles protégés, milieu humide, ouvrage, etc.) et ajoute plusieurs définitions (aire de coupe, bâtiment de service, bien-être animal, bouclage de rue, espèce exotique nuisible, ornière, usage sensible, etc.);
- Exemples :
 - « **Coupe de récupération** » : Récolte des arbres dans un peuplement en voie de détérioration et ayant subi une perturbation majeure où plus de 25 % des tiges ont été endommagées. Les perturbations peuvent être le feu, le vent, la neige, le verglas, les insectes et les maladies. versus
 - « **Coupe de récupération** » : L'abattage des *arbres* morts ou ayant subi des dommages provoquant un dépérissement rapide de la matière ligneuse, par suite d'un phénomène naturel tels la foudre, le chablis, le verglas, etc.

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) :

- Exemples :

- « **Ouvrage** » : Toute construction, installation ou intervention humaine. Cela inclut, sans s'y limiter, les quais, les murs de soutènement, les clôtures, les ouvrages de stabilisation de talus, les chemins d'accès ainsi que les ouvrages de génie végétal. versus
- « **Ouvrage** » : (définition applicable pour les dispositions concernant la *rive*)
Toute intervention modifiant l'état original d'un lieu. Sans restreindre le sens général de ce qui précède, les travaux de remblai et déblai, l'excavation, le fauchage, l'élagage, l'*abattage d'arbres*, la récolte de végétaux et le drainage dans les *lacs* et *cours d'eau* constituent des *ouvrages*.
- « **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.

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) :

- apporte des ajustements concernant :
 - les éoliennes : calcul de la hauteur et interdiction en zones inondables, milieux humides, lacs et cours d'eau et leurs rives;
 - les tours de communication : interdiction de tour de plus de 30 m dans certains territoires d'intérêt, périmètre urbain et station touristique;
 - les accès au terrain : retrait de normes, demandes directement au MELCCFP;
 - la rive des lacs et des cours d'eau : ajustements de texte mineurs, renvoi aux règlements provinciaux, conception des accès, stabilisation, espèces exotiques;

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

- apporte des ajustements concernant :
 - le littoral : ajustements de texte mineurs, renvoi aux règlements provinciaux, dimensions maximales des abris à bateau (37,2 m², 5 m hauteur) et distance maximale des rives (10 m);
 - les zones inondables : ajustements de texte mineurs, renvoi aux règlements provinciaux, éléments admissibles à une dérogation;
 - le corridor visuel d'intérêt supérieur [100 m de l'autoroute] : bande boisée de 5 m (auparavant 3 m);
 - le paysage naturel d'intérêt supérieur : voie d'accès d'au plus 6 m de largeur (auparavant 8 m);
 - certaines dispositions liées aux inconvénients inhérents aux activités agricoles (notamment paramètre F et possibilité de haie brise-vent ou de boisé pour atténuation, tableau et figure);

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

- intègre le nouveau cadre réglementaire concernant les milieux humides venant de la MRC et du PRMHH :
 - Catégorisation et cartographie (à titre informatif) tel que montré au *Plan d'urbanisme*;
 - Délimitation à établir sur le terrain par un professionnel reconnu au sens de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;
 - Adoption de la grande majorité des éléments du SADD pour le cadre normatif, milieux humides en protection (P) et en utilisation durable (UD), après analyse par le personnel et les élus de la municipalité;
 - Possibilité d'une voie d'accès normée pour accéder à un terrain en UD, uniquement si impossible hors du milieu humide;
 - Gestion des milieux humides non priorisés avec le MELCCFFP;
 - « Bande de protection » pour P et UD en remplacement de « rive » : 10 m uniformisé partout, sauf zone 3.3-RV où le 15 m et conservé pour tous les types;

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

- apporte des ajustements au cadre normatif lié à la gestion de la forêt privée (article 116), sous réserve de particularités locales conservées pour le moment;
 - Ajustements touchant chemin forestier, amélioration du peuplement forestier, abattage d'arbres pour mise en culture, maintien de la productivité forestière, etc.;
 - Conservation d'une bande de protection de 20 m rive en zone de connectivité faunique (15 m MRC);
 - Conservation des bandes de protection au pourtour des lacs : 150 m lac Malaga et 300 m lacs des Sittelles et Webster (15 m MRC);
 - Conservation de 30 % sur 12 ans et de 20 % en paysage naturel d'intérêt supérieur (30 % sur 10 ans partout MRC);
 - Dispositions spécifiques pour la protection de milieux fragiles (article 116.1), encadrement spécifique en milieux humides (voirie et travaux permis);
 - Mise à jour de la carte en annexe IV (à titre informatif seulement);

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

- intègre, en concordance, de nouvelles normes liées :
 - aux tunnels d'arbres et leur protection : interdiction d'abattage d'arbres dans un rayon de 100 m, distance de 20 m des nouvelles constructions et nouvelles voies de circulation;
 - aux contraintes sonores le long de l'autoroute 10 : distance 266 m par rapport aux usages sensibles ou réduction selon mesures de mitigation, niveau sonore inférieur ou égal à 55 dBa, étude acoustique professionnel, etc.;
 - au chemin de fer : 30 m d'un usage sensible;
 - au gazoduc (deux lignes dans la partie nord de la municipalité, cartographiées) : 30 m de tout bâtiment à des fins publiques, 3 m ou 7 m selon bâtiments permanents ou non, autorisation spécifique pour travaux à l'intérieur de l'emprise, excavations à moins de 30 m, dynamitage à moins de 300 m;
 - aux carrières et sablières : secteurs d'interdiction (aires de protection des prises d'eau potable, paysages fragiles et esthétiques), dispositions touchant la zone agricole permanente, territoire incompatible avec l'activité minière (TIAM) à titre informatif et carte;

Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

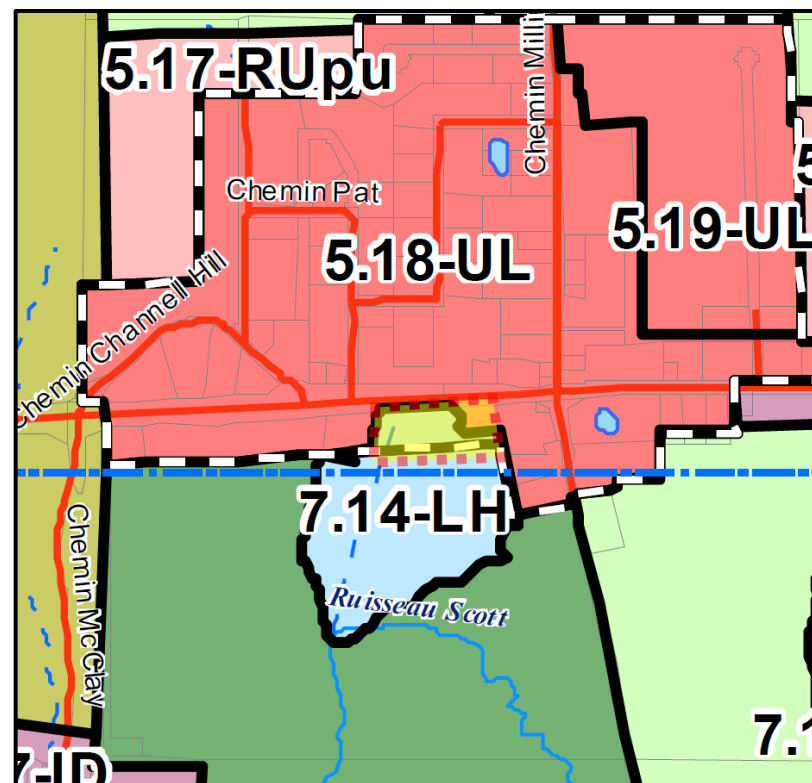
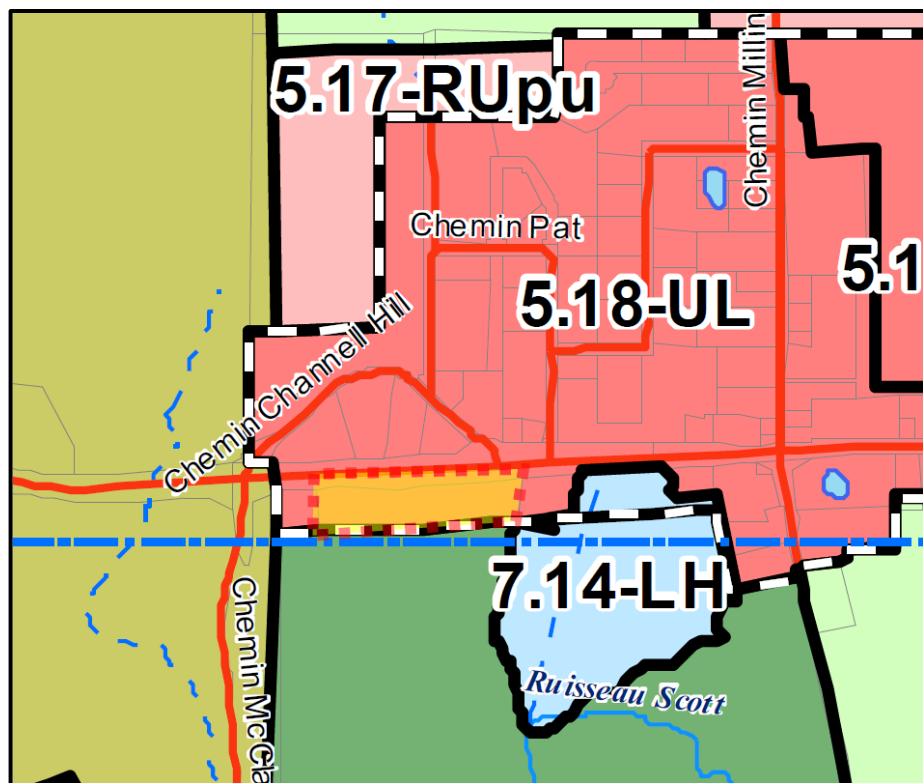
- retire la classe d'usage pavillon-chalet (*guest house*), droit acquis pour ceux en place selon règle générale;
- malgré l'interdiction générale en pente très forte (30 % et plus), permet à l'intérieur du périmètre urbain (opportunité de modification au SADD), des travaux sous réserve de mesures liées aux eaux de ruissellement (série de mesures proposée);
- malgré l'autorisation conditionnelle actuelle de PIIA en pente forte (de 15 % à moins de 30 %, mais 25 % dans la zone 3.3-RV), permet à l'intérieur du périmètre urbain (opportunité de modification au SADD), des travaux non assujettis au PIIA, mais sous réserve de mesures liées aux eaux de ruissellement (série de mesures proposée);

Explication du projet de règlement n° 26-565

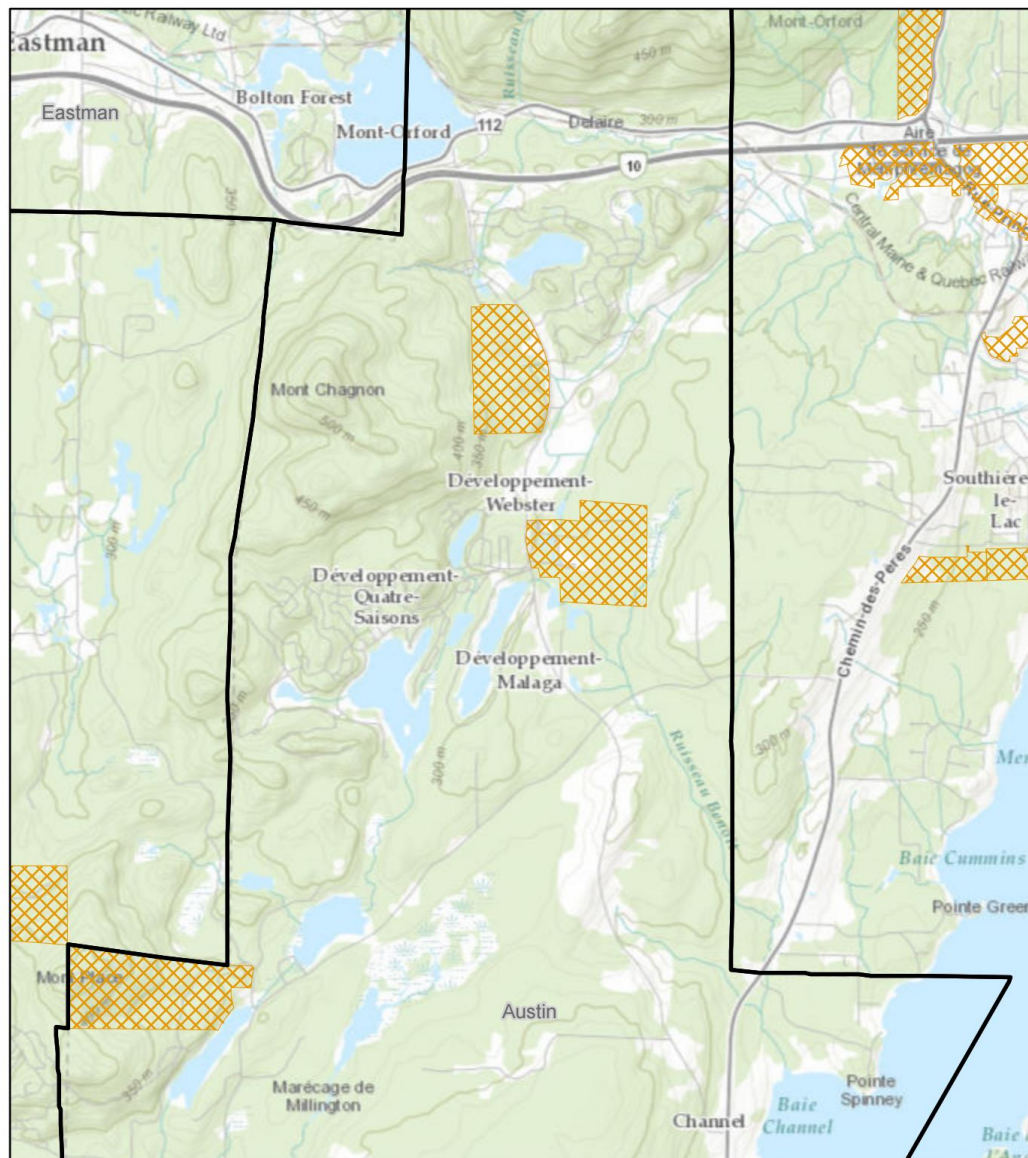
L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

- crée des zones de réserve (ULr) à l'intérieur du périmètre urbain à développer plus tard selon des balises prévues au SADD et possibilité de transfert, interdiction de nouvelle rue;
- ajoute des secteurs de consolidation en zone blanche hors PU;
- interdit l'ouverture de nouvelles rues hors PU sauf en secteur de consolidation et régit le prolongement de rues existantes (bouclage) ailleurs hors PU :
 - Voie de circulation conforme, publique ou privée, incluant les bouclages, construite et ouverte à la circulation en date du 11 avril 2024 (délivrance d'un certificat d'autorisation pour la rue assujettie au règlement de PIIA);
 - Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité ou de sécurité publique;
 - Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, y compris les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

Explication du projet de règlement n° 26-565



Explication du projet de règlement n° 26-565



Limite municipale



Secteur de consolidation

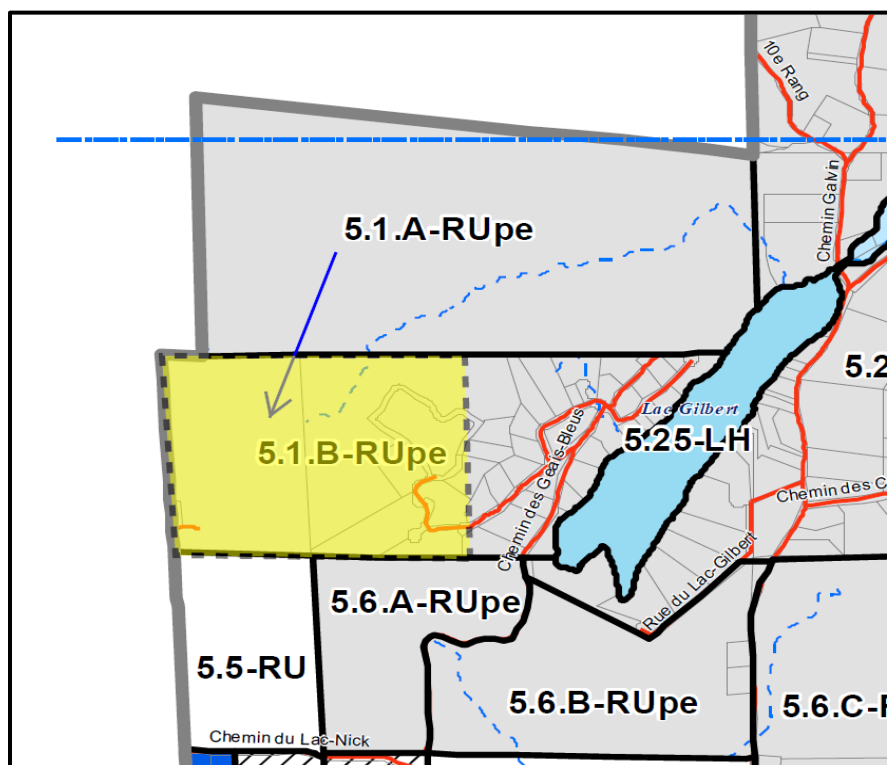
Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

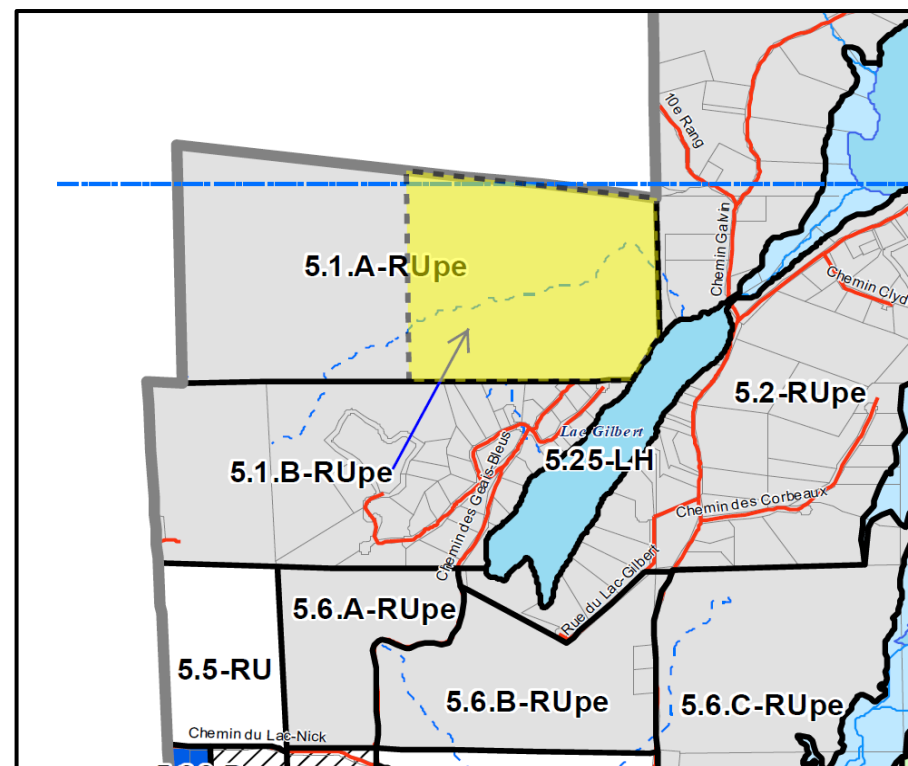
- ajuste des limites de zone en lien avec celles du *Plan d'urbanisme*;
- apporte les ajustements requis aux différentes cartes en annexe;
- apporte les ajustements aux usages permis par zone et norme d'implantation, en concordance :
 - Retrait usage habitation bifamiliale isolée et jumelée partout à l'extérieur du PU, sauf dans les zones RTc près de la Route 112;
 - Maximum 40 unités d'hébergement dans les zones 2.2-RTc et 2.3-RTc;
 - Retrait des services artisanaux dans les zones RUpu;
 - Restaurant déjà permis en zone 1.2-RV (près du lac Orford), mais maintenant seulement quand intégré à des activités récréatives ou d'hébergement;
 - Dans un secteur de consolidation en zone verte, distance minimale à respecter par rapport à un boisé ou à un champ en culture ou un champ susceptible d'être remis en culture.

Explication du projet de règlement n° 26-565

Avant

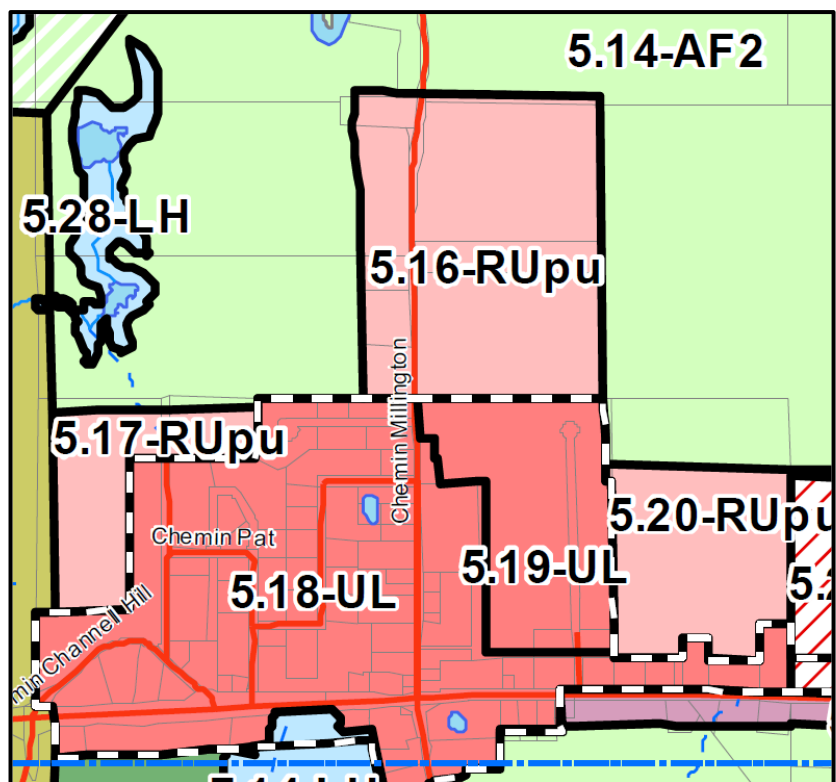


Après

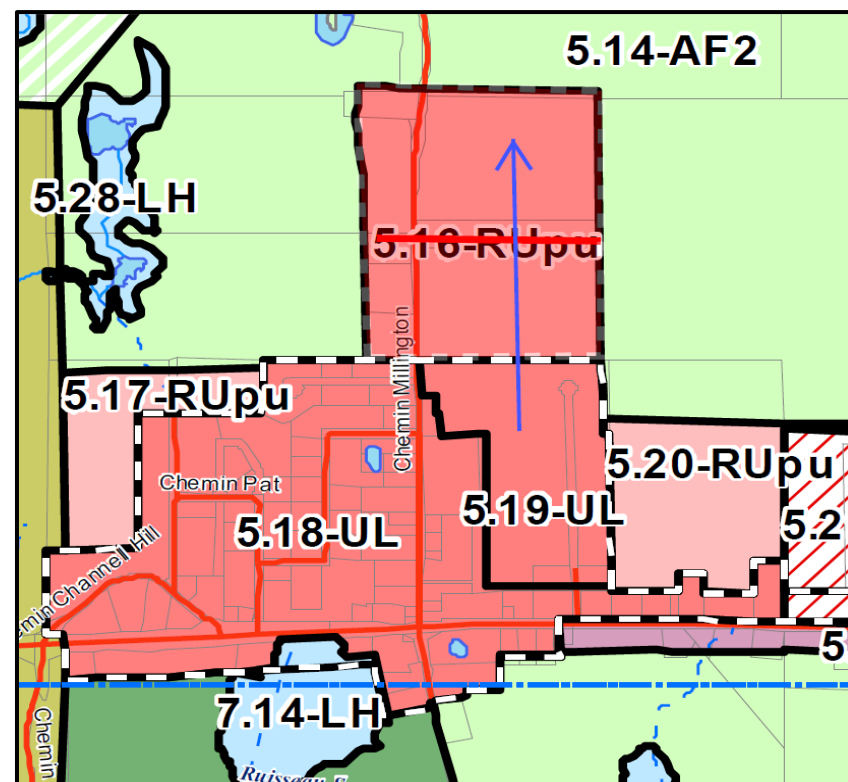


Explication du projet de règlement n° 26-565

Avant

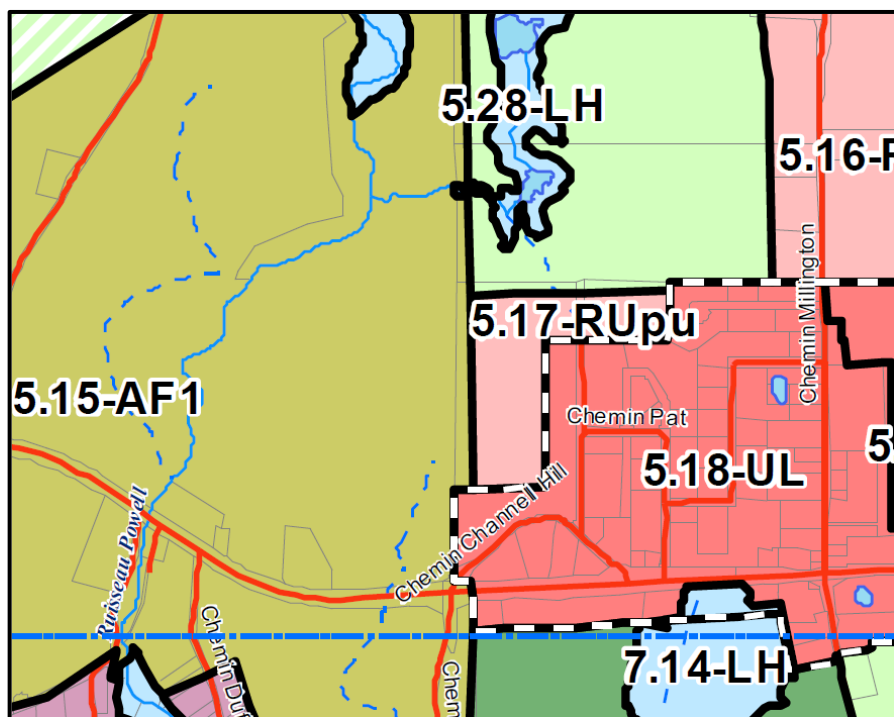


Après

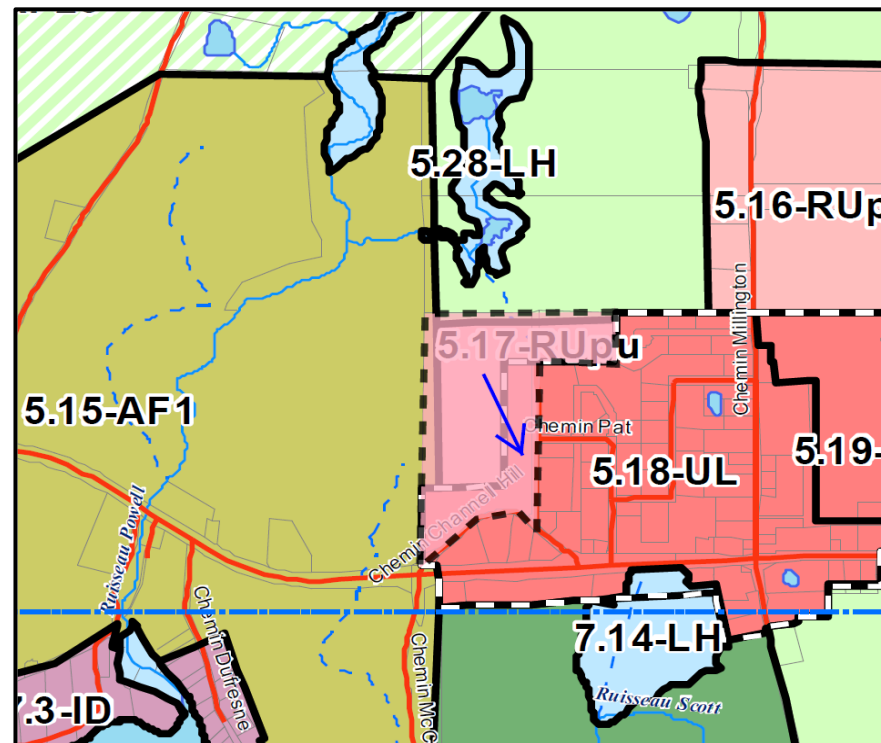


Explication du projet de règlement n° 26-565

Avant

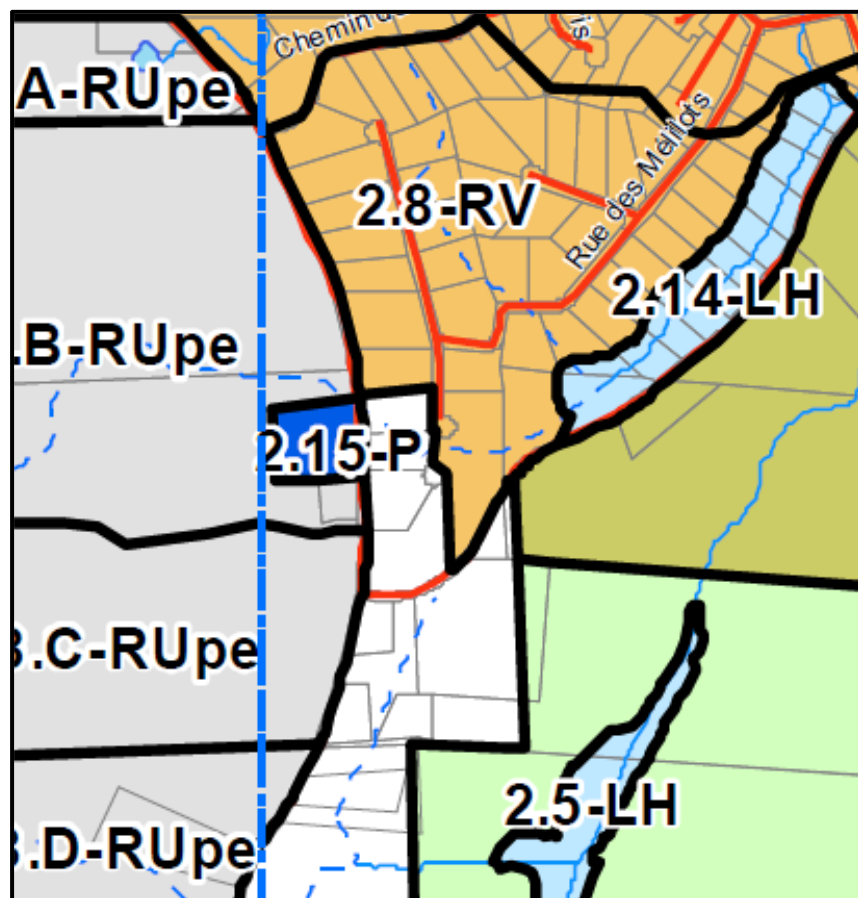


Après

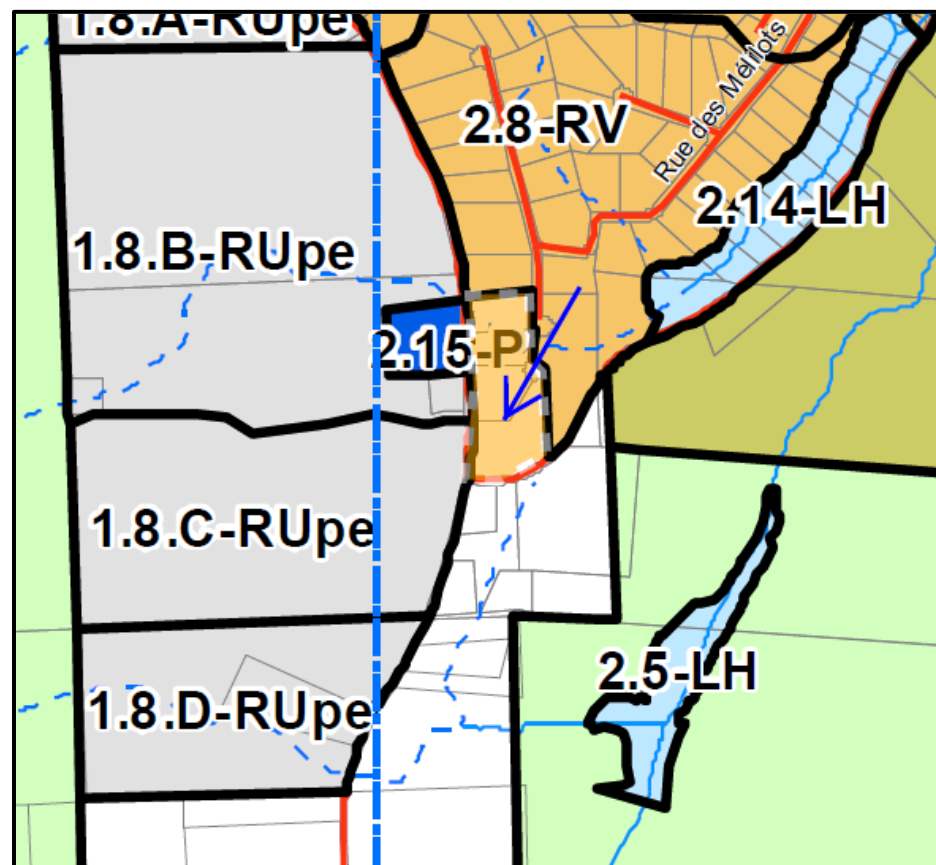


Explication du projet de règlement n° 26-565

Avant

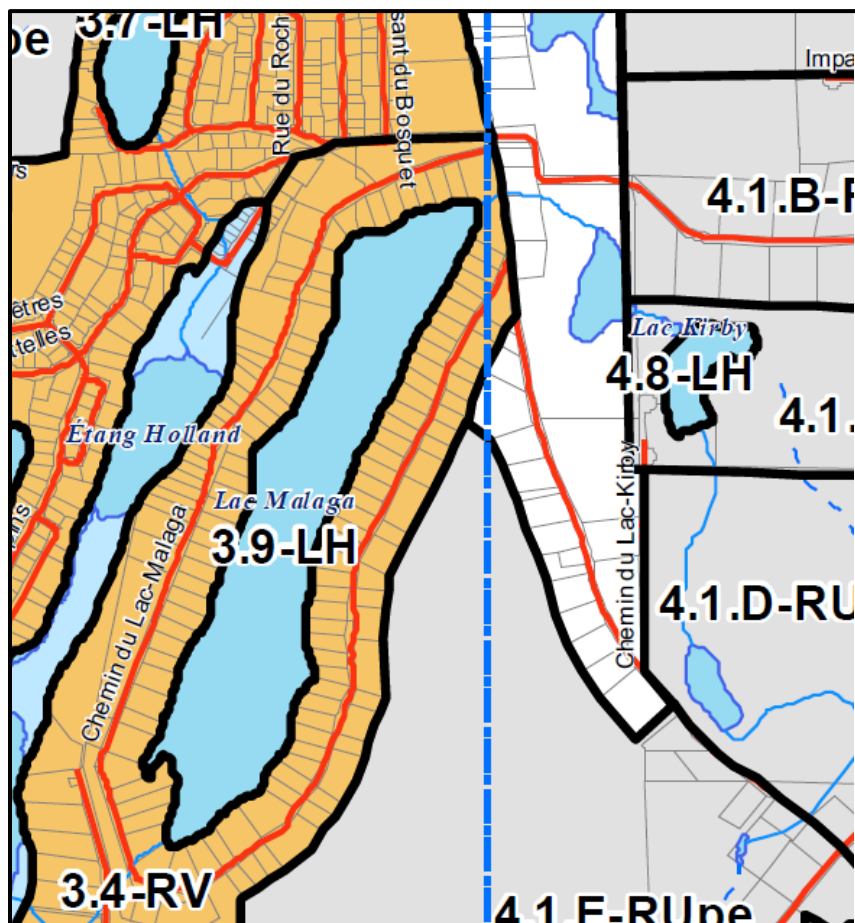


Après

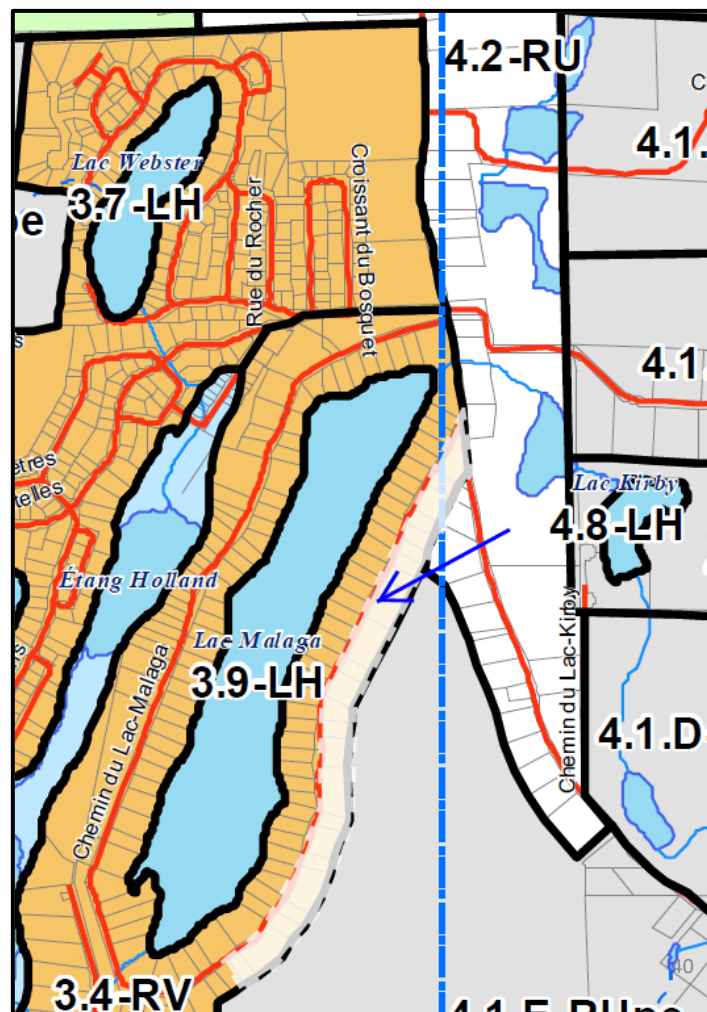


Explication du projet de règlement n° 26-565

Avant

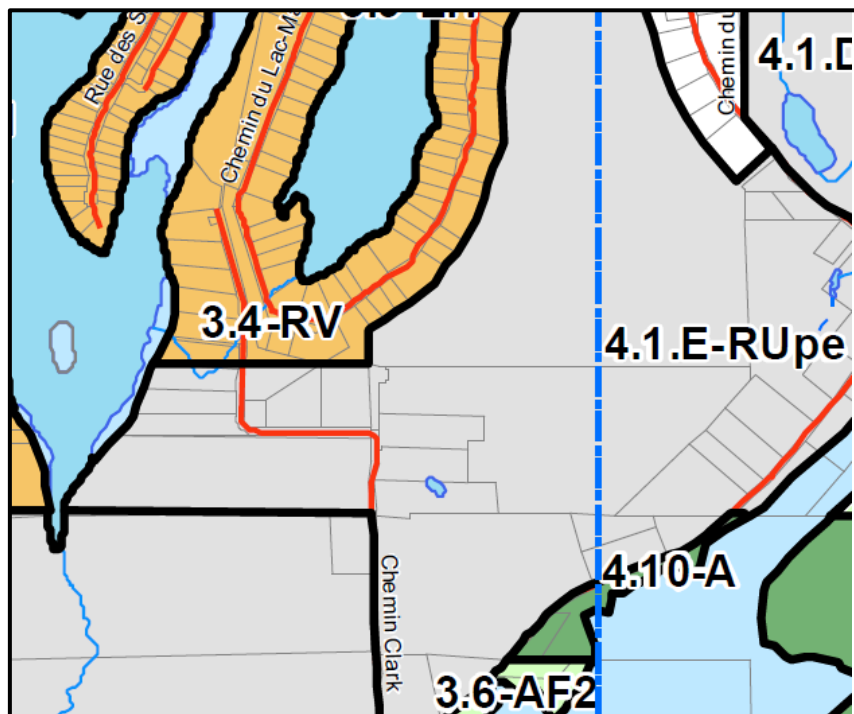


Après

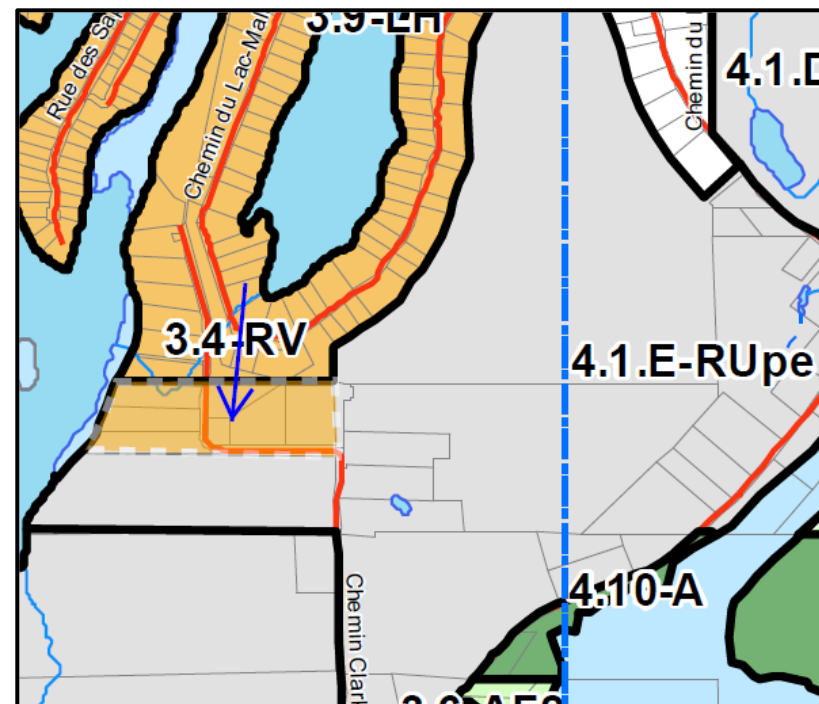


Explication du projet de règlement n° 26-565

Avant



Après



Explication du projet de règlement n° 26-565

L'amendement du [Règlement n° 16-430](#) (suite)

- définit les usages permis dans les nouvelles zones de réserve en PU (ULr les mêmes que ceux dans la zone existante 5.18-UL);
- modifie les usages permis dans l'agrandissement du PU (les mêmes que ceux dans la zone existante 5.19-UL vs 5.16-RUpu) et normes d'implantation modifiées, à savoir :
 - Marge avant 8 m (anciennement 10 m) et hauteur maximale 15 m (anciennement 12 m);
 - Ajout usage habitation unifamiliale jumelée, bifamiliale jumelée, trifamiliale et multifamiliale jusqu'à 6 logements, résidence privée d'hébergement, résidence principale de tourisme (max 2 pour la zone et uniquement pour unifamiliale isolée), auberge max 6 chambres;
 - Retrait de l'usage culture du sol et des usages agricoles secondaires AS1 à AS4 (gîte du passant à la ferme, hébergement à la ferme, restauration à la ferme, vente de produits de la ferme) et cimetière.

Explication du projet de
règlement n° 26-566 modifiant le
Règlement de lotissement



Explication du projet de règlement n° 26-566

L'amendement du [Règlement n° 16-431](#) :

- ajoute certaines définitions spécifiques (bouclage de rue, corridor riverain, lot ou terrain riverain) et modifie certaines autres (cours d'eau, ligne des hautes eaux, milieu humide);
- Exemples :
 - « **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.
 - « **Milieu humide** » - Milieu répondant aux critères prévus à l'article 46.0.2 de la Loi sur la qualité de l'Environnement (LQE), caractérisé notamment par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hygrophiles, tels un étang, un marais, un marécage ou une tourbière. »;

Explication du projet de règlement n° 26-566

L'amendement du [Règlement n° 16-431](#) :

- Article 46.0.2 LQE :

46.0.2. Pour l'application de la présente loi et de ses règlements, l'expression «milieux humides et hydriques» fait référence à des lieux d'origine naturelle ou anthropique qui se distinguent par la présence d'eau de façon permanente ou temporaire, laquelle peut être diffuse, occuper un lit ou encore saturer le sol et dont l'état est stagnant ou en mouvement. Lorsque l'eau est en mouvement, elle peut s'écouler avec un débit régulier ou intermittent.

Un milieu humide est également caractérisé par des sols hydromorphes ou une végétation dominée par des espèces hygrophiles.

Sont notamment des milieux humides et hydriques:

1° un lac, un cours d'eau, y compris l'estuaire et le golfe du Saint-Laurent et les mers qui entourent le Québec;

2° les rives et le littoral d'un lac ou d'un cours d'eau, tels que définis par règlement du gouvernement;

2.1° les zones inondables d'un lac ou d'un cours d'eau ainsi que les zones de mobilité d'un cours d'eau établies conformément à la présente section et dont les limites sont diffusées par le gouvernement ou, lorsque cette délimitation n'a pas été établie, telles que définies par règlement du gouvernement;

3° un étang, un marais, un marécage et une tourbière.

Les fossés de voies publiques ou privées, les fossés mitoyens et les fossés de drainage, tels que définis aux paragraphes 2° à 4° du premier alinéa de l'article 103 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1), ne constituent pas des milieux humides et hydriques

Explication du projet de règlement n° 26-566

L'amendement du [Règlement n° 16-431](#) :

- interdit les nouvelles rues dans les zones de réserve;
- interdit les nouvelles rues hors périmètre urbain sauf en secteur de consolidation et régit le prolongement de rues existantes (bouclage);
- ajoute une disposition particulière pour le lotissement dans une zone inondable à la condition que les constructions soient desservies par les réseaux d'utilité publique (égout et aqueduc).

Explication du projet de règlement n° 26-566

L'amendement du [Règlement n° 16-431](#) :

- augmente la superficie minimale des lots dans certaines parties du territoire (notamment pour l'affectation paysagère-forestière au *Plan d'urbanisme*), zones 3.1-RUpe et 5.1.A-RUpe – passe à 10 000 m² (auparavant 8 000 m²);
- définit les densités d'occupation pour les territoires intégrés et soustraits du périmètre urbain - particulièrement l'ancienne zone 5.16-RUpu qui devient 5.19-UL et qui passe de 40 000 m² à 3 200 m² et partie de la zone 5.18-UL (chemins Channel Hill et du Major) qui devient 5.17-RUpu et qui passe de 3 200 m² à 8 000 m² ainsi que les nouvelles zones de réserve (sans changement);

Explication du projet de
règlement n° 26-568 modifiant le
Règlement de PAE



Explication du projet de règlement n° 26-568

L'amendement du [Règlement n° 16-435](#)

- modifie les dispositions concernant les documents exigés (caractérisation environnementale, secteur de consolidation);
- retire les usages habitation bifamiliale isolée et jumelée;
- ajuste les dispositions sur les rues en ce qui concerne les secteurs de consolidation;
- réduit la densité permise dans certains secteurs (zone 3.1-RUpe et 5.1.A-RUpe), laquelle passe de 8 000 m² à 10 000 m²;
- ajuste certains critères d'évaluation (pourcentage de milieux naturels, servitudes et droits de passage, adjacence d'au moins un lot à une rue publique ou privée conforme).

Explication du projet de règlement n° 26-569 modifiant le *Règlement de PIIA*



Explication du projet de règlement n° 26-569

L'amendement du [Règlement n° 16-436](#)

- apporte quelques ajustements en lien avec les appellations de zones modifiées et les nouvelles zones;
- assujettit au PIIA les nouvelles rues et le prolongement de rues existantes hors périmètre urbain (nouveau PIIA-5);
- définit les documents d'accompagnement exigés et les critères d'évaluation (en et hors paysage naturel d'intérêt supérieur).

Explication du projet de
règlement n° 26-570 modifiant le
Règlement de PPCMOI



Explication du projet de règlement n° 26-570

L'amendement du [Règlement n° 16-437](#) :

- fait les ajustements de concordance pour la zone 5.21-Rdev (partie en périmètre urbain par rapport à la partie hors périmètre urbain);
- retire dans la partie hors périmètre urbain (en affectation rurale) les usages qui ne sont plus permis en affectation rurale : usages habitation bifamiliale et plus, complexe hôtelier de plus de 10 unités, centre de santé à caractère local avec services connexes et usages institutionnels à caractère local.

Approbation référendaire

- Tous les éléments liés à l'obligation de concordance au SADD ainsi que tous ce qui touchent les règlements de plan d'urbanisme, de lotissement, de PAE, de PIIA et de PPCMOI ne sont pas susceptibles d'approbation référendaire.
- Pour le zonage, sont susceptibles d'approbation référendaire uniquement les nouveaux usages ajoutés par l'agrandissement de la zone 5.19-UL à même l'ensemble de la zone 5.16-RUpu, tel que montré et décrit ci-avant.
- Un avis public précisant les modalités et les personnes pouvant s'opposer sera diffusé à la suite de l'adoption du deuxième projet.

Questions et commentaires?





Fin

Les membres du conseil d'Austin
vous remercient de votre présence.

