Memphrémagog
MRC

***** A V I S *****

La version administrative du schéma d'aménagement révisé n'a aucune valeur légale. Elle n'est fournie qu'à titre indicatif. La MRC décline toute responsabilité quant à l'utilisation ou à l'interprétation des informations contenues dans ce document.

Le schéma d'aménagement révisé et les règlements s'y rapportant et possédant une valeur légale peuvent être obtenus auprès de la MRC.

Version administrative du schéma d'aménagement révisé, règlement 8-98

Règlements 6-00, 11-00, 6-02 – intégrés en octobre 2003
Règlements 8-03, 10-04, 10-05, 7-06, 10-06 et 11-06 – intégrés en juillet 2007
Règlements 6-07, 6-08, 7-08, 5-09, 6-09 et 7-09 – intégrés en mai 2010
Règlements 13-11, 16-11, 12-12, 11-13 – intégrés en juillet 2013
Règlements 14-12-2, 14-12-3, 13-13, 17-13-1 – intégrés en janvier 2015
Règlement 13-14 – intégré en juillet 2015
Règlements 11-15, 14-15 – intégrés en février 2016
Règlements 11-16, 13-16-1 – intégrés en septembre 2016
Règlements 13-16-2, 18-16 – intégrés en février 2017
Règlements 15-17-1, 15-18, 19-18-1, 19-18-2 – intégrés en octobre 2019
Règlements 19-18-3-1, 12-19, 11-20 – intégrés en juillet 2022

Municipalité régionale de comté de Memphrémagog

Mis à jour le 18 juillet 2022

Memphrémagog
MRC

AVIS AUX LECTEURS

Le présent texte intègre le contenu des règlements numéros 6-00, 11-00, 6-02, 8-03, 10-04, 10-05, 7-06, 10-06, 11-06 6-07, 6-08, 7-08, 5-09, 6-09, 13-11, 16-11, 12-12, 11-13, 14-12-2, 14-12-3, 13-13, 17-13-1, 13-14, 11-15, 14-15, 11-16, 13-16-1, 13-16-2, 18-16, 15-17-1, 15-18, 19-18-1, 19-18-2, 19-18-3-1, 12-19 et 11-20 au *Règlement numéro 8-98* (schéma d'aménagement révisé) dans le seul but d'en simplifier la lecture. En effet, le *Règlement numéro 8-98* a été modifié depuis son entrée en vigueur, le 4 janvier 1999, par les règlements mentionnés ci-haut.

Le **Règlement numéro 6-00** vise à :

- modifier l'affectation attribuée à certains secteurs sur le territoire de la MRC de Memphrémagog, les activités ou conditions applicables dans quelques affectations, la localisation de héronnières, la localisation de certaines contraintes, le corridor cyclable reliant Magog à Stanstead, certaines normes portant sur les rives et le littoral, la forêt et les zones inondables;
- ajouter le tracé du gazoduc TQM, des critères d'implantation de gîtes en paysage naturel;
- ajuster les recommandations portant sur les infrastructures de communication sur le territoire de la MRC de Memphrémagog.

Le **Règlement numéro 11-00** vise à :

- abroger le contenu portant sur la proposition intermunicipale d'aménagement Magog-Orford;
- revoir les vocations et les règles d'organisation des fonctions dans la portion est de la station touristique Magog-Orford;
- déterminer le rôle, la vocation et les affectations du sol de certains périmètres urbains d'intérêt régional;
- déterminer les territoires et les mesures de mise en valeur de secteurs d'intérêt esthétique et visuel situés dans la station touristique Magog-Orford;
- inscrire des objectifs confirmant l'importance du centre-ville de Magog et des axes routiers servant de porte d'entrée et de circulation à l'intérieur de la station touristique Magog-Orford;
- intégrer des objectifs et moyens concernant la fluidité et la sécurité des axes routiers régionaux;
- proposer une planification des pôles commerciaux et leurs caractéristiques sur le territoire de la MRC de Memphrémagog.

Le **Règlement numéro 6-02** vise à :

- revoir les règles d'implantation des constructions et autres aménagements à proximité des carrières, sablières et cimetières de véhicules;
- inscrire un territoire d'intérêt particulier dans le secteur du massif du mont Orford, situé dans la station touristique Magog-Orford, et prévoir des critères d'évaluation des usages, densités et constructions;
- remplacer l'affectation « Récréo-touristique » localisée dans le secteur ouest de la station touristique ainsi que certains usages dans l'affectation « Rurale » lorsque située dans une station touristique;
- inscrire un corridor visuel d'intérêt supérieur dans l'axe de l'autoroute 10 et préciser les mesures qui s'y appliquent;
- modifier la limite des paysages naturels d'intérêt supérieur localisés dans les stations touristiques et les critères d'évaluation applicables;
- revoir certaines règles relatives aux bâtiments accessoires en station touristique.

Le **Règlement numéro 8-03** vise à :

- intégrer au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog le secteur de l'ancienne municipalité de Saint Élie d'Odrford, annexé au Canton d'Orford le 1er janvier 2002 par le décret numéro 850 2001, en y déterminant les grandes affectations du territoire, les zones de contraintes, les territoires d'intérêt régional, les équipements et infrastructures à caractère public et les zones d'exploitation forestière;
- modifier l'affectation attribuée à certains secteurs du territoire de la MRC de Memphrémagog;
- revoir les limites du « territoire de développement récréo touristique d'intérêt particulier » dans le secteur du massif du mont Orford et les usages qui y sont autorisés;
- modifier les zones d'exploitation forestière correspondant au corridor visuel d'intérêt supérieur situé dans l'axe de l'autoroute 10;
- modifier les conditions applicables à la transformation de produits d'extraction dans l'affectation « Extraction »;
- agrandir les périmètres d'urbanisation d'Austin, Magog, Canton d'Orford et Stukely-Sud;
- déterminer les affectations du sol dans les nouveaux secteurs intégrés aux périmètres urbains d'intérêt régional que sont Cherry River et la partie de l'ancienne Ville de Magog située à l'ouest de la rue Merry Nord.

Le **Règlement numéro 10-04** vise à :

- modifier l'affectation attribuée à un secteur du territoire de la MRC de Memphrémagog dans le Canton d'Orford.

Le **Règlement numéro 10-05** vise à :

- agrandir l'aire d'affectation « Récréation » dans le secteur de la municipalité du Canton de Hatley;
- contrôler l'implantation des éoliennes sur le territoire de la MRC.

Le **Règlement numéro 7-06** vise à :

- intégrer au schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog les dispositions de la dernière version de la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, adoptée par le gouvernement en 2005;
- intégrer les nouvelles données disponibles concernant la plaine inondable du lac d'Argent et d'un tronçon de la rivière Missisquoi à Eastman, ainsi que d'un tronçon de la rivière Tomifobia à Hatley;
- modifier l'affectation attribuée à certains secteurs du territoire de la MRC, dans les municipalités d'Ogden, Ayer's Cliff, Canton d'Orford et de la Ville de Stanstead;
- agrandir les périmètres d'urbanisation d'Ayer's Cliff et de la Ville de Stanstead;
- modifier les conditions associées à l'activité d'hébergement commercial léger dans les limites du village de Tomifobia;
- étendre l'aire couverte par le secteur d'intérêt esthétique et visuel établie dans l'axe de la route 112, à la hauteur de la sortie 115 de l'autoroute 10;
- modifier le découpage des zones d'exploitation forestière dans le secteur d'Eastman;
- modifier les conditions associées à l'activité commerciale à l'intérieur de l'affectation Urbaine de service.

Le **Règlement numéro 10-06** vise à :

- modifier les vocations du territoire (affectations) dans le corridor de la route 108, au Canton de Hatley;
- agrandir l'affectation résidentielle-villégiature dans un secteur situé au nord de la route 220, au Canton d'Orford;
- agrandir le périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog, suite à une ordonnance d'exclusion agricole de la CPTAQ;
- ajouter une nouvelle catégorie d'usages aux fins de permettre aux municipalités qui le désirent d'autoriser, à certaines conditions, les commerces de nature artisanale en affectations rurale et rurale-forestière.

Le **Règlement numéro 11-06** vise à :

- modifier certaines affectations du territoire, ainsi que les limites du périmètre d'urbanisation de Cherry River, dans le Canton d'Orford;
- agrandir le territoire couvert par les secteurs d'intérêt esthétique et visuel autour du village de Cherry River et le long des principaux axes routiers situés au cœur de la station touristique Magog-Orford;
- bonifier les règles urbanistiques s'appliquant aux secteurs d'intérêt esthétique et visuel dans le but d'y préserver la qualité des paysages et du milieu naturel.

Le **Règlement numéro 6-07** vise à :

- bonifier les dispositions qui s'appliquent sur les rives des lacs et cours d'eau, dans le but d'assurer une meilleure protection aux plans d'eau par le biais d'une renaturalisation progressive des rives artificialisées ou dégradées;
- assurer une meilleure protection du couvert forestier par le resserrement des règles relatives à l'abattage d'arbres;
- supprimer l'aire de protection accordée à la héronnière de Magog, suite à sa disparition.

Le **Règlement numéro 6-08** vise à :

- intégrer au schéma d'aménagement révisé la partie du territoire de la Ville de Waterville annexée au Canton de Hatley, en y prévoyant les grandes affectations du territoire, les zones de contraintes, les territoires d'intérêt régional, les équipements et infrastructures à caractère public et les zones d'exploitation forestière.

Le **Règlement numéro 7-08** vise à :

- modifier la vocation d'un secteur de la municipalité d'Eastman correspondant au versant ouest du massif du mont Orford, afin d'y permettre la réalisation d'un développement immobilier en accord avec des principes et techniques d'aménagement qui visent un équilibre entre le développement et la protection du paysage et du milieu naturel;
- agrandir vers l'ouest le « territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier » mis en place dans le secteur du massif du mont Orford, afin d'établir un cadre d'aménagement qui prenne en compte le potentiel élevé de développement récréo-touristique de ce territoire et l'importance d'en assurer la protection.

Le **Règlement numéro 5-09** vise à :

- agrandir le secteur à vocation récréotouristique dans la municipalité du Canton de Potton pour permettre l'agrandissement du Club de golf Owl's Head, suite à une ordonnance d'exclusion agricole de la CPTAQ;
- modifier les limites d'un secteur d'extraction dans la municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley;
- agrandir le périmètre d'urbanisation de la Ville de Stanstead, suite à une ordonnance d'exclusion agricole de la CPTAQ.

Le **Règlement numéro 6-09** vise à :

- agrandir le périmètre d'urbanisation dans le secteur d'Omerville, au sud de l'autoroute 10, à la hauteur de la jonction avec la route 112;
- changer la vocation du terrain situé au sud de l'intersection des rues Sherbrooke et Péladeau, qui est actuellement industrielle, pour lui accorder une vocation multifonctionnelle;
- agrandir l'aire de service située au sud de l'autoroute 10, à la hauteur de l'échangeur 115;
- modifier la vocation rurale d'un secteur situé au sud de l'autoroute 10, à l'est de l'échangeur 115 et de la route 112, pour lui accorder une vocation résidentielle-touristique;
- revoir la limite du périmètre d'urbanisation dans le secteur Southière.

Le **Règlement numéro 7-09** vise à :

- modifier la limite de l'affectation agricole dans le secteur Knowlton Landing de la municipalité du Canton de Potton, suite à une ordonnance d'exclusion agricole de la CPTAQ.

Le **Règlement numéro 13-11** vise à :

- attribuer de nouvelles vocations aux terrains anciennement occupés par le Centre récréotouristique Montjoye, dans la municipalité du Canton de Hatley.

Le **Règlement numéro 16-11** vise à :

- agrandir le périmètre d'urbanisation dans le secteur Omerville, pour y inclure les terrains situés entre le ruisseau Rouge et l'autoroute 55, équivalent à une superficie d'approximativement 24,8 hectares;
- agrandir le périmètre d'urbanisation pour y inclure les deux terrains situés à l'est de la rue Merry Nord entre la limite actuelle du périmètre d'urbanisation et la rue Valiquette, d'une superficie d'environ 0,6 hectare;
- prolonger au nord l'aire de service située au nord de l'échangeur 118 de l'autoroute 10, de part et d'autre de la route 141, jusqu'à la limite du périmètre d'urbanisation du Canton d'Orford;
- réduire le périmètre d'urbanisation dans le secteur Venise, du côté ouest du chemin de la Rivière, soustrayant ainsi une superficie d'environ 25,4 hectares au périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog.

Le **Règlement numéro 12-12** vise à :

- modifier le schéma d'aménagement et les dispositions du document complémentaire concernant la remise à l'état naturel de la rive;
- modifier le schéma d'aménagement et les dispositions du document complémentaire pour intégrer de nouvelles zones d'inondation;
- apporter des ajustements dans les dispositions sur les rives, le littoral et les milieux humides;
- intégrer au document complémentaire des dispositions concernant les mesures de protection particulières à prendre en considération dans le cadre d'un plan de gestion des rives, du littoral ou des zones inondables;
- préciser les mesures concernant les lieux d'enfouissement des boues de fosses septiques et la disposition des boues non traitées de fosses septiques;
- abroger les dispositions relatives à la mise en œuvre du plan de gestion de la rive est du lac Massawippi;
- revoir la numérotation du document complémentaire.

Le **Règlement numéro 11-13** vise à :

- intégrer la décision 371196 de la *Commission de protection du territoire agricole du Québec* (CPTAQ) en vertu de l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, à savoir :
- intégrer une nouvelle affectation agro-forestière de type 1 permettant l'implantation de résidence sur les propriétés vacantes de 5 ha ou plus en date du 19 janvier 2011;
- intégrer une nouvelle affectation agro-forestière de type 2 permettant l'implantation de résidence sur les propriétés vacantes de 10 ha ou plus en date du 19 janvier 2011;
- ajouter 86 îlots déstructurés de type 1 (avec morcellement) et 52 îlots de type 2 (sans morcellement).

Le **Règlement numéro 14-12-2** vise à :

- agrandir le périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog à l'extrémité ouest du périmètre et dans un secteur situé au nord de la rue Beaudoin;
- prévoir une gestion à long terme du périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog par la mise en réserve de certains secteurs;
- modifier les affectations déterminées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog dans un secteur situé à proximité de la route 112 et de la rue Matt;
- modifier les affectations déterminées à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de la Ville de Stanstead;
- modifier la vocation d'un secteur situé au nord de la rue Junction dans la Ville de Stanstead pour lui accorder une vocation industrielle.

Le **Règlement numéro 14-12-3** vise à :

- agrandir le périmètre d'urbanisation de la municipalité d'Eastman, entre l'autoroute 10 et la limite actuelle du périmètre.

Le **Règlement numéro 13-13** vise à :

- permettre une dérogation au schéma d'aménagement révisé pour la construction d'une installation septique en zone inondable de grand courant (0-20 ans) dans les municipalités de Bolton-Est et du Canton de Potton.

Le **Règlement numéro 17-13-1** vise à :

- ajuster le périmètre d'urbanisation du secteur du Lac Stukely pour la municipalité d'Eastman;
- enlever un secteur de zone d'érosion dans la municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley.

Le **Règlement numéro 13-14** vise à :

- modifier le schéma d'aménagement et les dispositions du document complémentaire concernant la zone inondable de la municipalité de North Hatley;
- modifier le schéma d'aménagement et les dispositions du document complémentaire pour intégrer une définition de lacs et cours d'eau;
- apporter des ajustements dans les dispositions des bâtiments accessoires à l'intérieur des zones de grand courant (0-20 ans).

Le **Règlement numéro 11-15** vise à :

- soumettre les quais, abris à bateau et autres ouvrages de plus de 20 mètres carrés à l'obtention d'un permis d'occupation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques lorsque situés dans le milieu hydrique public;
- limiter la superficie des infrastructures (quais, abris à bateau et autres ouvrages) dans le littoral;
- modifier certaines conditions d'émission du permis de construction;
- intégrer des dispositions visant les élevages porcins en zone agricole permanente;
- modifier et ajouter des définitions.

Le **Règlement numéro 14-15** vise à :

- Permettre le lotissement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) selon certaines conditions;
- Autoriser l'utilisation des oriflammes et des banderoles sur le territoire de la MRC de Memphrémagog.

Le **Règlement numéro 11-16** vise à :

- Modifier les dispositions du document complémentaire concernant le contrôle des espèces exotiques nuisibles dans les rives et les milieux humides;
- Modifier les dispositions du document complémentaire concernant les travaux autorisés dans les milieux humides;
- Assujettir les dispositions concernant la remise à l'état naturel des rives aux lacs et cours d'eau cartographiés;
- Modifier le schéma d'aménagement et les dispositions du document complémentaire concernant la zone inondable de rivière Massawippi dans la municipalité du Canton de Hatley.

Le **Règlement numéro 13-16-1** vise à :

- Revoir les limites des grandes affectations du territoire suite à la rénovation cadastrale;
- Fusionner ou remplacer certaines grandes affectations du territoire;
- Créer de nouvelles affectations du territoire;
- Revoir et modifier certains usages autorisés.

Le **Règlement numéro 13-16-2** vise à :

- Modifier le mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog.

Le **Règlement numéro 18-16** vise à :

- Modifier la limite du périmètre urbain de la Ville de Magog;
- Modifier l'affectation urbaine intermunicipale à même une partie de l'affectation industrielle dans la Ville de Magog;
- Modifier les cartes A-1, A-5, A-6, PU-10b, PU-11 et PU-22;
- Remplacer la carte A-3.

Le **Règlement numéro 15-17-1** vise à :

- Identifier et délimiter les territoires incompatibles avec l'activité minière.

Le **Règlement numéro 15-18** vise à :

- Modifier le mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog.

Le **Règlement numéro 19-18-1** vise à :

- Agrandissement du périmètre d'urbanisation de la Ville de Magog au dépend de l'affectation industrielle;
- Remplacer les cartes des zones inondables par celles actuellement en vigueur dans le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) 14-18;
- Modifier les zones de protection des héronnières ainsi que les dispositions applicables;
- Autoriser les constructions sur pieux vissés sous certaines conditions.

Le **Règlement numéro 19-18-2** vise à :

- Modifier les limites des périmètres d'urbanisation de Bolton-Est.

Le **Règlement numéro 19-18-3-1** vise à :

- Modifier les affectations du territoire pour agrandir l'affectation résidentielle/villégiature à même une partie de l'affectation rurale à deux endroits dans la municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley avec une disposition particulière pour la superficie minimale des lots.

Le **Règlement numéro 12-19** vise à :

- Modifier certaines limites des grandes affectations du territoire :
  - Modifier la limite de l'affectation agro-forestière de type 2 à même une partie de l'affectation rurale dans la municipalité d'Ayer's Cliff;
  - Modifier la limite de l'affectation rurale à même une partie de l'affectation extraction dans la municipalité de Bolton-Est;
  - Modifier les limites des affectations agro-forestières de type 2 et rurale dans la municipalité d'Eastman.

Le **Règlement numéro 11-20** vise à :

- Permettre une dérogation au schéma d'aménagement révisé pour l'aménagement d'une partie d'un stationnement public en zone inondable de grand courant (0-20 ans) dans la municipalité de Bolton-Est.

Vous devez prendre note que le présent document, textes et cartes, n'a aucune valeur légale et qu'il ne remplace nullement les règlements originaux.

Voici les dates relatives à l'adoption de chacun des règlements :

	Avis de motion	Adoption	Entrée en vigueur
8-98	2 juillet 1998	16 septembre 1998	4 janvier 1999
6-00	2 mars 2000	19 avril 2000	23 juin 2000
11-00	8 septembre 2000	20 septembre 2000	21 novembre 2000
6-02	5 septembre 2002	18 septembre 2002	18 novembre 2002
8-03	13 novembre 2003	26 novembre 2003	23 janvier 2004
10-04	15 décembre 2004	19 janvier 2005	10 mars 2005
10-05	4 novembre 2005	23 novembre 2005	2 février 2006
7-06	19 avril 2006	17 mai 2006	12 juillet 2006
10-06	10 novembre 2006	22 novembre 2006	23 janvier 2007
11-06	10 novembre 2006	22 novembre 2006	23 janvier 2007
6-07	4 janvier 2008	16 janvier 2008	13 mars 2008
6-08	29 juillet 2008	20 août 2008	14 octobre 2008
7-08	9 janvier 2009	21 janvier 2009	26 mars 2009
5-09	5 juin 2009	17 juin 2009	24 août 2009
6-09	7 janvier 2010	20 janvier 2010	25 mars 2010
7-09	7 janvier 2010	20 janvier 2010	3 mars 2010
13-11	8 décembre 2011	21 décembre 2011	2 mars 2012
16-11	3 février 2012	15 février 2012	17 avril 2012
12-12	8 mars 2013	20 mars 2013	16 mai 2013
11-13	8 mars 2013	20 mars 2013	16 mai 2013
14-12-2	21 août 2013	18 septembre 2013	22 novembre 2013
14-12-3	18 septembre 2013	16 octobre 2013	12 décembre 2013
13-13	8 août 2013	21 août 2013	29 octobre 2013
17-13-1	20 août 2014	17 septembre 2014	20 novembre 2014
13-14	4 mars 0215	15 avril 2015	19 juin 2015
11-15	17 juin 2015	19 août 2015	29 octobre 2015
14-15	21 octobre 2015	25 novembre 2015	26 février 2016
11-16	4 mars 2016	16 mars 2016	27 mai 2016
13-16-1	3 juin 2016	15 juin 2016	18 août 2016
13-16-2	10 novembre 2016	23 novembre 2016	26 janvier 2017
18-16	10 novembre 2016	23 novembre 2016	27 janvier 2017
15-17-1	28 novembre 2018	12 décembre 2018	14 février 2019
15-18	20 juin 2018	15 août 2018	3 octobre 2018
19-18-1	20 mars 2019	17 avril 2019	18 juin 2019
19-18-2	20 mars 2019	17 avril 2019	16 juillet 2019
19-18-3-1	21 août 2019	18 septembre 2019	23 janvier 2020
12-19	19 août 2020	16 septembre 2020	29 octobre 2020
11-20	25 novembre 2020	9 décembre 2020	26 février 2021

Les règlements originaux sont disponibles à la MRC de Memphrémagog.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE 1

CHAPITRE 2 LA DESCRIPTION DU TERRITOIRE 7
1. Structures administratives 7
2. Le milieu physique et naturel 9
3. Le milieu humain 10
4. Les composantes structurantes du territoire 17
   4.1 Agriculture 17
   4.2 Forêt 21
   4.3 Culture et patrimoine 24
   4.4 Industrie, mines, extraction 25
   4.5 Environnement 26
   4.6 Loisir/récréation 28
   4.7 Tourisme/villégiature 30
   4.8 Transport 31
   4.9 Milieu urbain 32

CHAPITRE 3 LES PROBLÉMATIQUES GÉNÉRALES ET THÉMATIQUES 37
1. Problématique générale 37
2. Problématiques thématiques 38
   Agriculture 38
   Culture / patrimoine 39
   Environnement 39
   Forêt 40
   Industrie 40
   Loisir / récréation 41
   Tourisme / villégiature 42
   Transport 42
   Milieu urbain 43

CHAPITRE 4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE 45
1. Orientations pour l'ensemble du territoire 45
2. Orientations proposées dans les stations touristiques 47

CHAPITRE 5 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE 49
1. Le milieu agricole 49
   1.1 Les objectifs 49
   1.2 Les moyens 49
2. La culture / patrimoine 51
   2.1 Les objectifs 51
   2.2 Les moyens 51

3. L'environnement ... 52
3.1 Les objectifs ... 52
3.2 Les moyens ... 53
4. La forêt ... 54
4.1 Les objectifs ... 54
4.2 Les moyens ... 54
5. L'industrie ... 55
5.1 Les objectifs ... 55
5.2 Les moyens ... 56
6. Le loisir/récréation ... 57
6.1 Les objectifs ... 57
6.2 Les moyens ... 58
7. Le tourisme/villégiature ... 59
7.1 Les objectifs ... 59
7.2 Les moyens ... 59
8. Le transport ... 61
8.1 Les objectifs ... 61
8.2 Les moyens ... 61
9. Le milieu urbain ... 62
9.1 Les objectifs ... 62
9.2 Les moyens ... 63
10. Les stations touristiques ... 64
10.1 Les objectifs ... 64
10.2 Les moyens ... 65

CHAPITRE 6 LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE ... 67
1. Les définitions des catégories d'usages et d'activités proposés dans les affectations ... 67
2. Le territoire des stations touristiques ... 70
3. Synthèse des usages et des activités dans les grandes affectations ... 71
4. Description des grandes affectations ... 74
4.1 L'affectation agricole ... 74
4.2 L'affectation agro-forestière de type 1 et de type 2 ... 75
4.3 L'affectation rurale ... 76
4.3.1 Conditions particulières à certains lots dans la municipalité d'Austin ... 77
4.4 L'affectation résidentielle/villégiature ... 78
4.5 L'affectation industrielle ... 79
4.7 Affectation Traitement des matières résiduelles ... 80
4.8 L'affectation extraction ... 80
4.8.1 L'aire potentielle d'exploitation du granit ... 81
4.9 L'affectation récréo-touristique ... 81
4.9.1 Conditions particulières à certains lots dans la municipalité du Canton de Hatley ... 82
4.10 L'affectation Résidentielle-touristique ... 84
4.11 L'affectation Rurale de service ... 84

4.12 L'affectation Urbaine locale et Urbaine intermunicipale 85
4.13 Affectation Conservation 85
4.14 Affectation Récréo-touristique du Parc national du Mont-Orford 86
5. Les usages et activités de portée régionale 86
5.1 Lieu d'enfouissement de matières résiduelles 87
5.2 Lieux d'enfouissement des boues de fosses septiques et de disposition des boues non traitées de fosses septiques 87
5.3 Carrières et sablières 87
5.4 Les industries 88
5.5 Cimetières de véhicules 89
6. Les secteurs à exclure de la zone agricole permanente 89

CHAPITRE 7 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION 91
1. Les périmètres au premier schéma d'aménagement 91
2. L'approche retenue 92
2.1 Catégories de périmètres 93
3. Localisation et description des périmètres d'urbanisation. 93
3.1 Mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog 95
3.1.1 Zones prioritaires de développement 95
3.1.2 Zones de réserve 96

~~CHAPITRE 8 LES PLANS DIRECTEURS DES STATIONS TOURISTIQUES ET LA~~ PROPOSITION INTERMUNICIPALE D'AMÉNAGEMENT 97

CHAPITRE 9 LES ZONES DE CONTRAINTES 99
1. Les objectifs spécifiques d'aménagement 99
2. Les zones de contraintes à caractère naturel 100
2.1 Les zones d'érosion 100
2.2 Les zones à risque d'inondation 101
2.3 Les lacs et cours d'eau 105
2.4 Plan de gestion des rives, du littoral et des plaines inondables 106
2.5 Les milieux humides 106
3. Les contraintes d'origine anthropique 107
3.1 Les lieux d'élimination des déchets solides 107
3.2 Les dépotoirs désaffectés 107
3.3 Les sites d'élimination de déchets dangereux 108
3.4 Les carrières, sablières 109
3.5 Les postes de transformation électrique de puissance 120 kV 109
3.6 Le réseau autoroutier 110
3.7 Les ouvrages de captage d'eau potable 110
3.8 Les inconvénients inhérents aux activités agricoles 111
3.9 Les cimetières de véhicules 112
3.10 Activités industrielles à risque 112

CHAPITRE 10 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT 113
1. Les objectifs spécifiques d'aménagement 113
2. Les territoires d'intérêt culturel 113
2.1 Les équipements 113
2.2 Les mesures à prévoir : 115
3. Les territoires d'intérêt écologique 115
3.1 Les territoires 115
3.2 Les mesures à prévoir : 117
4. Les territoires d'intérêt esthétique 118
4.1 Les territoires 118
4.2 Les mesures à prévoir : 123
5. Les territoires d'intérêt historique (patrimonial) 124
5.1 Les éléments patrimoniaux 124
5.2 Les mesures à prévoir : 126

CHAPITRE 11 ORGANISATION ET PLANIFICATION DU TRANSPORT TERRESTRE 129
1. Description et fonctionnalité du réseau de transport 129
1.1 Le réseau ferroviaire 129
1.2 Le réseau à vocation cyclable 130
1.3 Les corridors à vocation piétonnière ou à vocation récréative légère 131
1.4 Le réseau routier 131
1.4.1 La description 131
1.4.2 Les usagers 132
1.4.3 Affichage et signalisation 133
2. Qualité et adéquation du réseau de transport 134
2.1 Sa qualité 134
2.2 L'adéquation du réseau en fonction des autres composantes de l'aménagement du territoire 137
3. Moyens d'amélioration du réseau de transport 139
3.1 Le réseau cyclable et piétonnier ou récréatif léger 139
3.2 Le réseau de camionnage 140
3.3 La classification fonctionnelle 141
3.4 Le contrôle des accès routiers 141
3.5 La relocalisation de routes dans les territoires touristiques et de villégiature 142
3.6 Les travaux d'amélioration au réseau routier supérieur 143
3.7 Le transport de personnes 144
3.8 L'amélioration des politiques de signalisation/affichage 144
3.8.1 Politique d'affichage sur le territoire 145
3.9 Travaux d'amélioration et d'entretien du drainage 145

CHAPITRE 12 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS À CARACTÈRE PUBLIC 147
1. Les équipements et infrastructures à caractère intermunicipal ou à incidence intermunicipale 147
1.1 Culture 147
1.2 Environnement 148
1.3 Industrie 151

1.4 Loisir ... 152
1.5 Récréo-tourisme ... 152
1.6 Le développement des stations touristiques ... 155
2. Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication ... 156
2.1 Descriptions ... 156
2.2 Mécanisme de concertation et de contrôle ... 158
2.2.1 Mesures d'intégration des infrastructures de communication ... 159
3. Les équipements et infrastructures mis ou à être mis en place par le gouvernement provincial, ses ministères, ses mandataires, les commissions scolaires ou d'autres organismes publics ... 160

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES ... 163

LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE ... 1
1. Les règles relatives au zonage ... 1
1.1 Les lacs et cours d'eau ... 1
1.1.1 Les rives ... 1
1.1.2 Le littoral ... 5
1.1.3 Le certificat d'autorisation ... 8
1.2 Les zones d'inondation ... 8
1.2.1 Autorisation préalable des interventions dans les plaines inondables ... 8
1.2.2 Mesures relatives à la zone de grand courant d'une plaine inondable ... 9
1.2.2.1 Constructions, ouvrages et travaux permis ... 9
1.2.2.2 Constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation ... 11
1.2.3 Mesures relatives à la zone de faible courant d'une plaine inondable ... 12
1.2.3.1 Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans la plaine inondable ... 13
1.2.4 Conditions applicables ... 14
1.2.5 Niveau d'inondation applicable ... 14
1.3 Mesures de protection particulières dans le cadre d'un plan de gestion ... 14
1.3.1 Objectifs ... 14
1.3.2 Critères généraux d'acceptabilité ... 15
1.3.3 Critères spécifiques d'acceptabilité d'un plan quant aux plaines inondables ... 15
1.3.4 Contenu ... 17
1.4 Les milieux humides ... 19
1.5 Les zones d'érosion ... 20
1.6 Les contraintes anthropiques ... 20
1.6.1 Les lieux d'élimination de déchets solides ... 20
1.6.2 Les dépotoirs désaffectés ... 21
1.6.3 Les anciens sites de résidus miniers ... 21
1.6.4 Les carrières et sablières ... 22
1.6.5 Les postes de transformation électrique 120 kV ... 23
1.6.6 Les voies de circulation de l'autoroute 10 et 55 ... 23
1.6.7 Les ouvrages de captage d'eau potable ... 23
1.6.8 Les inconvénients inhérents aux activités agricoles ... 24
1.6.9 Cimetières de véhicules ... 33
1.6.10 Activités industrielles à risque en milieu urbain ... 34

1.7 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier 34
1.7.1 Les paysages naturels d'intérêt supérieur 34
1.7.2 Les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier 40
1.8 Les vues panoramiques, les paysages champêtres et les secteurs d'intérêt esthétique et visuel 51
1.8.1 Les vues panoramiques et les paysages champêtres 51
1.8.2 Les secteurs d'intérêt esthétique et visuel 52
1.9 Les éléments et ensembles d'intérêt patrimonial 54
1.9.1 Les tunnels d'arbres 54
1.9.2 Les ensembles d'intérêt patrimonial 55
1.10 Les héronnières 56
1.10.1 Héronnière 56
1.10.2 Site potentiel de héronnière 56
1.11 Les règles d'affichage 56
1.11.1 Application à l'ensemble du territoire 56
1.11.2 Application aux ensembles d'intérêt patrimonial, aux routes pittoresques et panoramiques, aux vues panoramiques et aux paysages champêtres 57
1.11.3 Application au territoire des stations touristiques 59
1.11.4 Normes d'affichage dans le corridor des autoroutes 10 et 55 61
1.12 Les maisons mobiles et les roulottes 61
1.13 Les terrains de camping 62
1.14 L'abattage d'arbres 63
1.14.1 Les règles générales d'abattage 63
1.14.2 Le certificat d'autorisation 66
1.15 Les abris forestiers 67
1.16 Localisation d'usages et activités de portée régionale 67
1.16.1 Entreposage et élimination de matières résiduelles 67
1.16.2 Lieux d'enfouissement des boues de fosses septiques et de disposition des boues non traitées de fosses septiques 68
1.16.3 Carrières et sablières 68
1.16.4 Les cimetières de véhicules 69
1.16.5 L'activité industrielle 69
1.17 Les règles particulières aux stations touristiques et au corridor visuel d'intérêt supérieur 70
1.17.1 Les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques 70
1.17.2 Le corridor visuel d'intérêt supérieur 71
1.18 Les règles architecturales applicables sur l'ensemble du territoire 72
1.19 Les règles générales portant sur les accès routiers 72
1.20 Les infrastructures de communication 74
1.21 Les éoliennes 75
1.22 Les règles d'implantation résidentielle en affectation agricole et agro-forestière 76
1.22.1 L'affectation agricole 76
1.22.2 L'affectation agro-forestière de type 1 76
1.22.3 L'affectation agro-forestière de type 2 78
1.23 Les règles d'implantation résidentielle dans les îlots déstructurés 80
1.23.1 Îlots avec morcellement 80
1.23.2 Îlots sans morcellement et vacants 80
1.24 Dispositions relatives aux nouvelles installations d'élevage porcin et à l'agrandissement des installations d'élevage porcin existantes 80

1.24.1 Zones d'interdiction ... 80
1.24.2 Surface de production maximale ... 81
1.24.3 Distance entre les unités d'élevage porcin ... 81
1.24.4 Dispositions relatives aux maisons d'habitation et aux immeubles protégés ... 81
2. Les règles relatives au lotissement ... 82
2.1 Les règles minimales de lotissement ... 82
2.2 Les règles particulières aux affectations du territoire ... 82
2.2.1 Les règles particulières pour les îlots déstructurés avec morcellement ... 83
2.2.2 Les règles particulières pour certains îlots déstructurés avec morcellement ... 83
2.3 Les règles particulières à l'encadrement des lacs et cours d'eau ... 84
2.4 Les mesures de remplacement ... 84
2.5 Les règles particulières aux zones d'inondation ... 84
2.6 Les règles générales concernant les rues ... 85
2.6.1 Les règles particulières pour l'îlot déstructuré no. 14 de la municipalité du Canton de Potton ... 86
2.7 Le permis de lotissement ... 86
3. Les règles relatives à la construction ... 87
3.1 Les conditions d'émission du permis de construction ... 87
3.2 Les règles minimales de construction ... 88
3.3 Le permis de construire ... 88
4. Les définitions utiles au cadre réglementaire ... 89
1. Documents de référence aux demandes de dérogation à la zone de grand courant ... 1
2. Dérogation 01-2013 - Municipalités de Bolton-Est et du Canton de Potton ... 2
2.1. Description de la demande ... 2
2.1.1. Localisation de la demande de dérogation ... 2
2.1.2. Description technique et cadastrale de l'immeuble où la demande de dérogation est prévue ... 3
2.1.3. Nature de l'ouvrage et/ou construction visé par la demande de dérogation; ... 3
2.1.4. Plan d'implantation de l'ouvrage et/ou construction sur le terrain visé par la demande de dérogation, les dimensions, la forme et la superficie de l'ouvrage et/ou construction; ... 3
2.1.5. Rapport technique d'un ingénieur reconnu par l'Ordre des ingénieurs du Québec ou des architectes précisant les risques d'une telle demande de dérogation sur la sécurité des personnes, la protection des biens privés et publics et spécifiant les mesures envisagées pour les éliminer ou les atténuer; ... 3
2.1.6. Rapport technique d'un ingénieur reconnu par l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un professionnel d'une discipline connexe portant sur les modifications qu'entraînerait la demande de dérogation sur le domaine hydraulique du secteur visé et des immeubles contigus, s'il y a lieu (contraintes à la circulation des glaces, diminution de la section d'écoulement, risques d'érosion, risques d'inondation en amont de l'ouvrage projeté, etc.); ... 4
2.1.7. Rapport technique d'un biologiste ou un professionnel d'une discipline connexe décrivant les impacts environnementaux pouvant être occasionnés par la demande de dérogation (faune, habitats fauniques, qualité de l'eau, espèces menacées ou vulnérables, etc.); ... 4
2.1.8. Résolution de la municipalité appuyant la demande de dérogation et confirmant sa conformité aux règlements de zonage et de lotissement; ... 4
2.2. Analyse de la demande ... 5
2.2.1. Assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes; ... 5

2.2.2. Assurer l'écoulement naturel des eaux; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis et plus particulièrement faire état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage; 5
2.2.3. Assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable; 5
2.2.4. Protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacées ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages; les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation; 6
2.2.5. Démontrer l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction. 6

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 Évolution de la population permanente 13
Tableau 2 Évolution démographique par municipalité 14
Tableau 3 Population permanente et saisonnière 15
Tableau 4 La langue et l'âge de la population permanente (1991) 16
Tableau 5 Répartition de l'emploi par secteur d'activité 17
Tableau 6 Superficie occupée et nombre de fermes, 1971 à 1991 19
Tableau 7 Variation de la population rurale entre 1971 et 1991 19
Tableau 8 Valeur foncières attribuables à l'agriculture 20
Tableau 9 Pourcentage par type d'essence ou de couvert forestier 23
Tableau 10 L'âge du couvert forestier 23
Tableau 11 Évolution du nombre d'industries et d'emplois industriels sur le territoire de la MRC de Memphrémagog 26
Tableau 12 Taux d'occupation du littoral des lacs de la MRC de Memphrémagog par les activités résidentielles 34
Tableau 13 Poids des résidences de villégiature sur l'occupation du territoire en 1995 35
Tableau 14 Synthèse des usages et des activités 72
Tableau 16 Les périmètres à rayonnement local et intermunicipal 94
Tableau 17 Principaux problèmes observés sur le réseau 137
Tableau 18 Travaux à réaliser sur le réseau supérieur 143
Tableau 19 Travaux d'amélioration au réseau routier intermunicipal 144

LISTE DES CARTES

Carte 1 Le territoire de la MRC de Memphrémagog 8
Carte 2 Conditions particulières à certains lots dans la municipalité d'Austin 78
Carte 3 Conditions particulières à certains lots dans la municipalité du Canton de Hatley 83
Carte 24 Corridors d'intérêt régional 145

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

A1 ..... Les grandes affectations du territoire
A1-PU-1 à A1-PU-21 ..... Périmètres d'urbanisation
A2 ..... Les zones de contraintes
A2-1 à A2-27 ..... Zones de contraintes (zones à risque d'inondation)
A3 ..... Les territoires d'intérêt régional
A4 ..... Les équipements et infrastructures à caractère public
A5 ..... Les zones d'exploitation forestière
A6 ..... Secteurs de contraintes à l'élevage porcin en zone agricole permanente
A7 ..... Territoire incompatibles avec l'activité minière
..... Îlots déstructurés
..... Dérogation à la zone inondable

CHAPITRE 1 LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE

Les étapes

Cette deuxième version définitive du schéma d'aménagement révisé constitue l'une des cinq grandes étapes de révision du schéma, lesquelles se décrivent comme suit :

- ⇨ La préparation d'un document sur les objets de la révision du schéma d'aménagement devant présenter les aspects particuliers au contenu du schéma en vigueur ou les nouveaux enjeux sur lesquels la révision devait se pencher (mars 1994);
- ⇨ L'adoption d'un premier projet de schéma d'aménagement révisé qui a résulté d'un long processus d'inventaires et d'analyses du milieu régional. Ce premier projet a fait l'objet d'avis de la part des municipalités du territoire de la MRC, des MRC adjacentes et du gouvernement (adopté en janvier 1996);
- ⇨ L'adoption d'un schéma d'aménagement révisé, version de consultation, adopté en novembre 1996. Cette version, élaborée à partir du premier projet, a pris en considération non seulement les avis municipaux et gouvernementaux exprimés sur le premier projet, mais également de nouveaux enjeux. Il a de nouveau été soumis aux municipalités du territoire de la MRC pour avis et aussi à la population pour commentaires et avis. Les résultats de cette consultation sont plus amplement décrits dans un des documents accompagnant schéma;
- ⇨ La première version définitive du schéma d'aménagement révisé, qui tenait compte des avis et commentaires reçus des municipalités et de la population, adoptée par le Conseil de la MRC de Memphrémagog en octobre 1997 et acheminée au gouvernement pour approbation et avis d'entrée en vigueur;
- ⇨ Le présent schéma d'aménagement révisé, qui constitue la deuxième version définitive adoptée par le Conseil de la MRC, a été préparé en tenant compte de l'avis gouvernemental du 23 février 1998 qui s'objectait à l'entrée en vigueur du schéma révisé adopté en octobre 1997 sur la base d'orientations et projets du gouvernement qu'il jugeait non respectés (voir le paragraphe sur « Les attentes gouvernementales » au présent chapitre).

Les enjeux initiaux

Cette dernière version du schéma d'aménagement révisé se retrouve donc au terme de la procédure de révision prévue par la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme*. Son contenu a été largement influencé par les versions précédentes et les avis obtenus. Il a tenu compte des exercices préalables de consultation menés auprès de différents groupes d'intervenants oeuvrant sur le territoire au cours des années 1993-1994 et tente de répondre aux enjeux et préoccupations d'aménagement inscrits dans le Document sur les Objets de la Révision (DOR)(Réf. 1) qui se résument ainsi :

- ⇨ l'agriculture et les difficultés de dynamisation de ce secteur d'activité;
- ⇨ la culture et le patrimoine, dont la richesse et la qualité témoignent des origines socioculturelles variées de la population;
- ⇨ l'environnement qui, par la topographie montagneuse et la richesse de l'hydrographie, soulève maintes préoccupations;
- ⇨ la forêt qui, par sa qualité et ses peuplements, sert d'appui à divers secteurs d'activité;
- ⇨ l'industrie, dont le développement privilégie des pôles stratégiques;
- ⇨ le loisir et la récréation qui ont pour défi de satisfaire non seulement une clientèle permanente répartie sur tout le territoire mais également une clientèle touristique et de villégiature;
- ⇨ le tourisme, jouant un rôle moteur dans l'économie régionale, pour lequel l'image et le produit doivent faire l'objet d'une attention particulière;
- ⇨ le transport, dont l'organisation et l'amélioration doivent appuyer et supporter le développement régional.

Les attentes gouvernementales

Le schéma d'aménagement révisé a pris en considération les orientations générales transmises par le gouvernement du Québec produites en 1994-95 (Réf. 2), les orientations à l'égard de l'agriculture de juin 1997(Réf.47), et apporté une attention plus particulière à l'avis gouvernemental sur le premier projet de janvier 1996, dont le contenu faisait référence aux thèmes suivants :

- ⇨ le développement régional;
- ⇨ la déstructuration du milieu rural;
- ⇨ la mise en valeur de la forêt;
- ⇨ l'étalement urbain;
- ⇨ la gestion de l'environnement;

- ⇨ la planification du transport terrestre.

Bien que le schéma d'aménagement révisé, adopté en octobre 1997, ait pris en compte les préoccupations et orientations du gouvernement tout en l'adaptant à la réalité régionale répondant aux attentes de la population et des municipalités sur le territoire, l'avis gouvernemental portant sur cette version définitive du schéma n'a pas permis son entrée en vigueur. Les objections formulées le 23 février 1998 portent particulièrement sur les éléments suivants:

- ⇨ La consolidation du tissu urbain existant et la gestion de l'urbanisation;
- ⇨ La prise en compte des risques d'origine naturelle et anthropique;
- ⇨ La planification intégrée des équipements et infrastructures;
- ⇨ La protection du territoire et des activités agricoles (Réf. 48).

Afin de ne pas retarder indûment l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et répondre aux exigences exprimées par le gouvernement, le Conseil de la MRC a accepté d'effectuer des changements au document, dont certains modifient substantiellement les consensus établis avec le milieu. Les changements ont tous été effectués dans le contexte de l'avis du gouvernement sur la version d'octobre 1997 du schéma d'aménagement révisé.

Organisation territoriale

L'annexion récente d'une partie de la municipalité d'Ascot par la municipalité du Canton de Hatley en janvier 1997 a inévitablement conduit la MRC à un changement dans le découpage de son territoire. Malgré la conclusion de la consultation sur la deuxième version du schéma d'aménagement révisé (avril 1997), la MRC s'est assurée d'une intégration concertée de ce nouveau territoire avec la population touchée.

La Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme

Le contenu du schéma est conditionné par la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* qui dicte les aspects facultatifs et obligatoires. Ce présent texte retient les aspects suivants:

Le schéma d'aménagement

1. Les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la MRC de Memphrémagog;
2. Les grandes affectations du territoire de la MRC de Memphrémagog;
3. Les densités approximatives d'occupation pour les différentes parties du territoire de la MRC;
4. La détermination des périmètres d'urbanisation;

Remplacé 11-00, art.2

5. La détermination pour un périmètre d'urbanisation ou pour les différentes parties de celui-ci, des affectations du sol présentant un intérêt pour la MRC et leur densité d'occupation du sol;

6. L'identification de zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique, telles les zones d'inondation, d'érosion, de glissement de terrain ou d'autres cataclysmes, ou pour des raisons de protection environnementale des rives, du littoral et des plaines inondables;

7. L'identification de voies de circulation, d'immeubles et d'activités dont la présence ou l'exercice dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité, de santé publique ou de bien-être général;

8. L'identification de territoires présentant pour la MRC de Memphrémagog un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique;

9. Décrire et planifier l'organisation du transport terrestre, quant à sa nature, son adéquation, les besoins en nouveaux équipements et en amélioration des structures actuelles;

10. L'identification et la localisation des infrastructures et équipements à caractère intermunicipal existants et projetés;

11. L'identification et la localisation des infrastructures et équipements mis en place ou projetés par le gouvernement ou l'un de ses ministères ou mandataires, par un organisme public ou par une commission scolaire;

Le document complémentaire

a) Des règles minimales devant être reprises dans les règlements d'urbanisme locaux pour :

- régir ou prohiber les usages du sol, les constructions et les ouvrages compte tenu de la topographie du terrain, de la proximité d'un cours d'eau ou lac, de dangers d'inondation, d'éboulis, de glissement de terrain ou autre cataclysme, ou de tout autre facteur relié à la sécurité publique ou à la protection environnementale des rives, du littoral ou des plaines inondables;
- régir ou prohiber les usages du sol, les constructions et les ouvrages à proximité d'un lieu où la présence d'un usage ou d'une activité qui y est exercée présente des contraintes majeures pour la sécurité, la santé publique ou le bien-être général;
- régir l'emplacement et l'implantation des maisons mobiles et des roulottes;
- prescrire la superficie minimale et les dimensions minimales des lots lors d'une opération cadastrale;
- rendre obligatoire une ou plusieurs des conditions d'émission de permis de construction prévues à l'article 116 de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme.

b) Des règles générales dont devront tenir compte les municipalités dans leurs règlements d'urbanisme.

Les documents d'accompagnement

⇨ Un document indiquant les coûts approximatifs des équipements et infrastructures intermunicipaux proposés au schéma;

⇨ Un plan d'action en vue de la mise en œuvre du schéma, mentionnant les étapes de la mise en œuvre, les intervenants concernés, les moyens et l'échéancier des actions proposées;

⇨ Un document précisant les modalités et les conclusions de la consultation menée dans le cadre de la révision.

CHAPITRE 2 LA DESCRIPTION DU TERRITOIRE

1. Structures administratives

La MRC de Memphrémagog, située à la limite ouest de la région administrative de l'Estrie, assure le lien entre cette région et la Montérégie. La MRC longe la frontière américaine sur 35 kilomètres (carte 1).

Au 1er juin 1997, la MRC couvrait le territoire de vingt (20) municipalités représentant 1310 kilomètres carrés répartis comme suit(Réf.46) :

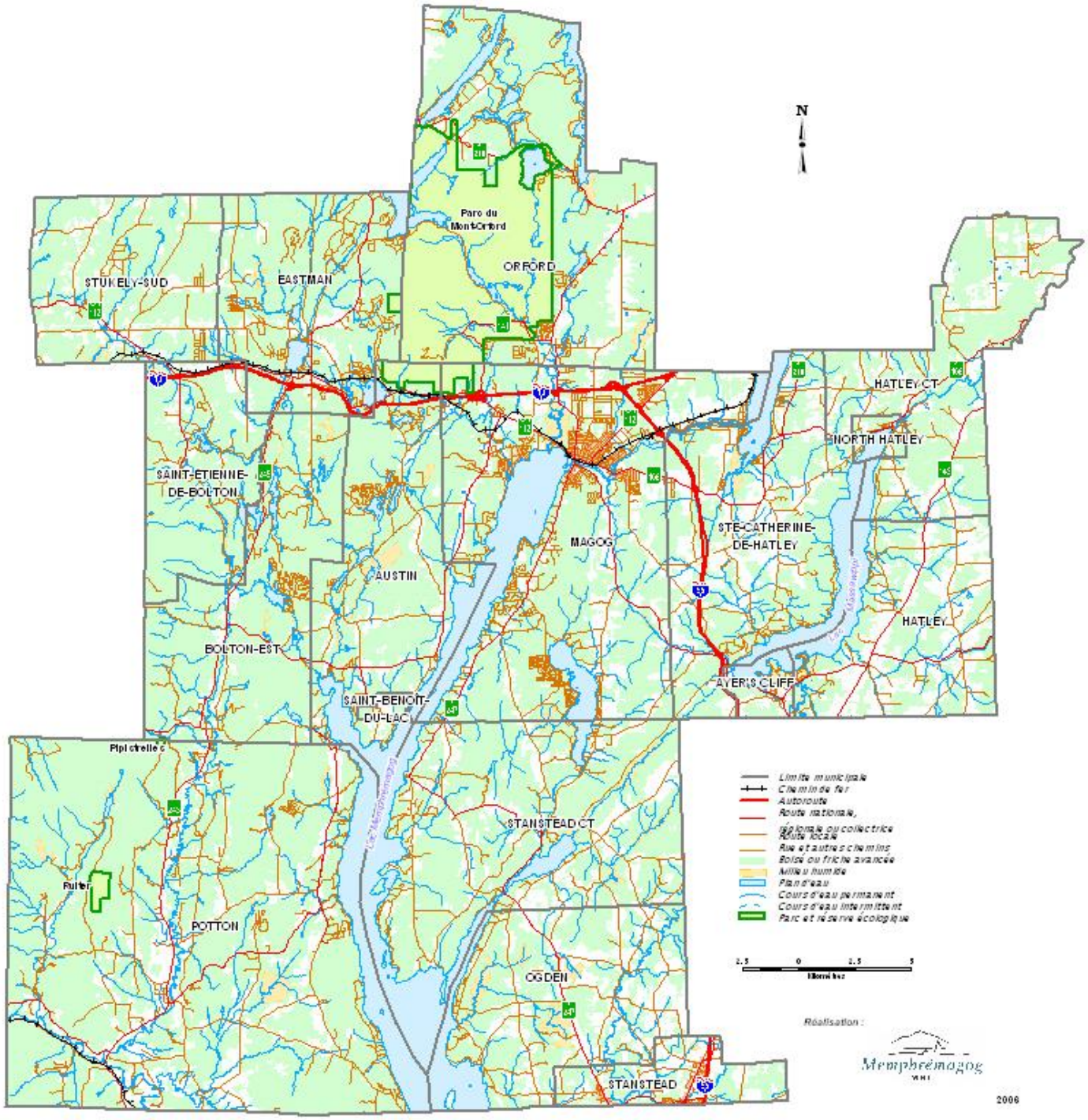
Code	Désig-nation	Municipalité	Superficie km²	Code	Désig-nation	Municipalité	Superficie km²
45085	M	Austin	72,62	45065	Vl	Omerville	6,19
45035	Vl	Ayer's Cliff	11,15	45115	Ct	Orford	122,24
45095	M	Bolton-Est	80,78	45030	Ct	Potton	264,1
45090	Vl	Eastman	13,28	45080	M	Saint-Benoît-du-Lac	2,27
45043	M	Hatley	60,67	45060	M	Sainte-Catherine-de-Hatley	81,43
45055	Ct	Hatley	71,59	45100	M	Saint-Étienne-de-Bolton	47,99
45070	V	Magog	15,26	45008	V	Stanstead	21,93
45075	Ct	Magog	124,23	45025	Ct	Stanstead	113,93
45050	Vl	North Hatley	3,23	45110	M	Stukely	55,59
45020	M	Ogden	75,49	45105	Vl	Stukely-Sud	66,31
				Total :			1 310,45

L'organisation des structures municipales a connu et connaîtra encore des changements qui, dans certains cas, pourraient affecter la configuration actuelle du territoire de la MRC comme ce fut le cas récemment avec l'agrandissement du périmètre de la municipalité du Canton de Hatley (janvier 1997).

La localisation de la MRC à la limite de deux régions administratives a pour effet de multiplier les divisions administratives et politiques. Malgré les efforts du gouvernement provincial pour assurer une concordance des directions régionales de ses ministères, le territoire de la MRC de Memphrémagog compose encore aujourd'hui avec des chevauchements dans certaines structures gouvernementales. Il en est ainsi des subdivisions de comté, tant fédérales que provinciales. Pour chacun de ces paliers, la MRC est partagée en deux comtés électoraux.

LE TERRITOIRE DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Carte 1



2. Le milieu physique et naturel

Lorsqu'on regarde la carte topographique du sud du Québec, l'œil est immédiatement attiré par la concentration de montagnes et de lacs qui nichent sur le territoire de la MRC de Memphrémagog. Le chapelet de lacs et de cours d'eau y est nettement plus dense. Ces caractéristiques physiques du milieu sont à l'origine d'une qualité de vie exceptionnelle qui fait envie. Deux axes montagneux traversent la MRC du nord au sud. Ils constituent la trame de fond de l'implantation humaine et de son développement. Par leur composition minéralogique, ils ont naguère contribué grandement à l'économie régionale.

Le principal axe montagneux traversant du nord au sud la MRC fait partie de la chaîne appalachienne. Il marque le paysage de la portion ouest de la MRC, par la hauteur et la quantité de sommets qu'on y trouve, dont les monts Sutton, les monts Owl's Head, Sugar Loaf, Pevee, Foster, Chagnon et Orford, ayant des altitudes supérieures à 600 mètres. Le plus haut sommet de cette chaîne atteint 850 mètres (mont Orford).

Le deuxième axe montagneux, communément appelé Bunker Hill, traverse la MRC dans sa portion est et délimite en même temps deux des quatre principaux bassins versants du territoire, soit ceux du lac Memphrémagog et du lac Massawippi. Ses hauteurs plus modestes de 430 mètres sont toutefois plus constantes et s'étendent sur des plateaux riches en alluvions et sédiments lacustres profitables à l'agriculture. Cette topographie moins disséquée simplifie l'hydrographie, offrant moins de plans d'eau et des cours d'eau présentant plus de méandres.

Les lacs et les cours d'eau sont à la base de secteurs dominants du développement de la MRC, à savoir la villégiature qui occupe une forte proportion des berges sur plus de vingt-sept (27) plans d'eau et l'activité récréo-touristique tirant profit du nautisme. Cette hydrographie soutient aussi une faune ichtyologique et ailée riche et abondante. Elle approvisionne finalement en eau potable nombre de résidants du territoire et même d'au-delà du territoire administratif de la MRC. L'apport des milieux humides à la qualité de l'eau doit être noté, ces milieux étant habituellement situés aux exutoires de cours d'eau qui se déversent dans les plans d'eau servant de source d'approvisionnement en eau potable.

Finalement, ajoutons que la forêt, qui occupe 72 pour cent de la superficie du territoire, constitue un patrimoine naturel unique du fait de la qualité, la maturité et la variété des essences relevées. Faisant partie du domaine bioclimatique de l'érablière à érable à sucre, les feuillus prennent une place de choix dans ce couvert forestier. Cette forêt abrite une faune tout aussi intéressante, dont le cerf de Virginie très abondant, et sert de support à plusieurs activités récréatives.

3. Le milieu humain

Afin de ne pas alourdir indûment le texte par des références aux sources bibliographiques des données présentées, les références numérotées de 3 à 9 en fin de document sont celles sur lesquelles s'appuient les données démographiques, sociales et économiques rapportées.

a) Ses origines

L'arrivée de colons en provenance des États-Unis à partir de 1783 est à l'origine de la majorité des hameaux et villages implantés sur le territoire; d'où l'établissement du peuplement en canton. Ces nouveaux arrivants ont occupé des territoires sur lesquels ils pouvaient exercer des activités agricoles et forestières. Le gouvernement du Bas-Canada ouvrait le territoire des *«Eastern Townships»* à la colonisation dès 1792. Vinrent par la suite les activités de transformation des matières premières et l'utilisation du pouvoir hydraulique pour y parvenir. Ce n'est qu'après l'établissement des colons d'origine américaine qu'arriveront progressivement les colons canadiens-français à la recherche de terres à cultiver. Ils occuperont d'abord les territoires plus au nord et au nord-ouest, pour ensuite progresser naturellement vers le sud et le sud-est.

L'arrivée de nouveaux moyens de transport a fortement contribué à l'essor de la région. Le réseau ferroviaire a permis l'exploitation minière fort lucrative dans la partie ouest du territoire durant les années 1800, et le développement industriel dans la région de Magog et de Stanstead. Ce fut aussi l'arrivée des villégiateurs autour des lacs Massawippi et Memphrémagog, dont les impacts sur l'économie furent et demeurent très importants. Le développement d'un réseau routier très élaboré sur le territoire durant le dernier siècle a contribué à la consolidation des zones urbaines, à une occupation plus étendue du territoire rural et à la diversification de l'économie.

b) Ses caractéristiques démographiques

La population permanente de la MRC a connu un accroissement constant au cours des quarante dernières années et cette performance représente le deuxième plus haut taux de croissance en Estrie après la MRC de Sherbrooke. Les perspectives démographiques des dix prochaines années laissent présager la poursuite de cette croissance, voire une poussée plus grande de celle-ci, à l'image des perspectives pour l'ensemble du Québec (voir tableau 1, page 15).

La répartition de la population par municipalité et son évolution présentent toutefois des disparités avec le portrait régional, comme en fait foi le tableau 2. On y remarque que les municipalités à la frontière de la MRC ont connu des pertes de population entre 1951 et 1996. Par contre, les courbes de population entre 1981 et 1996 présentent toutes un accroissement ou encore une atténuation de la courbe régressive (Stanstead Ville). Autrement, la majorité des municipalités connaîtra des taux de croissance très élevés (1981-1996). Ainsi, dans les municipalités périphériques de la ville de Magog, les taux

d'accroissement, dépassent fortement le taux de croissance régional (Canton de Magog, Canton d'Orford, Sainte-Catherine-de-Hatley, Omerville).

Il faut préciser que ces indices démographiques ne laissent pas transparaître le poids exercé par la population de villégiature sur la population de la majorité des municipalités rurales et périurbaines. Le portrait de la villégiature préparé par la MRC en 1995 pour son territoire(Réf. 8) a proposé pour la première fois des données comparables, dont la méthodologie permettra un suivi évolutif au cours des prochaines années. Ce portrait, fondé sur un ajustement des relevés issus des rôles d'évaluation, tient compte du mode d'utilisation résidentiel de chaque habitation et nous permet maintenant d'évaluer plus justement l'influence de la villégiature sur l'occupation du territoire de chaque municipalité.

Afin de présenter un portrait plus complet de la population résidante, il est, pour notre territoire, important de prendre en considération la population de villégiature qui regroupait en 1995 37 pour cent de la population totale (voir le tableau 3 page 17). Les municipalités situées à l'ouest et au nord du lac Memphrémagog accueillent une population de villégiature plus nombreuse que la population permanente. Ces villégiateurs sont dans certains cas cinq fois plus nombreux que les résidants permanents. Ailleurs sur le territoire, à l'exception des territoires municipaux urbains, la population de villégiature est à peu près équivalente à la population permanente. Cet apport de la population de villégiature peut en partie expliquer le caractère rural attribué à la population de la MRC.

L'analyse du taux d'urbanisation établi par le bureau de la Statistique du Québec(Réf. 4) démontre que le taux d'urbanisation de la MRC a diminué. Celui-ci compare le taux de population établi en milieu urbain par rapport à celui en milieu rural. En 1986, la MRC était qualifiée d'urbaine, avec un taux de 54 pour cent pour être ensuite qualifiée de rurale en 1991 avec un taux de 44 pour cent. La croissance de la population a donc été beaucoup plus importante en milieu rural qu'urbain, phénomène qui contraste avec les faits observés en Estrie et au Québec en 1991 (60 % et 77 % respectivement).

c) Ses caractéristiques sociales

Les caractéristiques sociales de la population permanente rappellent les origines anglophones de la région puisque 21 pour cent de la population était de langue anglaise en 1991. Ce taux, en régression constante depuis plusieurs décennies, est toutefois trois fois plus élevé ici qu'ailleurs en Estrie et la population anglophone représente toujours plus de 50 pour cent de la population permanente de huit (8) municipalités sur vingt (20) dans la MRC (voir le tableau 4, page 18). La population permanente présente aussi un profil plus âgé que celui du Québec. La population ayant 65 ans ou plus sur le territoire dépassait 14 pour cent en 1991, comparativement à 11 pour cent pour l'ensemble du Québec (tableau 4). Ce taux est en constante progression sur le territoire depuis 1971. L'indice de vieillissement de 54,8 pour cent en 1991 pour la MRC, était beaucoup plus élevé que les indices de l'Estrie (44,9 pour cent) et du Québec (42,1 pour cent). La concrétisation de l'hypothèse voulant que la population de villégiature devienne population permanente à la fin de sa période active sur le marché du travail pourrait faire augmenter ce taux au cours des prochaines années.

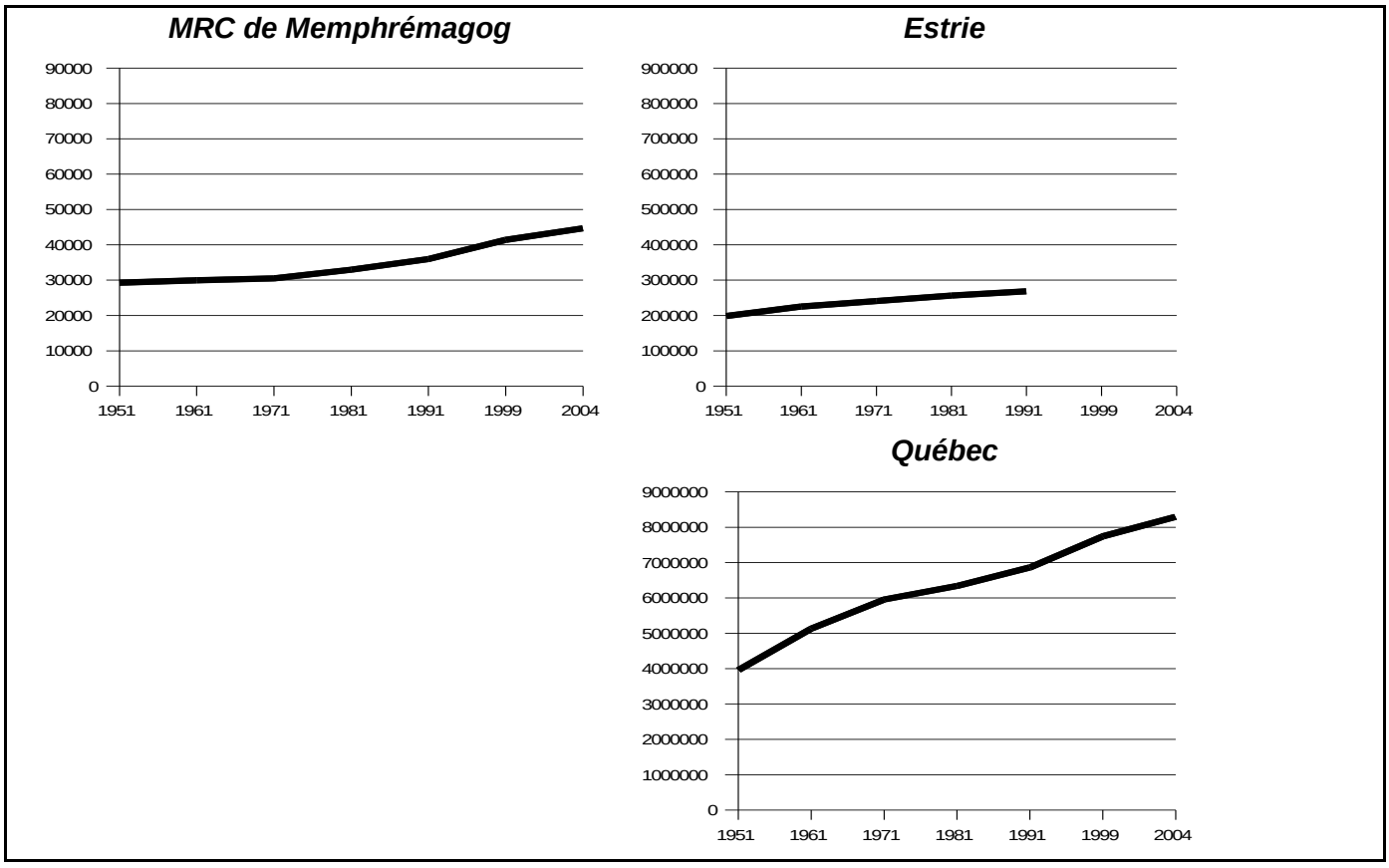
d) Ses caractéristiques économiques

De l'analyse des caractéristiques socio-économiques de la population permanente se dégagent des particularités. Ainsi, sur le plan de l'éducation, le taux de scolarité en 1991 était moins élevé dans la MRC que le taux observé en Estrie ou au Québec. Cependant, il présentait un accroissement plus rapide que celui des deux autres territoires. Le revenu par ménage est inférieur au revenu moyen pour le Québec mais correspond au revenu moyen de l'Estrie. Il s'agit donc d'une particularité estrienne. En matière de logement, 66,7 pour cent de la population permanente était propriétaire de son logis comparativement à 59,1 pour cent en Estrie et 55,5 pour cent au Québec. Cette proportion de ménages propriétaires est demeurée stable entre 1986 et 1991.

La population active œuvre principalement dans les secteurs secondaire et tertiaire de l'économie comme en fait foi le tableau 5, page 19). Celui-ci témoigne bien de la croissance du secteur tertiaire au détriment des deux autres secteurs d'activité. Cette croissance est entre autres raisons attribuable à la vocation touristique de la région et à la transformation progressive du secteur manufacturier, de plus en plus diversifié et composé de petites et moyennes entreprises. Le secteur primaire connaît quant à lui une baisse continue depuis 1981, dont la cause principale est le déclin de l'agriculture en région.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PERMANENTE

Tableau 1



ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE PAR MUNICIPALITE

Tableau 2

POPULATION						MUNICIPALITÉ	Pourcentage de variation	
1951	**1961**	**1971**	**1981**	**1991**	**1996**		**'81-'96**	**'51-'96**
699	762	1 125	910	864	1 083	Austin	19,01	54,94
697	747	873	810	821	986	Ayer's Cliff	21,73	41,46
566	472	464	503	595	651	Bolton-Est	29,42	15,02
605	637	527	612	710	711	Eastman	16,18	17,52
649	643	652	625	675	642	Hatley	2,7	-1,1
541	555	575	729	720	1 463*	Hatley Canton	100,69	170,43
12 536	13 139	13 281	13 604	14 034	14 050	Magog Ville	3,28	12,08
1 118	1 218	1 624	3 147	4 541	5 216	Magog Canton	65,75	366,55
694	719	728	689	704	758	North Hatley	10,01	9,22
823	816	773	733	746	769	Ogden	4,91	-6,56
847	1 094	1 102	1 398	1 851	2 068	Omerville	47,93	144,15
332	324	492	738	985	1 427	Orford Canton	93,36	329,82
2 013	1 796	1 664	1 628	1 603	1 690	Potton Canton	3,81	-16,05
0	0	0	65	57	53	Saint-Benoît-du-Lac	-18,46	---
388	311	303	281	377	400	Saint-Étienne-de-Bolton	42,35	3,09
980	903	987	1 410	1 753	1 859	Sainte-Catherine-de-Hatley	31,84	89,7
870	803	724	719	845	883	Stanstead Canton	22,81	1,5
4 028	4 087	3 769	3 344	3 101	3 112	Stanstead Ville	-6,93	-22,74
577	516	471	610	248	444	Stukely **	-27,21	-23,05
299	398	390	398	754	882	Stukely-Sud Village **	121,61	194,98
29 262	29 940	30 524	32 953	35 984	39 147	**MRC de Memphrémagog**	18,8	33,78

* Changements dus à l'augmentation récente du territoire de la municipalité.

** Variations influencées par le changement de limites de territoires entre 1981 et 1991.

POPULATION PERMANENTE ET SAISONNIERE

Tableau 3

Municipalité	Population totale	Population permanente[(1)]	Population villégiature[(2)]	% population villégiature
Austin	3 058	904	2 154	70
Ayer's Cliff	1 200	857	343	29
Bolton-Est	1 768	622	1 146	65
Eastman	1 381	742	639	46
Hatley Canton	1 113[(3)]	753[(3)]	360[(3)]	32[(3)]
Hatley	1 308	705	603	46
Magog Canton	9 525	4 745	4 780	50
Magog Ville	14 695	14 669	26	0
North Hatley	991	737	254	26
Ogden	1 432	784	648	45
Omerville	2 074	1 934	140	6
Orford Canton	4 457	1 029	3 428	77
Potton Canton	4 317	1 672	2 645	61
Saint-Benoît-du-Lac	57	57	0	0
Saint-Étienne-de-Bolton	1 040	392	648	62
Sainte-Catherine-de-Hatley	3 161	1 829	1 332	42
Stanstead Canton	2 363	883	1 480	63
Stanstead Ville	3 181	3 101	80	3
Stukely	1 495	256	1 239	83
Stukely-Sud village	1 245	789	456	37
MRC de Memphrémagog	**59 861**	**37460**	**22 401**	**37%**

(1) Chiffres au 1er janvier 1995 estimés par le ministère des Affaires municipales et décrétés par le gouvernement du Québec.

(2) Population estimée en multipliant par 3,21 le nombre de propriétés de villégiature inscrites au rôle d'évaluation au 1er mai 1995. Le facteur 3,21 est obtenu en majorant de 0,6 le nombre moyen de personnes par ménage en 1991 pour le territoire de la MRC de Memphrémagog.

(3) Les chiffres présentés ne tiennent pas compte de l'addition d'un nouveau secteur dans cette municipalité qui était absent lors de la compilation de 1995. Toutefois, on peut prétendre qu'en 1997, le poids de la population de villégiature serait de 21 pour cent (population totale 1780, population permanente 1406, population de villégiature estimée 373).

LA LANGUE ET L'AGE DE LA POPULATION PERMANENTE (1991)

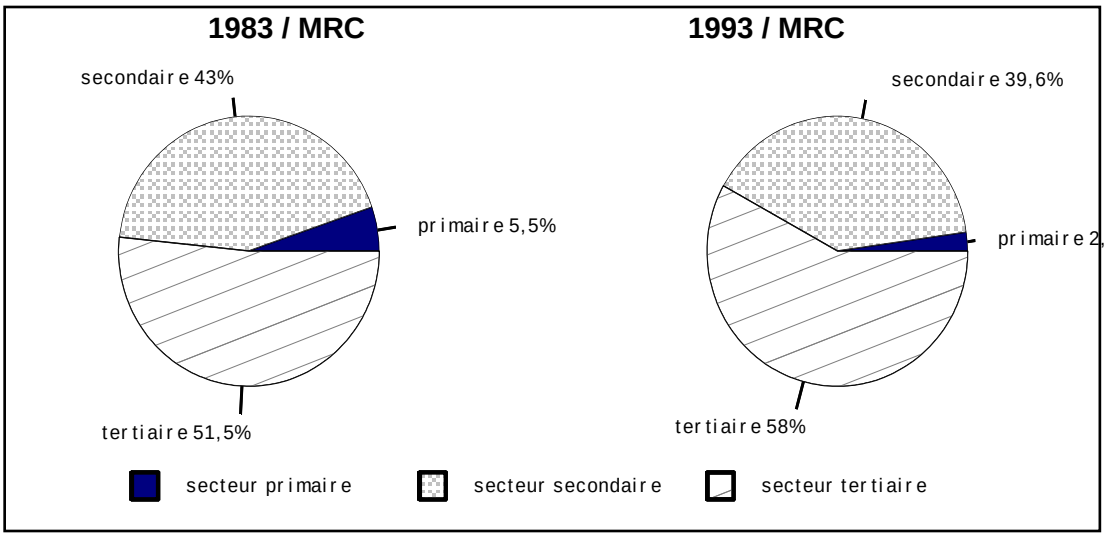
Tableau 4

Municipalité	Langues (%)		Âge (%)		
	Anglais	Français	≤ 14 ans	15 - 64	65 ≥
Austin	30	64	22	67	11
Ayer's Cliff	64	32	18	60	22
Bolton-Est	64	25	17	61	22
Eastman	13	84	19	65	16
Hatley	53	38	22	60	18
Hatley Canton*	45	50	21	66	13
Magog Ville	7	91	20	65	15
Magog Canton	9	88	21	70	9
North Hatley	64	32	12	59	29
Ogden	59	36	24	62	14
Omerville	3	97	30	64	6
Orford Canton	10	88	14	75	11
Potton Canton	54	36	19	64	17
Saint-Benoît-du-Lac	8	92	0	64	36
Saint-Étienne-de-Bolton	8	88	24	60	16
Sainte-Catherine-de-Hatley	10	88	24	68	8
Stanstead Canton	54	43	20	64	16
Stanstead Ville	50	45	19	60	21
Stukely	2	94	16	62	22
Stukely-Sud village	27	70	24	67	9
MRC de Memphrémagog	**21**	**75**	**20.4**	**65.2**	**14.4**
Estrie	9	89	21	66.4	12.6
Québec	9	81	20	68.8	11.2

* Ne tient pas compte de l'ajout de territoire (1997).

REPARTITION DE L'EMPLOI PAR SECTEUR D'ACTIVITE

Tableau 5



4. Les composantes structurantes du territoire

4.1 Agriculture

L'agriculture a de tout temps contribué à la qualité du paysage régional. C'est son action, conjuguée au développement du réseau routier, qui a modelé le paysage champêtre découpé par des monts et des vallées. Le paysage agricole d'aujourd'hui est toutefois en mutation profonde, comme le démontre le portrait agricole produit par la MRC en janvier 1995 (Réf. 10). On observe un retour à la forêt de terres autrefois cultivées. Actuellement, environ 25 pour cent du territoire est occupé par des fermes qui ont vu leur poids territorial et quantitatif chuter depuis une vingtaine d'années (voir le tableau 6, page 21). Entre 1971 et 1991, la surface occupée par des fermes a dégringolé de 30 pour cent alors que le nombre de fermes a subi une perte de plus de 34 pour cent au cours de la même période. Cette décroissance n'est pas unique à la MRC de Memphrémagog mais sa vitesse est plus importante que le rythme estrien. Par ailleurs, la courbe illustrant l'abandon de portions de territoire à la friche laisse croire à une stabilisation relative au cours des prochaines années, étant donné qu'on a observé peu de différence entre les superficies abandonnées en 1983 et celles qui l'ont été en 1994.

Les statistiques sur la population illustrent bien le phénomène de conversion des terres et de ses résidants. Les variations entre 1971 et 1991 des populations permanentes rurales et rurales agricoles confirment cet abandon graduel de l'agriculture comme activité économique principale (tableau 7 page 21). Durant ces vingt années, la population rurale agricole est passée de 2 170 personnes à 880, alors que la population rurale progressait. La MRC de Memphrémagog, contrairement à l'Estrie et à la province, a connu une augmentation significative de sa population rurale, malgré le déclin tout aussi remarquable de la population rurale agricole.

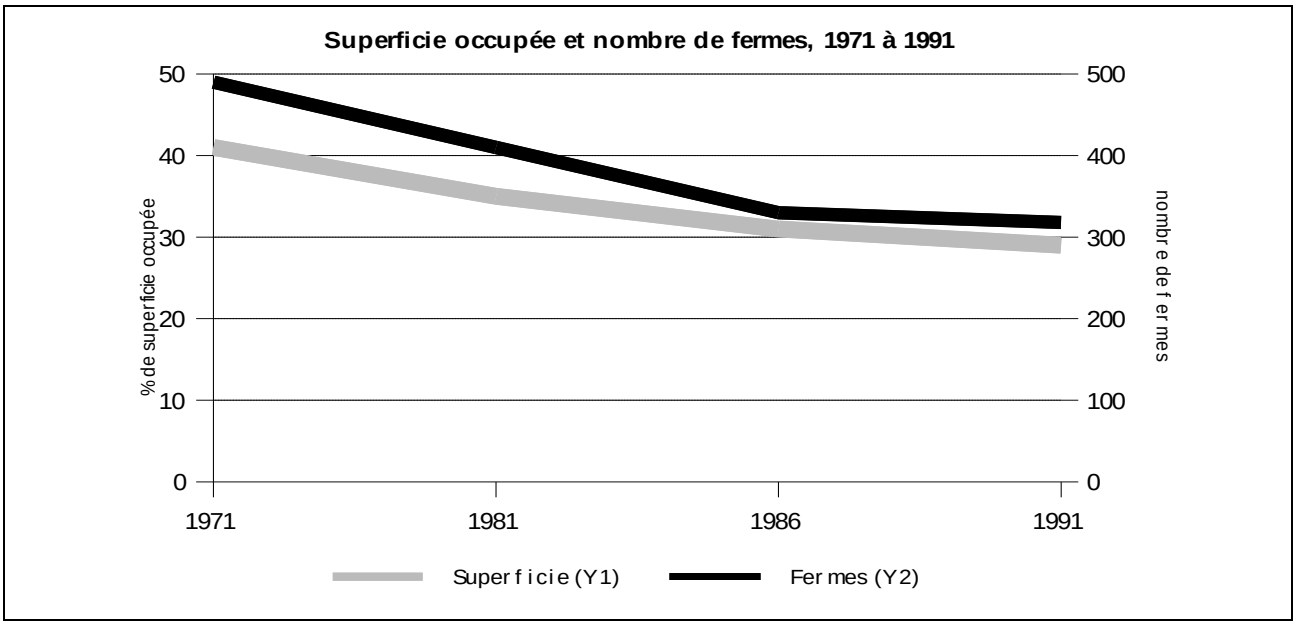
Ce portrait n'est toutefois pas uniforme sur tout le territoire. On remarque que les secteurs du lac Massawippi et d'Ogden supportent encore une agriculture active et plus stable qu'ailleurs. Ces secteurs comptent la plus forte concentration de producteurs laitiers dans la MRC (65 pour cent des producteurs s'y trouvent). L'importance de l'agriculture dans la valeur foncière des municipalités démontre finalement assez bien le rôle économique direct que peut jouer ce secteur d'activité, comme en témoigne le tableau 8. La portion à l'ouest du territoire a réussi à conserver quelques îlots agricoles mais, dans l'ensemble, cette région connaît un changement important de sa population agricole aujourd'hui presque essentiellement rurale.

L'activité agricole connaît aussi des mutations importantes. Traditionnellement laitière, l'agriculture est aujourd'hui bovine. Cette conversion assure l'entretien des pâturages mais entraîne aussi un déclin des cultures céréalières. On remarque d'autre part une tendance encore timide à la diversification des activités par le développement de productions dans les secteurs maraîcher, fruitier et serricole. Ces pratiques, moins exigeantes en superficie et en équipements, peuvent certainement tirer profit du caractère touristique de la MRC.

Même si l'activité agricole a connu une baisse marquée sur le territoire, la zone agricole permanente continue de protéger pour des fins agricoles 46 pour cent de la superficie de la MRC. Cette étendue englobant des terres non utilisées à des fins agricoles ou en déclin, on ne se surprend pas du nombre plus élevé d'autorisations d'utilisation à des fins non agricoles accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec. Celle-ci a approuvé plus de 678 demandes depuis l'entrée en vigueur du décret, répondant ainsi favorablement à 72 pour cent des demandes présentés. L'analyse des décisions et la situation des terres touchées ont toutefois démontré qu'il n'y a pas eu de ligne directrice dans la prise de décision.

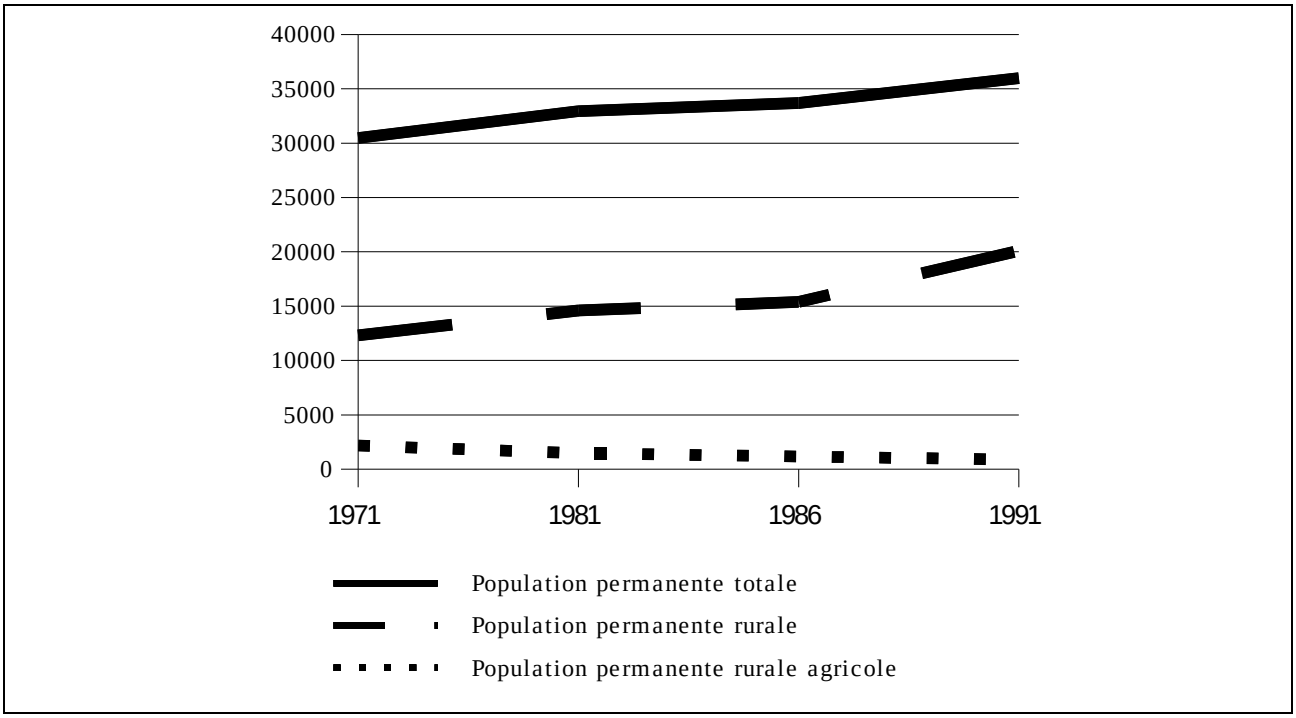
SUPERFICIE OCCUPEE ET NOMBRE DE FERMES, 1971 A 1991

Tableau 6



VARIATION DE LA POPULATION RURALE ENTRE 1971 ET 1991

Tableau 7



VALEUR FONCIERES ATTRIBUABLES A L'AGRICULTURE

Tableau 8

Municipalités	Valeurs totales uniformisées	Valeurs agricoles uniformisées	Valeurs agricoles / valeurs totales (%)
Austin	161 854 110.00 $	8 050 130.00 $	4,97
Ayer's Cliff	44 991 384.00	182 376.00	0,41
Beebe Plain	26 078 640.00	683 905.00	2,62
Bolton-Est	57 552 635.60	1 184 838.00	2,06
Eastman	45 139 500.00	0	0
Hatley Canton	58 642 809.60	5 312 304.60	9,06
Hatley-Partie-Ouest	45 176 889.00	7 631 361.00	16,89
Hatley Village	6 297 252.00	2 111 664.00	33,53
Magog Canton	432 732 700.00	7 984 100.00	1,85
Magog Ville	573 897 505.50	434 808.00	0,08
North Hatley	67 534 488.00	0	0
Ogden	67 426 684.00	7 045 168.00	10,45
Omerville	53 700 800.00	0	0
Orford Canton	185 614 700.00	1 750 800.00	0,94
Potton Canton	187 053 911.20	13 353 704.00	7,14
Rock Island	33 332 484.00	918 720.00	2,76
Saint-Benoît-du-Lac *	14 683 680.00	2 340 558.00	15,94
Saint-Étienne-de-Bolton	32 059 265.00	846 042.00	2,64
Sainte-Catherine-de-Hatley	117 112 392.00	8 665 488.00	7,40
Stanstead Canton	147 273 357.00	12 848 583.00	8,72
Stanstead Plain	38 019 600.00	462 200.00	1,22
Stukely	64 142 500.00	3 549 940.00	5,53
Stukely-Sud	30 480 088.00	930 900.00	3,05
Total MRC de Memphrémagog	**2 490 797 374.90**	**86 287 589.60**	**3,46**

1994

* Les valeurs agricoles uniformisées de Saint-Benoît-du-Lac comprennent l'évaluation totale du terrain de la municipalité ainsi que les bâtiments voués à des fins agricoles incluant ceux de transformation de la matière.

4.2 Forêt

Le couvert forestier occupe les trois quarts du territoire de la MRC. Sa dominance confirme son influence sur le paysage régional. Son incidence sur le paysage et la qualité de ses sous-bois exercent une influence majeure sur l'attrait touristique de la MRC et sur la pratique d'activités récréatives axées sur le milieu naturel. Ce couvert supporte plusieurs activités autres que l'exploitation de sa matière ligneuse. La forêt supporte tout autant l'occupation du milieu rural par une population permanente et de villégiature, qu'une faune riche et abondante très prisée par les chasseurs.

Les terres publiques n'occupent que 5 pour cent de cette forêt. Elles sont essentiellement concentrées dans le parc du Mont Orford et dans la réserve écologique de la vallée Ruiter. La mise en valeur et la protection de cette forêt sont donc principalement sous la responsabilité de propriétaires privés.

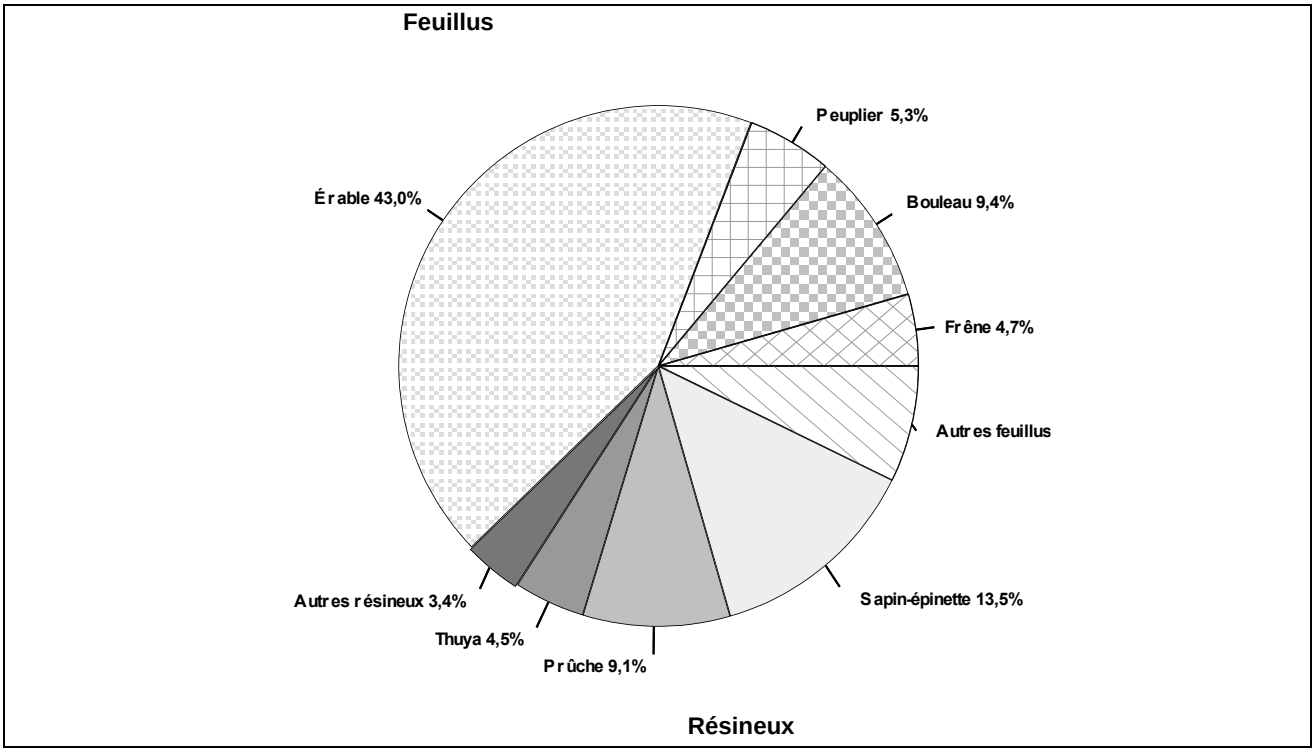
Depuis une vingtaine d'années, l'espace sous couvert forestier a légèrement augmenté. Cette augmentation est essentiellement attribuable au déclin de l'agriculture. Cette forêt présente des particularités qui la distinguent de la forêt d'autres territoires en Estrie (voir le portrait sur la forêt de la MRC préparé en janvier 1995)(Réf. 11). Mentionnons d'abord qu'elle est dominée par les feuillus (tableau 9, page 25) qui constituaient 69 pour cent du volume de bois disponible en 1988-89. L'érable demeure l'essence la plus importante, avec un volume de 43 pour cent. Le volume de bois disponible a également augmenté depuis 1979, passant de 10 172 300 m³ à 12 165 775 m³ en 1988. Le potentiel de productivité à l'hectare dans la MRC est supérieur aux potentiels observés ailleurs en Estrie et dans la province. On constate également une maturité du boisé plus avancée qu'ailleurs en Estrie, comme en fait foi le tableau 10, page 25.

Le portrait est lui aussi différent selon les secteurs. Les secteurs ouest et nord de la MRC sont fortement occupés par une forêt qui domine par des feuillues à un stade de développement plus avancé et localisés sur des terrains plus accidentés. Dans certaines municipalités telles Bolton-Est et Saint-Étienne-de-Bolton, c'est plus de 90 pour cent du territoire qui est occupé par cette forêt. À l'inverse, le secteur à l'est de la MRC, est occupé par une forêt mixte, souvent résineuse. Cette forêt occupe un pourcentage moins élevé du territoire et son stade de développement est moins avancé que dans le secteur ouest.

Les prélèvements demeurent modestes en termes de volume. En 1993, ils représentaient 1 pour cent du volume disponible. Ce taux ne tient toutefois pas compte de la forme et du lieu de prélèvement. Depuis 1983, on remarque cependant un accroissement des prélèvements, tout particulièrement sur les feuillus qui constituent 75 pour cent du bois coupé. La forêt crée peu d'emplois, puisque seulement 155 personnes œuvraient directement ou indirectement dans ce secteur économique en 1992(Réf. 12). Toutefois, la MRC comptait plus de 490 producteurs forestiers enregistrés qui ont, à un moment ou à un autre, procédé à des interventions sylvicoles. On peut donc présumer que le prélèvement de la matière ligneuse est complémentaire d'autres activités ou occupations des propriétés, dont l'agriculture et la villégiature.

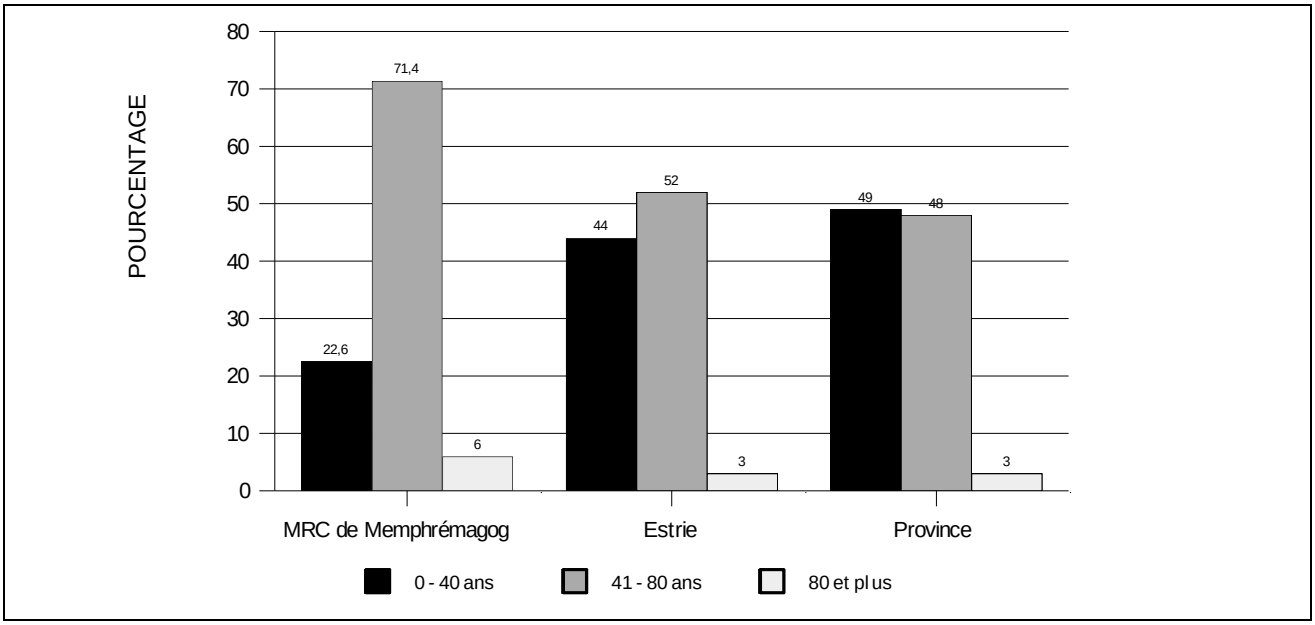
POURCENTAGE PAR TYPE D'ESSENCE OU DE COUVERT FORESTIER

Tableau 9



L'AGE DU COUVERT FORESTIER

Tableau 10



4.3 Culture et patrimoine

La MRC de Memphrémagog présente un visage culturel et patrimonial très riche dont sont largement responsables ses caractéristiques naturelles et les origines variées de sa population.

En matière d'arts d'interprétation, le territoire dispose de cinq lieux physiques: le Centre d'arts Orford, la bibliothèque et l'Opéra Haskell, le Théâtre du Vieux Clocher, le Théâtre estival Piggery et le théâtre estival d'Eastman. De ces cinq lieux, seul le Théâtre du Vieux Clocher est ouvert à l'année longue.

En matière d'équipements en arts visuels, seul le Centre d'arts Orford offre des installations aménagées précisément aux fins d'exposition des arts visuels. La région dispose toutefois de lieux d'exposition spécialisés à caractère privé et commercial.

En lettres, seule la Ville de Magog dispose d'une bibliothèque publique autonome qui, au 1er janvier 1996, desservait par entente la population de la municipalité du Canton d'Orford. Six autres municipalités étaient en 1996 desservies par le C.R.S.B.P.E. (Centre régional de service aux bibliothèques publiques de l'Estrie)(Réf.13). Le réseau scolaire vient en partie appuyer le réseau public en offrant un service de bibliothèque dans ses institutions, publiques ou privées. La taille et le service offerts sont cependant très variables et propres à une clientèle-cible. Le portrait des bibliothèques sur le territoire préparé en 1996 nous révélait que 87 pour cent de la population permanente avait accès à un service de bibliothèque, soit seize (16) municipalités sur vingt (20).

En patrimoine, le territoire offre une quantité et une qualité indéniables de lieux et vestiges du passé. La MRC compte trois des huit monuments classés en Estrie pour leur caractère exceptionnel(Réf. 14), à savoir la bibliothèque et l'Opéra Haskell, la grange ronde d'Austin et l'église St. James de Hatley. Le Musée Colby-Curtis à Stanstead est le seul musée de la MRC. Le territoire est parsemé de hameaux où abondent les bâtiments historiques témoignant des origines anglophones et francophones des premiers colons et de leurs préférences architecturales. Pas moins de treize ensembles patrimoniaux ont été reconnus à ce jour. L'inventaire préparé par les sociétés d'histoire oeuvrant sur notre territoire lors de rencontres de concertation à l'automne 1995 regorge de lieux, de bâtiments et d'ouvrages témoignant du passé(Réf.15). Le territoire abrite également plusieurs bâtiments à vocation religieuse, agricole ou industrielle. L'Abbaye de Saint-Benoît-du-Lac et plusieurs temples de l'Église anglicane et d'autres Églises protestantes constituent des joyaux architecturaux uniques à la région et ont ayant fait l'objet de relevés exhaustifs en 1984(Réf.16). Les granges rondes et les tunnels d'arbres témoignent quant à eux d'anciennes pratiques agricoles. Enfin, le réseau routier a lui aussi contribué à la construction d'ouvrages faisant aujourd'hui partie de notre patrimoine. Mentionnons les trois ponts couverts situés à Canton de Hatley, Canton de Stanstead et Canton de Potton. À ces équipements et infrastructures à caractère patrimonial s'ajoutent des caractéristiques du milieu naturel et d'humanisation

des paysages qu'on peut observer à partir du réseau routier régional. Les routes présentant les points de vue sur ce patrimoine naturel et humain se nomment «routes pittoresques et panoramiques». La qualité de ces vues panoramiques confère un intérêt supérieur à certains paysages dont la conservation est essentielle au maintien d'un patrimoine naturel qui fait la renommée de la région. L'exploitation minière d'antan a laissé des vestiges dont certains enrichissent le patrimoine de la MRC. Mentionnons plus particulièrement l'ancien complexe minier Capelton datant de 1863 et regroupant les mines Albert, Capelton et Eustis. Ce site est un des plus anciens complexes miniers du Canada. Notons finalement la présence d'un réseau hydrographique ayant longtemps servi de voie de communication avec les territoires voisins. Certains plans d'eau, dont le lac Memphrémagog et le lac Massawippi, recèleraient un potentiel archéologique particulièrement riche sur les berges de ces anciennes voies de navigation, tel que mentionné dans une étude de 1987(Réf.17). Bien que des artefacts soient régulièrement trouvés dans les eaux de certains lacs, le potentiel archéologique subaquatique n'a pas fait l'objet d'un inventaire particulier. Il en est de même de la connaissance de la ressource archéologique terrestre qui en est à ses premiers pas sur notre territoire avec l'identification de certains ouvrages ou aménagements datant, semble-t-il, de plusieurs milliers d'années à Canton de Potton.

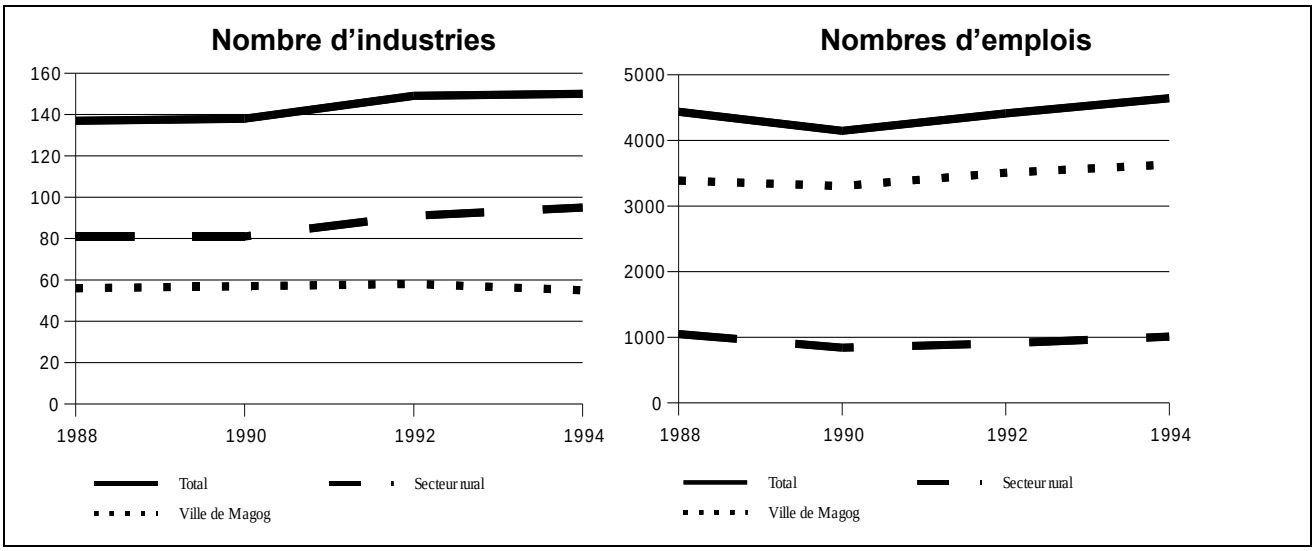
4.4 Industrie, mines, extraction

L'activité industrielle sur le territoire génère environ 40 pour cent des emplois(Réf.4). De plus, ce secteur contribue indirectement à la santé économique du secteur tertiaire dans la région. Comme la plupart des régions au Québec, la MRC voit son portrait industriel se transformer progressivement par la création de plus en plus de petites et moyennes entreprises, en remplacement des grandes entreprises qui ont occupé la première place longtemps. Ce phénomène contribue également à favoriser la diversification des secteurs d'activités. Le textile, encore dominant dans la MRC, voit toutefois son poids diminuer légèrement au profit d'autres secteurs. Entre 1982 et 1993, le nombre des entreprises est passé de 81 à 154 alors que le nombre d'emplois est passé de 4 267 à 4 719(Réf.6).

La répartition des entreprises confirme le rôle industriel régional attribué à la ville de Magog. Celle-ci fournissait environ 75 pour cent des emplois de ce secteur en 1993. Inversement, seulement 38 pour cent des établissements industriels, au cours des dernières années, y étaient localisés. Comme le montre le tableau 11, le secteur rural a connu une croissance plus importante du nombre d'emplois et du nombre d'entreprises que le secteur de Magog où ces nombres sont demeurés relativement stables. Bien qu'il y ait dispersion de l'activité industrielle dans la région, il existe certaines concentrations. Ainsi la région frontalière de Stanstead supporte une activité industrielle de première et deuxième transformations du granit. Viennent ensuite Ayer's Cliff et le secteur de Mansonville à Canton de Potton.

ÉVOLUTION DU NOMBRE D'INDUSTRIES ET D'EMPLOIS INDUSTRIELS SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE MEMPHREMAGOG

Tableau 11



En ce qui a trait à l'exploitation minière, une seule aire y contribue, la région de Mansonville avec le talc. L'abandon récent de l'exploitation de ces gisements rend très précaire la situation minière dans la MRC dont le dynamisme a jadis été très intéressant.

L'exploitation du granit dans la région de Stanstead constitue une force économique importante pour la région. Outre les quelques carrières exploitées, les gisements de granit potentiels se trouvent dans les municipalités d'Ogden et de la Ville de Stanstead.

Les activités d'extraction de sable et de gravier sont présentes un peu partout dans la MRC. Le relief accidenté de la région et la présence d'un réseau hydrographique important ont contribué, durant la déglaciation, au dépôt de bancs de sable et de gravier. Ceux-ci sont en général très accessibles. La MRC abrite trois carrières importantes produisant de la pierre concassée, une près du Village de Stukely-Sud et deux autres dans le Canton de Hatley.

4.5 Environnement

Nous nous attarderons ici aux secteurs particuliers de l'environnement affectant ou étant susceptibles d'affecter l'organisation et le développement de la MRC. Le territoire constitué d'un milieu naturel exceptionnel sur lequel s'appuie l'économie régionale, il importe d'y apporter toute l'attention requise. Nous l'avons dit, ce milieu est composé d'un réseau hydrographique très développé. Il comporte un nombre important de lacs et

de cours d'eau, largement sollicités par l'homme, d'abord pour son intérêt à des fins de villégiature mais aussi à des fins récréatives, industrielles, agricoles, forestières et d'alimentation en eau potable. Les lacs présentant un minimum d'intérêt pour la pratique d'activités nautiques font l'objet d'une occupation résidentielle (voir le tableau 12, page 36). On considère généralement qu'un lac occupé à moins de 50 pour cent par des activités résidentielles est utilisé raisonnablement, alors qu'un taux plus élevé affectera la capacité de ce lac à supporter les impacts des aménagements effectués sur ses berges. Les lacs d'Argent, Libby, Webster, Malaga, Lovering et Magog voient leur taux d'occupation dépasser ce seuil. La présence d'activités agricoles est plus marquée en bordure de quelques cours d'eau, dont ceux du bassin de la rivière Tomifobia, et sur certains affluents des lacs Magog et Memphrémagog, ce qui entraîne dans le cas de la rivière Tomifobia des problèmes d'érosion, de pollution et de sédimentation au lac Massawippi.

La pratique d'activités nautiques et les déplacements fréquents d'embarcations d'un lac à l'autre augmentent les risques de prolifération d'espèces aquatiques nuisibles pouvant causer des dommages importants tant au milieu ambiant qu'aux infrastructures d'ouvrages aménagés à même les plans d'eau. Des moyens de prévention ont été mis en place autour de certains plans d'eau sensibles à la contamination.

Par ailleurs, onze (11) lacs du territoire voient leur niveau régi par des barrages. Ces équipements deviennent particulièrement importants pour le maintien des activités périphériques et la préservation de l'écosystème qui s'y est établi (lacs d'Argent, Bowker, Brompton, Lovering, Magog, Malaga, Massawippi, Memphrémagog, O'Malley, Stukely, Webster).

L'hydrographie régionale, composée de nombreux cours d'eau, est parsemée de milieux humides à qui leur superficie et leur localisation stratégique confèrent un rôle essentiel de filtration, d'épuration et d'habitat. Toute atteinte à ces milieux affectera nécessairement l'équilibre écologique du territoire en aval. Ces milieux sont généralement localisés à même un cours d'eau et plusieurs origines d'interventions anthropiques ou de castors.

Les territoires à risque d'inondation dans la MRC sont de dimensions plutôt modestes. Toutefois, certaines de ces zones constituent des contraintes sérieuses à l'occupation humaine. C'est le cas des territoires adjacents aux rivières Missisquoi, Tomifobia, et aux Cerises, et à certains secteurs riverains des lacs d'Argent, Massawippi et Memphrémagog situés à l'exutoire ou à l'embouchure de ces rivières.

Deux types de source d'approvisionnement en eau potable sont utilisés dans la région. Il y a d'abord les lacs qui constituent la source principale d'approvisionnement de plus de 136 000 personnes. Quelques municipalités s'approvisionnent à même la nappe d'eau souterraine de même que la majorité des résidences non desservies dans la MRC.

Remplacé 13-16-1, art.2

L'activité humaine engendre le retour dans l'environnement de rebuts et résidus. La production de déchets a rendu nécessaire l'aménagement de lieux de disposition. On retrouve sur le territoire deux sites de disposition des déchets qui ne sont plus en exploitation auxquels s'ajoutent douze anciens dépotoirs municipaux. Ces anciens usages peuvent toujours représenter une contrainte pour de nouvelles utilisations. Trois sites sont officiellement répertoriés au programme G.E.R.L.E.D.(ref.18) sur le territoire de la MRC et recèlent des résidus provenant d'anciennes mines de cuivre. Le site de Bolton couvre une superficie de 5,2 hectares et les résidus, de par leur concentration et leur nature, présentent un risque de contamination de catégorie III. La catégorie III présente un faible potentiel de risque pour l'environnement sans aucun risque pour la santé publique.

Dans les deux autres sites, situés à Canton de Hatley, s'ajoutent aux résidus de cuivre des résidus provenant de la fabrication d'acide sulfurique et de superphosphates de chaux. Ces sites présentent des risques de contamination de catégorie II. Cette catégorie correspond à un lieu présentant un potentiel de risque moyen pour l'environnement et/ou un faible potentiel de risque pour la santé publique. Il n'y a pas d'inventaire couvrant toute la MRC permettant de localiser l'ensemble des équipements et infrastructures à risque de contamination pour l'environnement. Nous pouvons cependant présumer que certains équipements à risque existent.

Il y a actuellement sur le territoire de la MRC quatorze stations d'épuration des eaux usées desservant les principaux noyaux de population. Les boues de ces usines sont majoritairement acheminées au site d'enfouissement situé à Canton de Magog. Dans les secteurs ruraux et dans certains hameaux villageois, l'épuration des eaux usées est assurée par des systèmes individuels et la disposition des boues des fosses septiques s'effectue actuellement à l'extérieur du territoire de la MRC. En tenant compte des données sur la population préalablement présentées, on estime qu'en 1995, 69 pour cent de la population permanente était desservie par un réseau d'égout. Ce taux diminue à 50 pour cent lorsqu'on prend en considération la population totale.[1]

4.6 Loisir/récréation

La MRC de Memphrémagog dispose d'un large éventail d'équipements, d'infrastructures et d'activités de loisir pouvant desservir la clientèle résidante et la clientèle touristique. Cette dernière clientèle a permis la mise en place de nombreux équipements de loisir au bénéfice de la population permanente. L'offre de loisir est majoritairement axée sur la pratique d'activités extérieures.

(1) Estimations réalisées en considérant les données de population produites par municipalité et la localisation des réseaux.

La région dispose d'abord d'un des parcs provinciaux les plus attrayants au Québec, le parc du Mont Orford dont les infrastructures favorisent la pratique d'activités durant toute l'année. Ce parc est également l'hôte du plus grand centre de ski alpin de la région, lequel constitue l'une des assises du développement touristique de la région de Magog-Orford. Deux autres centres de ski alpin se retrouvent dans la MRC : le centre du mont Owl's Head à rayonnement extrarégional, et le centre Montjoye davantage régional. Plusieurs parcs municipaux sont aménagés sur le territoire dont les plus importants sont les parcs de la Baie de Magog, de la pointe Merry, de la plage des Cantons, le parc de l'Est et le parc de North Hatley. Les autres parcs desservent presque exclusivement une clientèle locale.

D'autres aménagements ou équipements viennent appuyer le ski dans l'offre de loisir, dont quelques terrains de golf localisés à Canton d'Orford, Canton de Potton, North Hatley et Georgeville. Cette offre est complétée par des centres équestres dans les secteurs de North Hatley et de Canton d'Orford, et par un réseau de bases de plein air important et bien réparti sur le territoire, dont la base de plein air Jouvence, pionnière au Québec. L'ensemble de ces équipements constitue l'offre la plus importante des MRC de l'Estrie en matière de loisir extérieur et est appuyé par des réseaux récréatifs bien structurés ou en voie de l'être.

Outre le réseau de sentiers situé dans le parc du Mont Orford, des corridors à vocation cyclable ont été aménagés dans la région de Magog-Orford et de North Hatley; un réseau piétonnier estrien traverse la MRC du nord au sud; un réseau de sentiers est accessible à l'Île du Marais; un réseau de sentiers équestres est ouvert depuis plusieurs années. Finalement, la pratique de la motoneige a entraîné le développement d'un réseau de pistes très structuré et un réseau de sentiers pour véhicules tout-terrain assurant des liens avec les régions contiguës et en développement.

Le nautisme occupe une place de choix et constitue un atout majeur pour la MRC. Les lacs sont largement utilisés pour la navigation de plaisance, qu'elle soit motorisée ou non. Certains plans d'eau, parmi les plus grands, font l'objet d'un accroissement important de l'achalandage par les embarcations de plaisance et la cohabitation d'activités diverses devient de plus en plus complexe à gérer. Les plus grands plans d'eau disposent généralement d'infrastructures publiques d'accueil. Sur le lac Memphrémagog, huit (8) sites publics sont aménagés pour permettre l'accès aux embarcations et le lac Massawippi en compte deux (2). Les autres lacs, à l'exception de ceux situés dans le parc provincial, ne disposent pas d'accès publics aménagés. Les activités de pêche, de voile et de baignade font partie des activités régulièrement pratiquées sur les lacs. On remarque d'autre part l'avènement de nouvelles catégories d'embarcation qui augmentent en nombre sur les lacs d'année en année. En ce qui concerne les aires de baignade, la baie de Magog dispose de trois plages publiques (plage de la pointe Merry, la plage des Cantons et la plage de la baie de Magog) aménagées pour desservir la clientèle régionale et touristique.

Les équipements municipaux de pratique d'activités sportives intérieures se concentrent essentiellement à l'Aréna de Magog. Les autres infrastructures sont de responsabilité scolaire ou intégrée aux établissements du réseau hôtelier.

4.7 Tourisme/villégiature

Le tourisme représente un segment important de l'industrie régionale. La qualité de son milieu naturel, la richesse de son patrimoine et la présence de centres de services ont contribué à la renommée de la région. L'activité touristique se répartit en deux clientèles distinctes; la clientèle de villégiature et la clientèle itinérante, toutes deux tirant profit de la ressource récréative précédemment décrite. La clientèle itinérante est à l'origine du développement d'un réseau d'établissements d'hébergement dont la plus forte concentration se situe dans la région de Magog-Orford. En 1993, cette région abritait 70 pour cent des chambres disponibles dans la MRC et 30 pour cent des sites de camping(Réf.19). Ailleurs, les unités d'hébergement sont regroupées en petites auberges ou gîtes. Au total, la MRC comptait en 1993 plus de 1 600 unités ou chambres d'hébergement et 1 730 sites de camping. Hormis Magog-Orford, on trouve deux autres territoires où les établissements sont plus nombreux, les secteurs de North Hatley et de Canton de Potton. Cette clientèle touristique contribue au développement commercial de plusieurs centres urbains, dont ceux de Magog-Orford, Mansonville et North Hatley.

Ajouté 11-00, art.3

Deux secteurs de la MRC ont fait l'objet d'une planification plus élaborée de leur espace compte tenu de leur potentiel touristique élevé et du choix régional de favoriser le développement par pôles pour offrir de meilleures chances de réussite et de viabilité: il s'agit des massifs d'Orford et d'Owl's Head avec leur périphérie. Chacun de ces territoires s'est vu définir un concept d'aménagement, assorti d'objectifs et de moyens de mise en valeur. Le plan directeur périphérique du mont Owl's Head(Réf.22) confirme le rôle de cet espace dans l'offre touristique régionale et l'importance d'apporter une attention particulière aux aménagements préconisés compte tenu de la fragilité de son milieu naturel. Le développement de ce territoire, appelé station touristique Owl's Head, se concentre plus précisément sur la station de ski, le village de Mansonville et le corridor de part et d'autre de la route reliant ces deux points d'intérêt.

Le massif d'Orford et sa périphérie, aujourd'hui appelé station touristique Magog-Orford, a fait l'objet de plusieurs études confirmant le potentiel touristique exceptionnel de ce territoire et l'importance de cette station pour l'activité touristique au Québec. Le plan directeur de 1984 (Réf.21) confirmait le territoire inscrit dans la station et définissait un concept d'aménagement misant sur les forces naturelles du milieu, sur l'organisation des activités humaines et sur les réseaux de communication déjà établis. À cause du potentiel et de la localisation stratégique de la station sur le territoire de la MRC, certaines portions de celle-ci ont fait l'objet d'études et de réflexions depuis la réalisation du plan en 1984. Ainsi, une proposition intermunicipale d'aménagement pour le secteur localisé entre les trois pierres d'assise de la station que sont le mont Orford, le

Ajouté 11-00, art.3 (suite)

Supprimé 13-16-1, art.3

lac Memphrémagog et le centre-ville de Magog, fut réalisée en 1989(Réf.24). Cette proposition a ainsi permis d'harmoniser la réglementation d'urbanisme des municipalités concernées. Par ailleurs, des études de réflexion sur l'avenir et la révision des règles d'aménagement et de développement de l'axe routier de la route 112, donnant accès à ce territoire stratégique, furent également réalisées en 1996(Réf. 27) et 2000(Réf.49).

La clientèle de villégiature engendre des impacts affectant la presque totalité du territoire de la MRC (référence à la section 2 du présent chapitre). Cette clientèle représente une part importante de la population totale (37 pour cent) et génère une activité économique directe et indirecte essentielle au développement de plusieurs collectivités rurales. Cette population de villégiature permet la consolidation de services commerciaux offerts à la population dans les centres urbains et dans plusieurs villages. Elle s'est d'abord implantée en bordure des plans d'eau pour aujourd'hui s'approprier nombre de propriétés rurales. La MRC comprenait en 1995, près de 7 000 résidences de villégiature, représentant plus de 40 pour cent de la valeur des propriétés construites situées dans la région(Réf.8). Dans les municipalités à l'ouest du lac Memphrémagog, plus d'une résidence sur deux est une résidence de villégiature et cette proportion augmente lorsqu'on examine les valeurs foncières (tableau 13, page 37). Bien qu'on ne dispose pas à ce stade-ci de données dans le temps qui soient comparables, la croissance des taux d'occupation et du poids fiscal de cette forme d'occupation va se poursuivre au cours des prochaines années.

4.8 Transport

Les infrastructures de transport sont principalement routières. La région est traversée d'est en ouest par une emprise ferroviaire active passant dans la région de Magog et par une voie ferrée reliant les États-Unis et la région frontalière plus à l'ouest dans la municipalité de Canton de Potton. Les infrastructures destinées au transport aérien sont réduites à une piste privée dans la municipalité de Canton de Potton et les infrastructures maritimes se résument aux accès publics des lacs Massawippi et Memphrémagog desservant exclusivement une clientèle de plaisance.

La MRC dispose d'un réseau routier stratégique et bien organisé incluant le carrefour de deux autoroutes. Celles-ci assurent des liens efficaces avec le Vermont, la région de Sherbrooke et de Québec et la région de Montréal. Cette organisation du réseau permet une desserte rapide des différents secteurs de développement de la MRC. Ce réseau autoroutier est appuyé par un réseau de routes régionales et collectrices donnant accès, sur surface pavée à l'ensemble des villes et villages de la MRC. On observe également une augmentation notable de la circulation sur la plupart des routes du réseau supérieur.

Même si on ne retrouve pas de service de transport en commun organisé et géré par les municipalités sur le territoire de la MRC, il existe d'autres catégories de transport de personnes, dont le transport scolaire(Réf.20). Celui-ci dessert l'ensemble du territoire, par le biais de trois (3) commissions scolaires. Le transport adapté de personnes couvrait en 1995 onze (11) municipalités regroupant 27 500 personnes (75 pour cent de la population). Finalement, le transport par taxi complète l'offre de transport de personnes avec la desserte de neuf (9) municipalités sur vingt (20). L'analyse des territoires desservis par un service de transport autre que le transport scolaire montre qu'en 1995, la population de cinq (5) municipalités dans la MRC ne disposait d'aucun service organisé de transport de personnes.

Une description du volet « transport » est plus amplement présentée au chapitre 11 portant sur l'organisation et la planification du transport terrestre. Des réseaux de transport d'énergie traversent le territoire et en assurent la desserte tant en électricité qu'en gaz. Deux corridors assurent le passage de pipelines, l'un au nord dans un axe est-ouest servant au transport de gaz naturel, et un autre traversant une partie du territoire de Canton de Potton pour alimenter le Vermont en carburant liquide. Le réseau d'Hydro-Québec est établi depuis plusieurs années et se limite au transport de l'énergie utilisée dans la région à l'exception d'une ligne de transport de 120 kV dans le même axe est-ouest que le gazoduc de Gaz Métropolitain et de la traversée nord-sud de la MRC à sa limite est avec la MRC de Coaticook. On observe finalement un réseau de tours et d'antennes aux fins de communication qui se trouve principalement dans les portions montagneuses du territoire.

4.9 Milieu urbain

La MRC compte plusieurs noyaux urbains. Les principaux centres en terme de concentration, sont bien sûr la ville de Magog et la ville de Stanstead. Ceux-ci abritent 50 pour cent de la population permanente, ce chiffre ne tenant pas compte de la zone périphérique de Magog fortement occupée.

En deuxième lieu se retrouvent les centres urbains de North Hatley, Eastman, Ayer's Cliff, Omerville et Mansonville qui présentent une activité commerciale et de services minimale répondant aux besoins locaux et disposant de services d'utilité publique complets.

En troisième lieu, les noyaux villageois d'Austin, Bolton-Centre, Katevale, Fitch Bay, Georgeville, Orford et Stukely-Sud assurent une activité commerciale de première nécessité à la population résidante et ne sont pas tous pourvus de services d'utilité publique. D'autre part, seuls Fitch Bay et Katevale disposent chacun d'une école primaire. Les autres concentrations d'habitations sur le territoire correspondent presque essentiellement à des ensembles résidentiels.

Les centres de premier rang et deuxième rang abritent la majorité des infrastructures gouvernementales assurant les services à la population en matière de santé, de services sociaux et d'éducation. Le Centre local de services communautaires (CLSC Alfred-DesRochers) est localisé dans le centre régional de Magog et dispose de points de services implantés, l'un dans la Ville de Stanstead, l'autre à Mansonville, dans la municipalité de Canton de Potton. La ville de Magog constitue le centre de services en matière de soins et de services de santé de la MRC. Le caractère touristique de la MRC et l'augmentation significative de sa population par la villégiature renforcent l'argumentation développée pour maintenir et consolider le Centre hospitalier et d'hébergement de Memphrémagog.

TAUX D'OCCUPATION DU LITTORAL DES LACS DE LA MRC DE MEMPHREMAGOG PAR LES ACTIVITES RESIDENTIELLES

Tableau 12

Nom du lac	Périmètre total (km)	Périmètre occupé par l'activité résidentielle (Km)	Occupation résidentielle %
Lac Brompton	25,3	3,9	15,4
Lac Bowker	14,2	4,6	32,4
Lac des Français	2,6	0,8	30,8
Lac Simoneau	3,6	0,6	16,7
Lac Bran de Scie	1,5	0,4	26,7
Lac des Monts (incluant lac Leclerc)	6,1	0,7	11,5
Lac de la Mine	1,3	0	0
Lac Stukely	16,7	3,5	21,0
Lac Fraser	6,1	0,8	13,1
Lac à la Truite	3,7	1,8	48,6
Étang aux Cerises	6,8	0	0
Lac Parker	2,2	0,5	22,7
Lac d'Argent	5	4	80
Lac Orford	10,2	1,7	16,7
Étang Cuvette	1,1	0	0
Étang Libby	5,4	2,9	53,7
Lac Trousers	6,8	2,5	36,8
Étang Grass	0,6	0	0
Lac Bonnaly	7,8	2,1	26,9
Lac Nick	5,1	0,2	3,9
Étang Georges	1,6	0	0
Étang O'Malley	1,9	0,8	42,1
Lac Webster	1,2	0,6	50
Lac des Sittelles	4,5	1,5	33,3
Lac Malaga	3	2	66,7
Étang Peasley	2,3	0,5	21,7
Lac Gilbert	2,6	0,7	26,9
Lac Memphrémagog	136,7	44	32,2
Lac Lovering	17,8	12,9	72,5
Lac Magog	7,9	6,1	77,2
Lac Massawippi	38,4	17,9	46,6
Étang Sugarloaf	2,5	1	40
Étang Fullerton	2,7	0	0

Note : Pour les lacs Memphrémagog, Magog, Stukely, Brompton, seules les berges dans la MRC de Memphrémagog ont été calculées.

Source : Photo-interprétation au 1 : 15 000 de 1988-1989.

POIDS DES RESIDENCES DE VILLEGIATURE SUR L'OCCUPATION DU TERRITOIRE EN 1995

Tableau 13

Municipalité	Nombre de résidences de villégiature (unités)	Résidences de villégiature — Nombre d'unités bâties (%)	Valeur foncière de villégiature — Valeur foncière totale (%)
Austin	671	55,6	56,5
Ayer's Cliff	107	21,1	21,2
Bolton-Est	357	51,1	43,5
Eastman	199	37,3	36,8
Hatley Canton*	112	25,7	27,8
Hatley, s.d.	188	32,8	27,8
Magog Canton	1 489	39,5	40,9
North Hatley	79	19,4	22,6
Ogden	202	36,9	42,1
Omerville	44	6,8	5,9
Orford Canton	1 068	59,0	42,6
Potton Canton	824	47,8	41,5
St-Étienne-de-Bolton	202	52,1	44,8
Ste-Catherine-de-Hatley	415	33,9	29
Stanstead Canton	461	47,9	48,8
Stukely	386	55,1	49,2
Stukely-Sud Village	142	26	19,8

Note : Le nombre d'unités bâties comprend celles occupées par différentes fonctions. La valeur foncière totale inclut toutes les valeurs inscrites au rôle d'évaluation d'une municipalité, qu'il y ait ou non construction sur la propriété.

* Ne tient pas compte de l'ajout récent de territoire (janvier 1997).

CHAPITRE 3 LES PROBLÉMATIQUES GÉNÉRALES ET THÉMATIQUES

1. Problématique générale

Le premier schéma d'aménagement a su bien cerner la problématique qui prévalait lors de son élaboration en insistant sur la diversité des activités et les caractéristiques de la population qui y habite. Il a rappelé l'importance de secteurs d'activité traditionnels assurant une stabilité relative de la population permanente et l'avènement de l'activité touristique et de villégiature dont le développement devait concilier les besoins de localisation de cette clientèle et la préservation des caractéristiques naturelles.

Aujourd'hui, cette problématique mérite d'être revue à la lumière des changements survenus depuis une dizaine d'années, tant à l'échelle régionale que provinciale. Le territoire de la MRC dispose d'une concentration de richesses naturelles et patrimoniales qui contribue à la dualité d'aménagement de son territoire. D'une part, la préservation de la qualité de son environnement; d'autre part la gestion de la croissance de la population et de ses besoins. À ce jour, la région a réussi à protéger les éléments dominants du milieu naturel et à concentrer dans des secteurs circonscrits le développement d'infrastructures et d'équipements plus lourds. Cependant, l'accroissement des espaces occupés et la transformation des modes d'occupation du territoire créent une pression sur le milieu et provoquent des conflits d'utilisation.

Les centres de services destinés à la population permanente et aux populations touristiques et de villégiature conservent non seulement leur dynamisme mais parfois s'étendent. Les populations permanentes ont cessé de décroître dans la presque totalité des municipalités qui connaissent toutes des augmentations de leur population totale. Cette évolution est imputable à la présence d'une population de villégiature grandissante qui choisit plus fréquemment d'habiter en permanence sa résidence de villégiature au terme de sa vie active. La conversion de plusieurs résidences agricoles ou rurales en résidences secondaires a eu pour conséquence que la MRC n'a pas connu les problèmes de désertification des secteurs ruraux, même si nous avons connu un déclin très important des pratiques agricoles. Malgré le maintien d'une occupation humaine en milieu rural, le territoire agricole et ses paysages si importants pour notre économie régionale continuent de subir les altérations causées par l'abandon des cultures. L'accroissement de la villégiature provoque une augmentation constante de la richesse foncière régionale qui n'est pas sans créer un déséquilibre de l'assiette fiscale municipale et une appropriation progressive de terres originalement agricoles par des populations de villégiature. Nous constatons donc une difficulté pour l'agriculture active de résister à la spéculation foncière qui court et l'abandon des terres risque d'affecter de plus en plus la qualité du patrimoine paysager régional, support à l'économie touristique.

Inversement, la présence de la villégiature dans des secteurs agricoles déstructurés ou inactifs contribue à l'entretien minimal de propriétés situées en bordure de routes souvent reconnues pour leur caractère pittoresque et champêtre.

On constate tout de même un accroissement de la population permanente particulièrement important dans les municipalités périphériques de Magog, ce qui confirme une problématique d'étalement urbain plus fortement ressentie dans ce secteur. Cet étalement a contribué à augmenter les frais de desserte en services publics et accroît les pressions de développement de sites commerciaux en périphérie. Ce phénomène peut aussi être observé dans une moindre mesure dans le secteur de North Hatley.

La région a su tirer son épingle du jeu et traverser positivement la crise économique de 1989-90, grâce à l'essor du secteur tertiaire et la stabilité relative du secteur secondaire. Ces deux secteurs d'activité, pour poursuivre leur progression, devront consolider leurs centres de développement et compter sur certains investissements publics qui supporteront la mise en place de nouveaux équipements ou infrastructures structurants.

Finalement, on ne saurait oublier le mouvement de décentralisation et la rareté des deniers gouvernementaux pour supporter les investissements locaux et régionaux, facteurs qui obligeront à une réévaluation des outils de coordination et de concertation. Plusieurs projets de développement et d'aménagement ont été réalisés depuis quelques années grâce à la mise en commun des ressources municipales. Il faudra de plus en plus utiliser cette formule pour répondre aux nouvelles obligations et favoriser l'utilisation optimale des équipements et infrastructures en place. La MRC, en tant que structure régionale, pourra contribuer au regroupement de services, de ressources financières et à la mise en oeuvre de projets en agissant comme rassembleuse et coordonnatrice au besoin auprès des municipalités locales et des forces vives du milieu.

2. Problématiques thématiques

Agriculture

L'activité agricole a connu une décroissance marquée sur le territoire, comme dans plusieurs autres régions au Québec. Il demeure des secteurs où le dynamisme de l'agriculture est toujours évident. Cependant, ceux-ci ne sauraient résister très longtemps aux pressions exercées par d'autres activités non agricoles, s'il n'y a pas de mesures de consolidation de l'agriculture qui sont mises en place. Inversement, l'agriculture est à toute fin disparue de certaines zones où il est évident qu'on verra de moins en moins d'interventions de défrichage et de déboisement s'effectuer pour ramener une culture des sols. Il faut donc régir davantage les milieux encore actifs pour y décourager l'implantation d'activités non agricoles. D'autre part, on observe une conversion des pratiques agricoles traditionnelles. Celles-ci devront tirer profit de la proximité du marché américain et tenter davantage de répondre au besoin régional d'une population de villégiature et touristique qui abonde et qui inscrit les produits agricoles locaux dans ses habitudes de consommation.

Nous l'avons déjà dit, cette décroissance a aussi une incidence indirecte sur d'autres secteurs d'activité et pourrait, si des mesures ne sont pas prises, rendre impossible la préservation de paysages agricoles dominants. L'agriculture a jusqu'ici appuyé avec succès la mise en valeur

de notre milieu par la clientèle touristique et de villégiature en participant à la qualité indéniable des paysages. Les changements observés en milieu agricole risquent donc d'affecter d'autres secteurs d'activité à moyen et long terme si rien n'est fait. Le territoire se retrouve avec 25 pour cent d'espace inscrit en zone agricole dans lequel aucune pratique agricole n'existe. La persistance à vouloir préserver dans un seul ensemble des milieux hétérogènes et déstructurés a pour effet de contribuer à la réelle déstructuration de ce milieu.

Culture / patrimoine

Le territoire abrite une quantité et une variété intéressantes de lieux et équipements d'intérêt culturel ou patrimonial. Les équipements culturels présentent des spécificités qui, chacune dans son domaine, jouissent d'une réputation très enviable. Toutefois, la faiblesse de la coordination et de la mise en commun des forces de chacun rend difficile leur plein développement. À l'égard des bibliothèques, les municipalités auront à jouer un rôle majeur dans l'accessibilité des livres à leur population. La refonte des structures actuelles supportées par le gouvernement nécessite un questionnement sur l'organisation future de ce secteur culturel. Les éléments du patrimoine quant à eux, très nombreux, disposent de moyens actuellement limités pour leur assurer une préservation adéquate. L'absence de contrôles réglementaires adaptés pourrait entraîner la disparition ou la dégradation d'ensembles patrimoniaux majeurs. Il existe par ailleurs une quantité et une diversité d'éléments patrimoniaux et de lieux historiques, s'ajoutant à ceux reconnus régionalement, qui devraient faire l'objet d'une valorisation dans leurs milieux locaux respectifs.

Environnement

L'ensemble des gestes posés par l'homme entraîne des impacts sur son environnement. Ces impacts pourraient s'avérer plus importants sur la ressource hydrique à cause de l'importance des activités récréatives pratiquées sur les lacs et de l'occupation résidentielle à proximité. Il est donc important de protéger cette ressource et de régir plus fortement les interventions susceptibles de l'affecter, tant dans la portion immédiate que dans l'ensemble du bassin d'alimentation d'un lac. Les lacs largement sollicités par différentes clientèles font l'objet de conflits d'utilisation et de pression sur la ressource qui ne sauraient être solutionnés par des gestes isolés. Des mécanismes de gestion intégrée devront être proposés, d'autant plus que nombre de plans d'eau servent de source d'approvisionnement en eau potable pour un nombre important d'habitants. La qualité de l'eau se retrouve affectée par les rejets, par la densification d'occupation des berges et par le déboisement massif.

La disponibilité de nouveaux outils de gestion du milieu riverain, dont le plan de gestion découlant de la politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables, facilitera la protection et la mise en valeur particularisée de certaines portions de lacs ou cours d'eau pour lesquelles les normes générales sont inappropriées.

La gestion des rejets et déchets pose des difficultés qui doivent être solutionnées par des interventions concertées. À ce jour, il n'existe aucune gestion concertée des problèmes de rejets et de déchets. L'enfouissement des déchets et les projets de recyclage et de récupération des déchets devront faire l'objet d'une planification globale dès que les règles gouvernementales seront revues et connues. L'augmentation constante du nombre de résidences en milieu non desservi n'est pas sans risquer d'entraîner des problèmes environnementaux qui commencent à poindre avec l'incapacité de plusieurs résidences en milieu non urbain d'assurer l'épuration des eaux usées qu'elles génèrent selon les règles actuelles. Les modes de disposition des boues de même que les nouvelles techniques d'épuration des eaux des résidences isolées devront faire l'objet d'évaluations sérieuses, puisque l'épuration des eaux par des réseaux élaborés conventionnels risque de n'être ni accessible ni possible ailleurs qu'en milieu urbain.

Forêt

La forêt domine l'espace régional. Elle occupe une place importante dans les critères de localisation de la population de villégiature et dans les caractéristiques de nos paysages. Sa qualité et sa maturité offrent un potentiel de production de matière ligneuse élevé profitant presque essentiellement sur des terres privées. La disponibilité de cette matière première, confrontée à l'importance de cette ressource comme support à d'autres secteurs d'activité et au développement d'activités autres que forestières, exige une attention très particulière. La recherche de l'équilibre entre les potentiels et l'utilisation de la forêt présente un défi de taille qui doit au surplus prendre en compte les impacts sur l'hydrographie et les versants montagneux, très sensibles à toute intervention forestière.

Industrie

L'industrie s'appuie sur deux pivots, l'industrie d'extraction et l'industrie manufacturière. Alors que la première doit nécessairement tenir compte de la localisation des gisements, la deuxième s'établira suivant plusieurs facteurs dont l'accessibilité, la disponibilité et les qualifications de la main-d'oeuvre, les services, etc. Bien qu'il y ait des mécanismes favorisant la concentration de l'activité industrielle manufacturière sur le territoire, on remarque un accroissement du nombre d'entreprises qui s'implantent en milieu rural ou péri-urbain. Compte tenu des effets d'entraînement sur le milieu rural, des impacts générés par l'activité industrielle (transport lourd, nécessité de services publics, etc.) et de la prise en compte des efforts financiers faits pour consolider certains secteurs industriels, le développement de cette activité devra être appuyé par des mesures de consolidation des pôles industriels existants et de localisation stratégique de nouveaux pôles assurant une desserte appropriée des besoins industriels de l'ensemble du territoire de la MRC. Il ne faut cependant pas négliger le phénomène du travail à domicile qui est de plus en plus important. La constitution de pôles industriels ne devra pas décourager le développement de petites entreprises à domicile qui contribuent à la conservation d'une

population active dans les municipalités rurales, dans la mesure où des paramètres d'implantation seront prévus.

En matière d'extraction, le territoire dispose de plusieurs dépôts ou gisements dont la qualité varie. Le granit étant la ressource première utilisée pour soutenir l'économie du secteur de Stanstead, il importe de reconnaître la zone potentielle d'exploitation de cette ressource.

Loisir / récréation

La région est l'une des mieux pourvues en matière d'équipements et d'infrastructures de loisir récréatif. L'entreprise privée est largement tributaire de ces équipements desservant tant la population locale que touristique. Le maintien de ces équipements et leur développement dépendent largement de la volonté et de la capacité de cette entreprise privée. Celle-ci a choisi des créneaux précis et bien structurés du produit récréatif, dont le ski, le golf, le nautisme. La consolidation et la mise en valeur de certains sites pourraient exiger une implication plus forte du secteur public, voire même des acquisitions visant à maintenir en opération certains équipements importants pour répondre à la demande en loisir. Les équipements récréatifs publics se composent surtout d'équipements d'utilisation estivale, par ailleurs en nombre insuffisant pour répondre à la demande, les plages particulièrement. De la même manière, certains espaces devant compléter les équipements de récréation en place ou favoriser la consolidation de l'offre doivent voir confirmé leur caractère public. C'est le cas notamment des parcs et espaces naturels ou récréatifs localisés dans le territoire situé entre le mont Orford et le lac Memphrémagog, des espaces publics de stationnement maximisant l'accessibilité publique de ce territoire et ses équipements de loisir (plages, promenades piétonnières, piste cyclable). De plus, afin de consolider le développement touristique de la région de Magog, des efforts devront être déployés pour améliorer l'offre en espaces publics ou à caractère public. La « tendance verte » observée tant chez les résidants que les touristes depuis quelques années crée une demande pour des infrastructures nécessitant des investissements substantiels entraînant peu de retombées économiques directes à court terme mais d'importantes retombées indirectes à long terme. Ce type d'investissement n'ayant aucun intérêt pour l'entreprise privée, il revient au secteur public, de concert avec le milieu, de s'y impliquer. Ainsi, l'acquisition et l'aménagement du marais de la rivière aux Cerises représente un bon exemple d'implication intermunicipale. C'est ainsi que les réseaux récréatifs linéaires à vocation cyclable sont apparus et devront être consolidés pour leur assurer une « rentabilité sociale et économique » à long terme. D'autres types de réseaux récréatifs, mis en place et gérés par des regroupements d'utilisateurs, sillonnent le territoire, qu'il s'agisse de réseaux motorisés ou non. Il pourrait s'avérer nécessaire qu'une coordination et qu'une implication des partenaires municipaux soient nécessaires pour assurer un développement mieux adapté aux objectifs d'aménagement de la région. Finalement, les conflits d'utilisation sur certains plans d'eau et la croissance du nombre et de la variété d'utilisateurs obligeront les municipalités à réévaluer le mode de gestion des activités et des équipements présents sur ces lacs ou sur leurs berges.

Remplacé 11-00, art.4

Tourisme / villégiature

L'activité touristique a connu depuis 1988 une augmentation d'achalandage qui, malgré la crise de 1989-90, a profité particulièrement aux infrastructures d'accueil et d'hébergement. Les deux stations touristiques d'envergure (Magog-Orford et Owl's Head) ont fait l'objet de plans directeurs pour s'assurer que leur développement se réalise en respect des potentiels et contraintes de chacun des territoires. Bien que les grands principes aient été retenus dans les outils de planification au niveau régional et local, la mise en œuvre des différentes actions préconisées ne s'est pas toujours réalisée tel que souhaité, à cause notamment des difficultés de financement des projets d'infrastructures publiques qui devaient stimuler l'entrepreneurship et des écarts importants observés entre les hypothèses de croissance économique retenues pour la définition des concepts de développement et la réalité. Il sera donc nécessaire d'identifier les espaces et équipements dont le caractère public et l'incidence inter-municipale en justifient la reconnaissance au niveau régional. Les espaces naturels, aménagements récréatifs, aires de services vouées à la clientèle touristique ainsi que les terrains abritant des infrastructures d'accueil et de soutien à ces espaces localisés dans l'axe de la route 112, à la tête du lac Memphrémagog, représentent sans contredit des espaces dont les aménagements et la vocation sont déterminants au développement touristique de la station Magog-Orford. Les concepts proposés dans ces plans, bien que toujours pertinents, devront faire l'objet d'une priorisation et d'une rationalisation pour tenir compte du nouveau contexte à l'aube de l'an 2000 et des nouveaux outils mis à la disposition des municipalités pour stimuler et encadrer les projets. Le secteur de la villégiature présente pour sa part davantage de stabilité dans son développement et peut profiter d'une conversion de l'utilisation faite de ces résidences. La clientèle de villégiature contribue fortement à l'économie régionale et génère de nombreux emplois. Cette population de villégiature augmente régulièrement et son poids démographique et financier contribue désormais au maintien de plusieurs collectivités. Cette clientèle tient à voir conservées les qualités qui l'ont incitée à choisir la région. Dans ce contexte, il faudra concilier les besoins de cette clientèle et ceux de la population permanente qui se partagent l'occupation d'un même territoire.

Ajouté 11-00, art.5

Transport

Le transport constitue l'ossature à partir de laquelle s'est effectuée l'occupation des terres et la consolidation de pôles de développement. Située à la confluence d'un réseau autoroutier stratégique, la région a mis à profit cet avantage dans la localisation de ses centres d'activités économiques et de services. Le réseau routier, bien articulé dans la région, doit aujourd'hui faire face à de nouveaux défis: sa conservation et la desserte de différentes catégories de véhicules et d'usagers. Le rôle des municipalités étant plus grand, celles-ci devront se concerter davantage, compte tenu de l'existence de nombreux chemins intermunicipaux, pour assurer une gestion efficace et moins coûteuse de l'entretien du réseau routier. La coordination des interventions du ministère des Transports avec les municipalités locales pour prendre en compte les impacts des gestes posés sur l'un ou l'autre des réseaux n'est pas complétée et

entraîne inévitablement des contradictions. Il en est de même des priorités d'aménagement et des spécificités de chaque MRC qui sont régulièrement diluées dans les politiques provinciales en matière de transport. Les politiques de maintien à domicile de la population âgée, l'étalement de la population permanente sur l'ensemble du territoire, la rationalisation des services publics de santé et d'éducation font en sorte que le transport de personnes actuellement géré par différentes structures indépendantes et n'offrant pas une desserte de l'ensemble du territoire de la MRC gagnerait à être étudié suivant une approche globale des besoins et des services. La présentation des problématiques plus spécifiques apparaît au chapitre 11 portant sur l'organisation et la planification du transport terrestre.

Ajouté 11-00, art.6

Milieu urbain

Les milieux urbains du territoire témoignent généralement d'un problème d'étalement ou de manque de densification des espaces à caractère urbain. Le schéma d'aménagement actuel, pas plus que les plans d'urbanisme des municipalités locales, n'ont constitué à ce jour d'éléments suffisamment forts pour contrer ce problème. Le premier schéma renferme un grand nombre de périmètres, sans pour autant préconiser une politique sur les densités favorisant la densification des aires de concentration et aucune intervention concernant les usages et activités à même les périmètres identifiés. Dans la mesure où les principaux noyaux de population sont maintenant tous pourvus d'infrastructures d'égouts et d'aqueduc, il sera requis de développer des mesures favorisant leur consolidation et l'utilisation des infrastructures en place, et une meilleure gestion des espaces commerciaux à développer. Quant aux milieux urbains faiblement occupés, la présence d'un minimum de services commerciaux et d'une politique de morcellement favorisant leur densification pourraient offrir des perspectives plus intéressantes.

La stagnation du développement, voire le déclin de celui-ci dans quelques noyaux urbains, peut dans certains cas être attribuable à l'âge des milieux et à la timidité des investissements effectués et des incitatifs proposés pour entretenir le cadre bâti en place. On constate ainsi une trame urbaine moins attrayante, avec parfois des secteurs vétustes qui pourraient offrir une solution aux besoins en logement comblés actuellement par l'étalement. L'absence d'une étude régionale sur la situation et la qualité du logement en milieu urbain et l'adéquation de l'offre aux besoins de la population selon ses caractéristiques ne permettent pas de formuler de recommandations visant à revitaliser certains de ces milieux urbains.

CHAPITRE 4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Les grandes orientations d'aménagement du territoire constituent le point de transition entre les problématiques et les actions à mettre en œuvre pour tenter de les résoudre. Elles identifient les lignes directrices de l'option d'aménagement retenue pour un territoire donné. Ces orientations se traduisent par la suite en objectifs d'aménagement. Le premier schéma d'aménagement proposait six orientations d'aménagement qui ont fait l'objet d'une évaluation lors des rencontres préalables à la révision. L'ensemble des intervenants ayant participé à ces rencontres et les municipalités ont alors reconnu l'importance de les maintenir. Les commentaires portèrent davantage sur les résultats obtenus et sur l'atteinte des objectifs fixés. Le présent schéma révisé maintient donc les orientations d'origine appuyées par des objectifs plus spécifiques et des moyens de mise en œuvre faisant par ailleurs l'objet d'un chapitre distinct (chapitre 5). Une septième orientation portant sur l'agriculture s'ajoute dorénavant pour faire suite aux attentes gouvernementales et aux résultats de la consultation.

Finalement, de la volonté régionale découle la nécessité de confirmer l'existence des deux stations touristiques pour le développement de la région et l'importance que soient traduites, dans le schéma, les grandes lignes des plans directeur, dont les orientations regroupées en deuxième section de ce chapitre.

1. Orientations pour l'ensemble du territoire

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.

Cette orientation implique des objectifs et des moyens de mise en oeuvre dans les secteurs de la forêt, du loisir/récréation, du tourisme, du transport et de la culture/patrimoine et de l'environnement.

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.

Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de la forêt, du tourisme et de l'environnement.

Orientation 3

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

Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'industrie, du transport, des milieux urbains et l'environnement.

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.

Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de la forêt, de l'environnement, de l'industrie et du loisir/récréation.

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.

Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de l'environnement et de la forêt.

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.

Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de la forêt, de la culture / patrimoine, de l'environnement, des milieux urbains et du tourisme.

Orientation 7

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

Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de la culture/patrimoine, l'agriculture, l'environnement, le loisir/récréation, le tourisme, l'industrie, le transport et les milieux urbains.

2. Orientations proposées dans les stations touristiques

Remplacé 11-00, art.8

Le territoire des stations touristiques ayant fait l'objet d'une planification plus détaillée dans les plans directeurs de développement touristique élaborés en 1984 pour la région de Magog-Orford(Réf. 21) et en 1988(Réf. 22) pour la région de Owl's Head, des orientations propres à ces territoires sont proposées pour mieux refléter leur caractère distinctif et confirmer l'importance conférée à ces deux stations dans la planification régionale. Les orientations qui suivent, inspirées des plans directeurs ci-haut mentionnés, influenceront donc le contenu des autres chapitres et sections du schéma d'aménagement pour ces territoires. Les objectifs et moyens de mise en oeuvre devant favoriser l'atteinte de ces orientations sont plus amplement présentés au chapitre 5.

Station touristique Magog-Orford

- ⇨ Développer une image forte de la station touristique en tirant avantageusement parti des ressources du milieu et des potentiels;
- ⇨ Assurer une interrelation et une complémentarité des vocations, des fonctions et des interventions proposées sur l'ensemble de la station;
- ⇨ Encourager une harmonisation architecturale et environnementale dans le respect des caractéristiques du cadre paysager;
- ⇨ Favoriser un développement intégré s'appuyant sur la diversité et l'originalité tout en répondant à des conditions optimales de mise en valeur.

Station touristique Owl's Head

- ⇨ Favoriser une intégration harmonieuse au paysage récréo-touristique régional;
- ⇨ Valoriser une image de marque misant sur une complémentarité Magog-Orford/Potton;
- ⇨ Privilégier une mise en valeur fondée sur les ressources du milieu et respectueuse de celui-ci;
- ⇨ Miser sur les acquis et rechercher une diversification du produit.

CHAPITRE 5 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Les objectifs présentés ont pour but d'appuyer les orientations retenues. Ces objectifs, avec les moyens de mise en œuvre proposés pour leur atteinte, constituent l'ossature du schéma d'aménagement. Afin de respecter les thématiques développées dans les étapes précédentes, les objectifs et moyens sont aussi présentés en fonction de ces thèmes. Rappelons que les thèmes ne sont pas présentés dans un ordre prioritaire, ni leur contenu, puisque l'ensemble de ce chapitre est nécessaire à la pleine réalisation des choix d'aménagement de la région.

1. Le milieu agricole

1.1 Les objectifs

- ⇨ Préserver l'intégrité du territoire agricole actif et/ou viable par la priorisation de l'agriculture et sa valorisation dans le développement économique de la région;
- ⇨ Encourager le développement de nouvelles activités et entreprises agricoles axées sur les forces et le potentiel du marché régional et les particularités du territoire (agro-tourisme), dans le respect de l'environnement, du patrimoine et des territoires à vocations résidentielle et touristique;
- ⇨ Tout en assurant la priorité des activités agricoles en territoire agricole, rechercher une complémentarité des usages et activités possibles dans les secteurs offrant peu de perspectives et de possibilités agricoles;
- ⇨ Reconnaître la contribution de l'agriculture au modelage et à la renommée du patrimoine régional et développer de nouvelles approches de préservation des paysages champêtres d'intérêt régional;
- ⇨ Gérer les inconvénients inhérents à l'agriculture par la définition de règles relatives à la proximité de certains usages ou pratiques agricoles avec certains milieux à vocation différente.

1.2 Les moyens

Par les affectations :

- ⇨ Prévoir des affectations du territoire distinguant les milieux agricoles viables, les milieux agricoles déstructurés ou offrant peu de perspectives (en zone agricole permanente ou non) et les milieux essentiellement ruraux;
- ⇨ Restreindre l'utilisation du milieu agricole viable à des fins autres qu'agricoles et maintenir de très faibles densités d'occupation;

- ⇨ Proposer des usages et activités compatibles en territoire agricole déstructuré ou offrant peu de perspectives et présenter des règles d'implantation pouvant préserver le caractère champêtre tout en offrant une équité dans les possibilités de développement des espaces de même nature;
- ⇨ Par le choix de l'affectation, identifier la vocation souhaitée de certains modules faisant partie de la zone agricole permanente, pour lesquels une exclusion devra être obtenue (voir section 6 à la fin du chapitre 6).

Par les contraintes :

- ⇨ Identifier des catégories d'activités et des pratiques agricoles susceptibles d'entraîner des impacts sur l'environnement et sur le voisinage.

Par le document complémentaire :

- ⇨ Prévoir des densités faibles d'occupation dans les affectations correspondant aux milieux agricole et rural;
- ⇨ Prévoir des normes générales relatives à l'implantation de bâtiments et autres constructions dans les paysages champêtres qualifiés d'intérêt régional, compte tenu de leur rôle dans le patrimoine rural et le paysage;
- ⇨ Prévoir des distances pour la pratique ou l'implantation de certaines activités agricoles afin de minimiser les impacts sur la qualité de vie des territoires à vocation résidentielle limitrophes, en fonction des orientations du gouvernement portant sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Par le plan d'action :

- ⇨ Constituer un comité consultatif agricole pour la MRC;
- ⇨ Élaborer une politique d'implantation résidentielle en territoire agricole qui précisera l'application des règles générales proposées par affectation et définira les situations d'exception de concert avec les partenaires du milieu;
- ⇨ Proposer une politique d'admissibilité pour de nouvelles entreprises agricoles en milieu agricole qui tiendra compte du type d'entreprise et de la localisation;
- ⇨ Développer une stratégie de promotion du produit agricole régional et proposer des axes routiers pouvant favoriser la mise sur pied de circuits agro-touristiques;
- ⇨ Évaluer avec les partenaires et le gouvernement les incitatifs au développement pour assurer l'entretien sous couvert végétal des terres situées dans les paysages champêtres d'intérêt régional;
- ⇨ Préparer et déposer les demandes d'exclusion de secteurs situés en zone agricole permanente et affectés à d'autres vocations;

⇨ Coordonner pour les municipalités les demandes d'utilisation à des fins résidentielles de portions de la zone agricole auprès de la Commission de protection du territoire agricole.

2. La culture / patrimoine

2.1 Les objectifs

⇨ Confirmer la culture comme un secteur structurant du développement de la région et reconnaître le caractère régional de certains équipements culturels existants;

⇨ Maximiser le développement des équipements culturels et publics en place dans la réponse aux besoins culturels et patrimoniaux futurs;

⇨ Confirmer le rôle structurant qu'exercent la qualité des paysages et l'architecture des bâtiments et prévoir des règles de préservation;

⇨ Préserver les routes et vues panoramiques donnant sur des paysages d'intérêt supérieur;

⇨ Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

2.2 Les moyens

Par les territoires d'intérêt :

⇨ Déterminer les éléments patrimoniaux et historiques suscitant un intérêt régional;

⇨ Localiser les routes, vues et paysages d'intérêt supérieur pour lesquels des mesures de protection sont à prévoir;

Ajouté 6-02, art.2

⇨ Délimiter les secteurs présentant un intérêt esthétique et visuel, ainsi que les corridors dont la qualité du champ visuel est d'intérêt supérieur;

⇨ Identifier les équipements culturels régionaux.

Par le document complémentaire :

⇨ Proposer des normes générales de préservation des éléments et ensembles d'intérêt patrimonial et réglementer les usages et activités en paysages naturels d'intérêt supérieur;

Ajouté 6-02, art.2

⇨ Proposer des normes relatives à la construction et à l'implantation de bâtiments et d'aménagements dans les secteurs présentant un intérêt esthétique et visuel, ainsi que dans les corridors dont la qualité du champ visuel est d'intérêt supérieur;

⇨ Contrôler le déboisement dans le corridor des routes pittoresques et panoramiques, dans les vues panoramiques et dans les paysages d'intérêt supérieur;

⇨ Assurer la prise en compte d'une préoccupation architecturale en proposant un contenu obligatoire à l'égard de la construction de bâtiments et en encourageant les outils d'urbanisme qui utilisent l'approche qualitative dans l'examen de projets situés dans des territoires stratégiques.

Par le plan d'action :

⇨ Prévoir une table de concertation sur le patrimoine qui aura pour mandat de proposer des moyens de préservation et de mise en valeur du patrimoine régional;

⇨ Élaborer un cadre général de référence pouvant assister les municipalités dans l'établissement de critères d'implantation et d'intégration architecturales à appliquer aux ensembles patrimoniaux;

⇨ Établir un portrait du service de bibliothèque dans la région et examiner différents scénarios pour maximiser l'étendue du service et sa qualité;

⇨ Procéder à un inventaire de l'occupation du sol le long de corridors routiers pour y vérifier l'impact du reboisement/déboisement et de l'environnement et prévoir ensuite un plan d'intervention précisant les gestes à encourager dans ces corridors;

⇨ Développer un concept de signalisation patrimoniale pour mettre en valeur des sites et bâtiments d'intérêt régional sur l'ensemble du réseau routier;

⇨ Mettre en œuvre le plan de développement culturel(Réf. 23) qui mise sur la concertation du milieu et la promotion de la culture.

3. L'environnement

3.1 Les objectifs

⇨ Protéger la ressource hydrique utilisée pour l'alimentation en eau potable et en préserver la qualité car elle contribue à l'essor du secteur récréo-touristique;

⇨ Favoriser la réhabilitation des berges par l'application plus rigoureuse et harmonisée des règles de protection;

⇨ Identifier les activités humaines entraînant des risques pour l'environnement et prévoir des mesures d'encadrement de ces risques;

⇨ Privilégier la mise en place de structures communes de disposition des déchets, de disposition des boues de fosses septiques, de recyclage et d'épuration des eaux dans les territoires à forte densité d'occupation;

⇨ Restreindre la localisation de lieux d'entreposage, de disposition des déchets et d'activités humaines générant des impacts sur le voisinage;

⇨ Protéger les milieux humides servant d'habitat à la faune et mettre en valeur certains d'entre eux à des fins d'interprétation et d'éducation;

⇨ Contrôler le déboisement dans les territoires riverains et dans les territoires où les travaux sylvicoles sont susceptibles d'affecter la qualité des sols et de perturber un milieu naturel plus fragile;

⇨ Encourager la préparation de plans de gestion des berges de lacs et de cours d'eau ou de portions de lacs et de cours d'eau afin d'assurer une protection et/ou une mise en valeur répondant mieux à des problèmes ou objectifs particuliers tel que le permet la politique provinciale sur les rives, le littoral et les plaines inondables.

3.2 Les moyens

Par les affectations :

Remplacé 13-16-1, art.5

⇨ Localiser les aires de traitement des matières résiduelles, de disposition et de traitement des boues de fosses septiques ainsi que les activités d'extraction.

Par les zones de contraintes :

⇨ Identifier le réseau hydrographique dont les caractéristiques et la localisation sont importantes pour le maintien de la qualité de l'environnement et pour la protection d'habitats;

⇨ Préciser les catégories d'activités humaines susceptibles d'entraîner des impacts sur le voisinage et sur la qualité de l'eau et/ou du sol.

Par les territoires d'intérêt :

⇨ Localiser les territoires reconnus comme habitats de la faune.

Par le document complémentaire :

⇨ Régir la construction et les ouvrages dans et à proximité des éléments du réseau hydrographique identifié;

⇨ Régir la construction et certains usages générant des impacts négatifs sur le voisinage et l'environnement;

⇨ Rendre applicable les règles et recommandations issues de plans de gestion des rives de lacs ou de cours d'eau élaborés conformément à la politique provinciale sur les rives, le littoral et les plaines inondables;

⇨ Contrôler le déboisement dans les territoires sensibles et dans l'encadrement des lacs et cours d'eau;

⇨ Restreindre aux équipements et infrastructures d'incidence ou à caractère intermunicipal les activités et usages reliés à la disposition et au traitement des déchets.

Par le plan d'action :

⇨ Assurer le suivi du plan d'action environnemental adopté par la MRC pour l'ensemble de son territoire, plan qui porte, en autre, sur les actions citées plus bas, ainsi que sur :

- la détermination des risques environnementaux sur le territoire;
- la préservation de la qualité de l'eau et des sources d'approvisionnement;
- l'érosion des sols;

⇨ Élaborer une politique de gestion intégrée des déchets, incluant les boues de fosses septiques, pour l'ensemble du territoire;

⇨ Parfaire la formation reliée à l'application des normes de protection environnementale sur le territoire;

⇨ Élaborer un plan de mise en valeur des marais de la rivière aux Cerises, du marais de Brompton et du marais de Katevale qui constituent les trois plus grandes étendues humides servant d'habitat à la faune en favorisant une complémentarité dans les éléments mis en valeur;

⇨ Identifier les portions de lacs ou cours d'eau pour lesquelles un plan de gestion des rives pourrait être élaboré en vue de restaurer des sites dégradés ou d'améliorer la qualité environnementale des aménagements et élaborer ces plans de gestion avec le support des municipalités concernées.

4. La forêt

4.1 Les objectifs

⇨ Privilégier un cadre d'intervention sylvicole assurant une exploitation respectueuse des caractéristiques du couvert forestier, du rôle de support de cette forêt à d'autres utilisations et de la préservation des milieux sensibles;

⇨ Favoriser l'aménagement durable de la forêt privée afin de préserver ou améliorer sa qualité et son potentiel d'utilisation à des fins résidentielles ou récréatives;

⇨ Proposer un plan de reboisement des aires ouvertes et de valorisation des friches en considérant les impacts sur le paysage et sur la pratique agricole;

4.2 Les moyens

Par les territoires d'intérêt :

⇨ Localiser les secteurs forestiers contribuant à la qualité des paysages d'intérêt supérieur;

- ⇨ Localiser les territoires servant d'habitat faunique;
- ⇨ Identifier les aires agricoles offrant des vues panoramiques et les routes jouant un rôle dans la définition ou la perception du paysage régional.

Par les affectations du territoire :

- ⇨ Identifier les affectations où les activités autres qu'agricoles ou forestières sont privilégiées;
- ⇨ Proposer des densités d'occupation dans les affectations agricoles, agro-forestières et rurales qui minimiseront les pressions de morcellement sur les ensembles forestiers.

Par le document complémentaire :

- ⇨ Régir l'exploitation forestière en fonction des particularités du territoire;
- ⇨ Permettre les abris forestiers en prévoyant des conditions particulières d'implantation.

Par le plan d'action :

- ⇨ Évaluer l'impact du reboisement des terres en friches et du déboisement dans les territoires sensibles pour le paysage, vérifier le taux d'enrésinement et proposer un plan de reboisement/déboisement de ces terres qui sera validé par les partenaires forestiers et municipaux;
- ⇨ Élaborer à l'intention des exploitants et des propriétaires des outils de sensibilisation à l'importance d'une saine pratique forestière respectueuse des orientations de développement de la région et de la sensibilité de certains territoires;
- ⇨ Mettre en place un service régional au bénéfice des municipalités pour l'application de la réglementation relative à l'exploitation forestière et pour l'assistance technique requise dans la mise en œuvre d'actions portant sur la forêt;
- ⇨ Examiner les possibilités de développement sur le territoire d'une industrie forestière de deuxième transformation adaptée aux particularités de la ressource ligneuse disponible.

5. L'industrie

5.1 Les objectifs

- ⇨ Reconnaître un pôle régional et des pôles sous-régionaux de développement industriel assurant une desserte adéquate du territoire;
- ⇨ Régir l'implantation d'activités industrielles à l'extérieur des pôles identifiés;

- ⇨ Définir les catégories industrielles comportant des risques inhérents à la sécurité du public dont devront tenir compte les municipalités dans l'identification des zones ou usages industriels autorisés à l'extérieur des pôles;
- ⇨ Localiser et développer des infrastructures industrielles pouvant accueillir des projets industriels en démarrage et offrir des espaces locatifs;
- ⇨ Rendre possible l'exploitation du granit dans l'aire potentielle d'extraction de cette ressource;
- ⇨ Proposer des règles d'admissibilité de certaines activités en milieu rural dont la taille et/ou la catégorie devraient offrir des possibilités pour le travail à domicile ou autonome;
- ⇨ Restreindre le développement de gravières et sablières aux endroits où le prélèvement de la matière ne générera pas ou générera peu d'impacts sur le voisinage immédiat ou ne portera pas préjudice à l'atteinte d'autres objectifs d'aménagement.

5.2 Les moyens

Par les grandes affectations :

- ⇨ Prévoir une affectation industrielle qui se juxtapose aux cinq pôles de développement industriel retenus et limiter l'activité industrielle pouvant s'implanter dans les autres affectations;

Remplacé 13-16-1, art.8

- ⇨ Localiser une affectation Traitement des matières résiduelles sur les territoires occupés par les deux anciens sites de disposition des déchets;
- ⇨ Localiser les territoires priorisés aux fins d'activités d'extraction du sol (carrières/gravières/sablières);
- ⇨ Circonscrire le périmètre à l'intérieur duquel des activités de prélèvement du granit peuvent être exercées.

Par les zones de contraintes :

- ⇨ Identifier les catégories d'activités industrielles comportant des risques inhérents à la sécurité du public;
- ⇨ Localiser les sites d'extraction, les sablières et les carrières en opération, qui peuvent constituer des contraintes pour la pratique d'autres d'activités ou pour l'implantation d'ouvrages à proximité;

Ajouté 15-17-1, art.2

- ⇨ Identifier les territoires incompatibles avec l'activité minière.

Par le document complémentaire :

⇨ Prévoir des mesures de réciprocité eu égard à certaines catégories d'activités industrielles;

⇨ Prévoir des normes de réciprocité à proximité de sites utilisés comme carrière, sablière ou pour l'extraction.

Par le plan d'action :

⇨ Aménager de nouveaux locaux industriels dans les pôles industriels sur le territoire afin de répondre à la demande pressante de nouvelles entreprises à la recherche d'espaces locatifs;

⇨ Planifier de manière concertée le développement industriel du pôle régional de Magog/Omerville;

⇨ Examiner les perspectives de développement d'une activité industrielle de deuxième transformation du bois pour le secteur ouest de la MRC;

⇨ Élaborer une stratégie de développement et de mise en valeur des pôles industriels d'Eastman et de Mansonville.

6. Le loisir/récréation

6.1 Les objectifs

⇨ Encourager la mise en place d'équipements et infrastructures récréatifs axés sur le milieu naturel et le plein-air comprenant les corridors récréatifs tant sur terre que sur rivière;

⇨ Développer une complémentarité de l'offre récréative des secteurs privés et publics;

⇨ Améliorer l'accessibilité et la qualité de l'accessibilité aux plans d'eau à des fins de baignade, de plaisance et de pêche sportive dans certains cas;

⇨ Reconnaître l'importance du parc du Mont Orford dans l'offre récréative régionale;

Remplacé 6-02, art.3

⇨ Concentrer dans les pôles touristiques, dans le souci de la sensibilité visuelle et de l'équilibre écologique du milieu, et dans les centres urbains les aménagements récréatifs intensifs;

⇨ Encourager la constitution de parcs régionaux visant à maintenir des équipements récréatifs en place et à développer des mécanismes de gestion intégrée des ressources naturelles (telles la faune ichtyenne et l'eau) et leur protection.

6.2 Les moyens

Par les affectations :

⇨ Permettre la mise en place d'activités récréatives extensives dans la majorité des affectations;

⇨ Identifier des affectations récréatives et récréo-touristiques privilégiant la mise en place d'équipements récréatifs plus lourds;

Par les territoires d'intérêt :

⇨ Identifier les projets connus de parcs régionaux, à savoir Montjoye et le lac Memphrémagog.

Par l'organisation du transport terrestre :

⇨ Y inscrire un réseau d'intérêt régional de corridors à vocation récréative, utilisant ou non le réseau routier, qui fera le lien entre les principaux centres d'activités et points d'intérêt de la région.

Par le document complémentaire :

⇨ Faciliter les aménagements publics récréatifs à proximité ou à même la ressource hydrique.

Par le plan d'action :

⇨ Créer les parcs régionaux de Montjoye et du lac Memphrémagog;

⇨ Coordonner les efforts de mise en place et d'entretien du réseau d'intérêt régional de corridors à vocation cyclable et piétonnière ou récréative légère sur le territoire;

⇨ Améliorer la qualité des plages publiques actuelles et examiner la possibilité d'ajouter d'autres aires de baignade sur le territoire;

⇨ Préparer un plan intégré de mise en valeur du corridor de la vallée de la rivière Missisquoi à des fins récréatives axées sur le milieu naturel;

⇨ Préparer un plan intégré de mise en valeur et de développement du corridor de la rivière Massawippi à des fins de loisir et de récréation dans un cadre inter-régional;

⇨ Mettre en valeur à des fins de sensibilisation les marais de Brompton, de Katevale et de la rivière aux Cerises.

7. Le tourisme/villégiature

7.1 Les objectifs

⇨ Concentrer le développement touristique dans des secteurs circonscrits;

Remplacé 11-00, art.9

⇨ Confirmer les objectifs généraux de développement et d'aménagement des stations touristiques Magog-Orford et Owl's Head et préciser les objectifs d'aménagement de certains secteurs présentant des potentiels et densités de développement plus élevés. Les objectifs et moyens de mise en œuvre spécifiques à ces stations sont présentés au point 10 du présent chapitre;

⇨ Reconnaître l'importance des ensembles et éléments naturels et culturels comme support à l'activité touristique;

⇨ Reconnaître le rôle attractif des secteurs de Stanstead et de Massawippi, dont le développement doit s'appuyer sur la mise en valeur et le respect de leurs qualités respectives dans l'offre touristique régionale;

⇨ Favoriser l'implantation plus intensive de la villégiature dans les territoires planifiés pour répondre à cette demande et s'assurer de la rationalisation des nouveaux développements de villégiature dans les territoires ruraux;

⇨ Appuyer le développement touristique par la préservation du milieu naturel et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager;

⇨ Miser sur la consolidation et l'amélioration des infrastructures récréatives en place et de l'offre récréative globale pour attirer davantage le tourisme vert.

7.2 Les moyens

<u>Par les affectations :</u>

⇨ Reconnaître les territoires touristiques ayant fait l'objet de plans de développement (Magog-Orford et Owl's Head);

Ajouté 6-02, art. 4

⇨ Prévoir un mécanisme particulier d'évaluation du développement récréo-touristique dans la portion de la station touristique localisée au coeur du massif du mont Orford, dans la station touristique Magog-Orford, dont la valeur esthétique et écologique est d'intérêt régional;

⇨ Limiter la mise en place d'équipements ou d'infrastructures d'hébergement à grande capacité à l'extérieur de ces territoires touristiques et des milieux urbains;

⇨ Contrôler les densités d'occupation du milieu rural et l'implantation de nouvelles résidences dans les territoires agricoles.

Par le document complémentaire :

- ⇨ Prévoir des mesures d'exception au cadre normatif pour l'aménagement à des fins touristiques de certains milieux reconnus d'intérêt régional;
- ⇨ Insister sur l'utilisation de nouveaux outils d'urbanisme dans l'analyse de projets de développement proposés dans les territoires touristiques;
- ⇨ Prévoir des normes relatives à la construction et à l'implantation de bâtiments et d'ouvrages dans les territoires touristiques;
- ⇨ Régir l'affichage et la signalisation dans les territoires touristiques et le long des routes panoramiques;
- ⇨ Prévoir les règles d'admissibilité de nouveaux programmes d'affichage sur les axes autoroutiers.

Ajouté 6-02, art.4

- ⇨ Préciser les critères d'examen des usages et aménagements pouvant s'implanter dans la portion de la station touristique localisée au cœur du massif du mont Orford dans la station touristique Magog-Orford;

Par le plan d'action :

Remplacé 11-00, art.10

- ⇨ Constituer un comité consultatif régional permanent de suivi des recommandations des plans directeur de développement et d'aménagement des stations touristiques;
- ⇨ Procéder aux réfections et améliorations du réseau routier rendues nécessaires par l'augmentation constante de la circulation routière dans les secteurs touristiques;
- ⇨ Examiner les moyens d'améliorer la qualité, la cohésion et l'efficacité de la signalisation sur l'ensemble du réseau routier;
- ⇨ Prévoir une évaluation des outils et mécanismes existants ou en créer de nouveaux visant à doter la région d'un code de qualité architecturale qui assure une harmonisation des styles et une intégration des bâtiments à venir ou des modifications à apporter aux bâtiments existants dans les territoires à grande visibilité;
- ⇨ Assurer la mise en œuvre des actions portant sur la culture, l'environnement et le loisir pour soutenir l'activité touristique.

8. Le transport

8.1 Les objectifs

- ⇨ Assurer une adéquation du réseau de transport aux besoins des différents secteurs économiques et géographiques;
- ⇨ Répondre davantage aux besoins en transport des différentes clientèles de personnes en favorisant une planification et une gestion concertées des services existants;
- ⇨ Assurer une plus grande intégrité des axes routiers à circulation rapide et des intersections en régissant l'ajout d'aménagements pouvant porter atteinte à la sécurité sur le réseau;

Ajouté 11-00, art.11

- ⇨ Assurer la fluidité de circulation des axes routiers régionaux (routes 112, 141, 108, 247) convergeant tous dans la ville de Magog et présentant, durant certaines périodes, des débits importants de circulation, en tenant compte des clientèles et des réalités commerciales observées et de certaines problématiques urbaines;
- ⇨ Prendre en considération les besoins des différents utilisateurs qui empruntent le réseau routier dans la planification des améliorations à apporter;
- ⇨ Assurer le respect des particularités régionales dans les travaux de réfection et d'amélioration qui seront exécutés.

8.2 Les moyens

- ⇨ Voir le chapitre 11 pour plus de détails sur les moyens de mise en œuvre ici énumérés;
- ⇨ Définir et localiser les réseaux d'intérêt régional à vocation cyclable ou récréative légère pouvant ou non utiliser une partie du réseau routier;
- ⇨ Identifier les portions du réseau routier affectées au réseau de camionnage en transit;
- ⇨ Revoir la classification fonctionnelle et proposer une nouvelle classification applicable au réseau routier municipal;
- ⇨ Offrir une meilleure gestion des accès routiers par le contrôle des densités linéaires lors du morcellement et par des règles de localisation des accès sur les routes à fort achalandage;

Remplacé 11-00, art.12

⇨ Réaliser une étude de circulation, mettant à contribution les municipalités directement visées et la MRC de Memphrémagog, ayant pour objectif principal d'assurer la fluidité de la circulation sur les axes routiers d'intérêt régional (routes 112, 141, 108, 247) convergeant dans la ville de Magog, dont les recommandations devront tenir compte des objectifs régionaux reliés à la qualité du territoire et de ses aménagements;

⇨ Procéder à des travaux d'amélioration et de réfection du réseau routier;

⇨ Procéder à une étude des services de transport des personnes et de leur adéquation en termes de desserte, de coût et de gestion;

⇨ Harmoniser les politiques d'affichage.

9. Le milieu urbain

9.1 Les objectifs

⇨ Délimiter des périmètres d'urbanisation qui contribueront à consolider les noyaux urbains existants et à optimiser l'utilisation des équipements et infrastructures en place;

⇨ Distinguer les périmètres d'urbanisation en fonction de la diversité des biens et services offerts et de leur rayonnement sur le territoire voisin;

⇨ Concentrer le développement commercial et de services dans les aires multifonctionnelles actuelles;

Ajouté 11-00, art.13

⇨ Assurer l'intégration visuelle et esthétique des nouveaux aménagements dans les secteurs d'intérêt esthétique et patrimoniaux localisés en périmètre d'urbanisation;

⇨ Confirmer l'importance du centre-ville de Magog, comme pivot du développement commercial régional et comme l'une des pierres d'assise de la station touristique Magog-Orford, et encourager sa revitalisation :

- pour soutenir son développement économique;
- pour bien desservir la population permanente, saisonnière et touristique de l'ensemble de la MRC;
- pour assurer la synergie nécessaire avec la vocation récréo-touristique et augmenter le pouvoir d'attraction de toute la station;

⇨ Identifier et caractériser les pôles de développement commercial d'intérêt régional en fonction des impacts sur les infrastructures de services et de circulation;

⇨ Encourager des densités plus fortes d'occupation dans les secteurs desservis;

- ⇨ Tout en reconnaissant les pôles urbains situés sur le territoire de la MRC, confirmer le rôle régional de Magog comme centre de fourniture de services d'intérêt régional à la population et de concentration d'activités commerciales et industrielles;
- ⇨ Identifier des territoires urbains à vocation résidentielle de forte densité;
- ⇨ Encourager la revitalisation des secteurs patrimoniaux et anciens localisés au cœur de noyaux urbains.

9.2 Les moyens

Par les affectations :

- ⇨ Identifier deux catégories de périmètres d'urbanisation selon leur rayonnement;
- ⇨ Contrôler les affectations et les densités dans les périmètres d'urbanisation affectés par l'étalement ou susceptibles d'être touchés par ce phénomène;
- ⇨ Établir des superficies plus grandes de morcellement dans les affectations situées en milieu autre qu'urbain;
- ⇨ Localiser des aires de développement industriel régional à proximité de centres urbains.

Par les infrastructures et les équipements publics :

- ⇨ Identifier les milieux non-admissibles à l'implantation de services d'égouts ou d'aqueduc sur le territoire, de même que les projets connus en ce domaine.

Par l'organisation du transport :

- ⇨ Décrire le réseau routier et son importance pour la fonctionnalité des liens entre les noyaux de population;
- ⇨ Planifier les travaux d'amélioration et de contrôle de la sécurité sur les artères desservant les noyaux urbains.

Par le plan d'action :

- ⇨ Améliorer certaines infrastructures de services publics plus amplement décrites au chapitre 12;
- ⇨ Étudier l'état du logement et du milieu bâti de certains périmètres d'urbanisation plus anciens et proposer des outils incitant à la restauration de l'habitat pour ces milieux.

Ajouté 11-00, art.14

- ⇨ Élaborer une politique régionale sur le développement commercial du territoire portant entre autres sur la caractérisation de la structure commerciale régionale, les orientations de développement en la matière, les pôles d'activités et les mécanismes de suivi et d'évolution.

Par le document complémentaire :

Ajouté 11-00, art.14

⇨ Prévoir des normes relatives à la construction et à l'implantation de bâtiments et d'aménagements dans les secteurs présentant un intérêt esthétique et visuel.

Le point 10 est ajouté par le règlement 11-00, art. 15, et se lit comme suit :

10. Les stations touristiques

Ajouté 11-00, art.15

10.1 Les objectifs

Pour le territoire de la station Owl's Head :

⇨ Favoriser une intégration harmonieuse au paysage récréo-touristique estrien;

⇨ Valoriser une image de marque propice à l'émergence d'une destination;

⇨ Miser sur une complémentarité avec la station Magog-Orford;

⇨ Privilégier une mise en valeur fondée sur les ressources du milieu;

⇨ Favoriser une mise en valeur récréo-touristique en harmonie avec le milieu humain et respectueuse des tendances décelées;

⇨ Subordonner le développement récréo-touristique au respect du milieu naturel;

⇨ Miser sur les acquis;

⇨ Concentrer le développement d'équipements récréo-touristiques et de services dans l'axe bipolaire de Mansonville et du mont Owl's Head;

⇨ Rechercher une diversification du produit du milieu.

Pour le territoire de la station Magog-Orford :

⇨ Exploiter le plein potentiel des attraits majeurs que sont le mont Orford, le lac Memphrémagog et ses abords et le centre-ville de Magog;

⇨ Confirmer par des règles de planification plus précises l'importance régionale attribuée au territoire inscrit entre les trois pierres d'assise de la station que sont le mont Orford, la tête du lac Memphrémagog et le centre-ville de Magog;

⇨ Créer des liens entre les différents noyaux de services et les attraits par la mise en place de réseaux récréatifs misant sur les forces naturelles du milieu et la consolidation du réseau routier;

⇨ Identifier les territoires publics ou d'intérêt public et s'assurer d'une mise en valeur optimale;

Ajouté 11-00, art.15 (Suite)

- ⇨ Améliorer la qualité des aires de baignade et favoriser l'aménagement d'espaces récréatifs à caractère public à proximité de la ressource hydrique et des milieux naturels protégés;
- ⇨ Faire du village d'Eastman le centre de services et la porte d'entrée de la portion ouest de la station;
- ⇨ Assurer le respect de l'environnement et du cadre paysager lors de la mise en place d'équipements touristiques et des infrastructures de la station;
- ⇨ Porter une attention particulière à la qualité esthétique et architecturale des portions de territoire visibles à partir des axes routiers servant d'entrée et de lien entre les attraits majeurs de la station, et à la complémentarité des usages privilégiés dans une perspective de développement durable;
- ⇨ Favoriser l'harmonisation des règles d'aménagement de l'espace portant sur l'urbanisme, l'affichage, le patrimoine, l'architecture et les paysages;
- ⇨ Encourager l'utilisation des nouveaux outils d'urbanisme dans la planification locale, afin d'optimiser l'atteinte des objectifs de la station;
- ⇨ Conserver le caractère rural et champêtre de la portion ouest de la station et du plateau champêtre des chemins Roy et Couture;
- ⇨ Accroître la qualité des bases d'accueil et moderniser le centre de ski du mont Orford.

10.2 Les moyens

Par les affectations :

- ⇨ Délimiter des affectations et préciser leur vocation et densité en respect des objectifs fixés par station;

Ajouté 6-02, art.5

- ⇨ Préciser les portions de territoire dont la sensibilité visuelle et l'équilibre écologique, associés au potentiel récréo-touristique élevé, requièrent des mécanismes particuliers d'évaluation des usages et des aménagements.

Par les territoires d'intérêt :

- ⇨ Identifier les territoires et corridors esthétiques, visuels ou patrimoniaux, présentant un intérêt régional.

Par l'organisation du transport :

- ⇨ Identifier les axes routiers d'intérêt régional et les mesures à mettre en place pour en assurer leur fluidité et leur sécurité;
- ⇨ Identifier les mesures visant à favoriser une qualité d'aménagement des corridors routiers;
- ⇨ Localiser les corridors cyclables d'intérêt régional.

Ajouté 11-00, art.15 (Suite)

Par les infrastructures et équipements publics :

⇨ Localiser les sites et espaces à caractère public dont la vocation et les aménagements sont d'intérêt régional ou inter-municipal;

⇨ Identifier les équipements et infrastructures à améliorer ou à mettre en place.

Par le document complémentaire :

⇨ Prévoir des normes générales de préservation et d'intégration dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel;

Ajouté 6-02, art.5

⇨ Prévoir les critères d'examen relatifs à la sensibilité visuelle et à l'équilibre écologique applicables dans certaines portions du territoire de la station touristique Magog-Orford qualifiés d'intérêt particulier;

⇨ Prévoir des normes générales sur l'affichage dans les stations touristiques;

⇨ Prévoir des règles sur les accès et les aménagements dans le corridor des routes d'intérêt régional à fort débit de circulation.

Par le plan d'action :

⇨ Mise en place et entretien du réseau de corridors à vocation cyclable et piétonnière ou récréative légère;

⇨ Mise en valeur du marécage de la rivière-aux-Cerises;

⇨ Constituer un comité consultatif régional permanent de suivi des recommandations des plans directeur de développement des stations touristiques;

⇨ Encourager l'utilisation d'outils spécialisés d'urbanisme (PPU, PIIA, PAE) pour les secteurs d'intérêt esthétique et visuel;

⇨ Produire un cadre de référence portant sur l'analyse des projets susceptibles de générer un impact visuel dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel, pour le bénéfice des municipalités concernées;

⇨ Aménager et mettre en valeur à des fins publiques les espaces publics ou à caractère public qualifiés d'intérêt régional dans une portion de la station touristique Magog-Orford.

L'ensemble du chapitre 6 a été remplacé par le règlement 13-16-1, art. 15

CHAPITRE 6 LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Le schéma d'aménagement doit prévoir la détermination des grandes affectations du territoire. Cet exercice suppose donc la description des vocations et du type de développement à encourager dans chaque affectation. La possibilité offerte par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* de préciser des densités pour différentes parties du territoire sera utilisée en s'appuyant sur les affectations proposées; cela, afin de différencier les notions de faible et forte densité recherchées et ainsi favoriser l'atteinte des objectifs d'aménagement portant sur les phénomènes d'étalement et de concentration.

1. Les définitions des catégories d'usages et d'activités proposés dans les affectations

Les définitions et termes proposés n'ont pour objet que d'offrir une meilleure compréhension des intentions d'aménagement de la MRC dans les grandes affectations proposées. Ils devraient permettre une meilleure lecture des variantes apportées pour chaque affectation et faciliter la préparation des termes au niveau municipal.

Agriculture

Usages, activités et bâtiments portant sur la culture du sol, la culture en serre, l'élevage des animaux, l'acériculture, la culture des arbres de Noël et les pépinières. Sont compris dans cette catégorie d'usages les centres équestres sans services de restauration.

Commerciale

Usages, activités et bâtiments portant sur la vente au détail ou en gros, la location, l'entretien, la réparation ou le remisage de biens matériels ou sur l'offre de services personnels, professionnels, techniques ou gouvernementaux autres qu'institutionnels.

Commerciale contraignante

Usages et activités occasionnant soit une forte consommation de sol, soit un impact sur l'environnement au niveau du bruit, des odeurs, de la poussière, soit un entreposage extérieur, soit générateur de trafic lourd et pouvant occasionner des contraintes élevées pour le voisinage. En complément à l'usage principal, peuvent s'y ajouter des activités de réparation, de distribution, de vente de gros et d'acheminement, vers des points de vente ou de transformation, des produits normalement fabriqués sur place.

Commerciale de nature artisanale

Usages et activités portant sur la vente, la location, l'entretien ou la réparation de biens matériels ainsi que sur l'offre de services à caractère commercial, opérés à même une habitation ou dans une dépendance, sur une superficie totale de plancher qui n'excède pas 90 mètres carrés, n'entraînant ni bruit, ni odeur, ni poussière et ne requérant pas d'entreposage ou d'activités à l'extérieur des bâtiments.

Commerciale liée à la ressource

Usages, activités et bâtiments à vocation touristique portant sur la vente ou la consommation de biens produits essentiellement sur place.

Conservation

Usages et activités visant la préservation des milieux naturels et la sauvegarde des espèces fauniques, effectués sur un territoire protégé par décret gouvernemental ou statut municipal ou tout autre territoire de propriété publique ou privée placé sous l'égide d'un organisme ayant pour mission la préservation du milieu. Sont compris dans cette catégorie, les activités et bâtiments visant à garantir l'accès au public de ces territoires pour des fins d'éducation en milieu naturel, de récréation extensive, de détente et de recherche scientifique.

Extraction

Usages, activités et équipements liés au prélèvement à ciel ouvert de substances minérales, tels que la pierre, le granit, le gravier et le sable, incluant leur transformation primaire (taille, concassage, tamisage).

Exploitation forestière

Usages et activités liés à l'exploitation commerciale de la forêt, y compris les travaux de reboisement et d'aménagement forestier.

Hébergement commercial

Établissement commercial où sont loués des chambres ou des appartements meublés pour un prix journalier, tel que les hôtels, les motels et les complexes hôteliers, offrant ou non des services de restauration et pouvant comprendre également des services commerciaux de récréation ou de détente associés à l'activité d'hébergement.

Hébergement commercial léger

Établissement d'hébergement commercial de type auberge ou gîte touristique. Sont comprises dans cette catégorie d'usage les résidences de tourisme, telles que les habitations, maisons de ferme, chalets et camps rustiques.

Industrielle

Usages, activités et bâtiments liés à la transformation, la fabrication, l'assemblage, la préparation et la distribution de marchandises, ayant ou non des impacts sur le voisinage.

Industrielle d'entreposage

Usages et activités liés à l'entreposage extérieur de matériaux, de biens ou de machineries lourdes destinés à la distribution ou à la vente sur place.

Industrielle liée à la ressource

Usages, activités et bâtiments destinés à la transformation de produits agricoles, forestiers ou d'extraction provenant principalement du lieu d'exploitation.

Production artisanale

Usages et activités liés à la fabrication ou l'assemblage de biens matériels, opérés à même une habitation ou dans une dépendance, sur une superficie au sol qui n'excède pas 150 mètres², n'entraînant ni bruit, ni odeur, ni poussière et ne requérant pas d'entreposage ou d'activités à l'extérieur des bâtiments.

Publique

Usages, activités, bâtiments et équipements destinés à l'usage du public en général, habituellement sous l'égide d'un organisme public. Cette catégorie d'usage comprend notamment l'administration publique, les lieux de culte, les services sociaux et médicaux, les garderies, les écoles privées ou publiques, les bibliothèques, les centres sportifs, culturels, communautaires et de loisirs, ainsi que les parcs et terrains de jeux. Les équipements et infrastructures à caractère public, incluant les écocentres, sont également compris dans cette classe.

Récréation extensive

Usages, bâtiments et aménagements destinés à la pratique d'activités récréatives tirant principalement parti du milieu naturel, ne requérant pas l'implantation d'infrastructures et d'équipements lourds ni une importante transformation du milieu naturel, tels que les activités récréatives linéaires (pistes et sentiers), les campings rustiques, les centres éducatifs ou d'interprétation de la nature et les bases de plein air.

Récréation intensive

Usages, bâtiments et aménagements destinés à la pratique d'activités récréatives et sportives tirant ou non parti du milieu naturel, pouvant requérir l'implantation d'infrastructures et d'équipements lourds ainsi qu'une importante transformation du milieu naturel, tels que les centres de ski alpin, les terrains de golf, les terrains de camping et les marinas.

Résidentielle

Immeubles destinés à des fins d'habitation, incluant les maisons mobiles. Sont considérées comme faisant également partie de cette catégorie les activités de pensions de tout genre à l'intérieur d'une habitation résidentielle, telles les maisons d'accueil et les maisons de chambres.

Restauration

Établissement où l'on sert à manger, à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Cette catégorie comprend les restaurants, casse-croûte, cafétérias, établissements de mets pour emporter et salles de réception.

Services personnels, professionnels et culturels

Services personnels, professionnels et culturels à caractère commercial, opérés à même une habitation ou dans une dépendance, sur une superficie de plancher qui n'excède pas 50 % de la superficie totale de plancher de l'habitation.

Valorisation des matières résiduelles

Toute opération visant le réemploi, le recyclage, le compostage, la régénération ou par toute autre action à obtenir, à partir de matières résiduelles, des éléments ou des produits utiles.

2. Le territoire des stations touristiques

Les stations touristiques n'ont plus les mêmes limites qu'au premier schéma d'aménagement. La station touristique Magog-Orford voit son périmètre réduit pour s'ajuster aux nouvelles réalités économiques. À cause du développement qui n'a pas suivi le rythme prévu lors de l'élaboration du concept d'organisation, les espaces affectés au développement commercial et à l'hébergement s'avèrent trop grands pour créer un véritable pôle de développement touristique. Dans ce contexte, le territoire proposé pour la station touristique Magog-Orford tient compte des amorces de développement observées et de l'accessibilité.

Le territoire de la station touristique Owl's Head est pour sa part plus grand que ne le proposait le schéma d'aménagement de 1988 et ce, afin de reproduire plus exactement le périmètre de la station inscrit dans le plan directeur de développement de la station(Ref.22). Ce

périmètre permettra, nous le souhaitons, d'orienter le développement commercial et récréatif dans l'axe privilégié entre Owl's Head et Mansonville et à mieux refléter les particularités des affectations qui s'y retrouvent.

Les grandes affectations font parfois l'objet de particularités lorsqu'elles se retrouvent en station touristique afin d'y encourager, tout en respectant la vocation d'ensemble de l'affectation, des activités et des usages de nature plus récréo-touristique. Ces distinctions sont proposées pour favoriser une plus grande cohésion dans les gestes d'aménagement et l'atteinte des objectifs formulés.

3. Synthèse des usages et des activités dans les grandes affectations

Les grandes affectations proposées sur l'ensemble du territoire doivent encourager l'atteinte des objectifs et orientations d'aménagement. Bien que certains territoires puissent présenter des vocations semblables, c'est par les densités d'occupation ou l'intensité du développement à privilégier qu'apparaîtront les différences entre les diverses affectations.

Le tableau suivant représente la synthèse des usages et activités compatibles dans les affectations représentées sur la carte A1.

De plus, les usages et activités prévus dans les affectations Rurale et Récréo-touristique, situées dans le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier localisé dans la station touristique Magog-Orford, doivent respecter les mécanismes et critères d'évaluation à mettre en place et plus amplement décrits au chapitre 10 ainsi qu'aux points 1.7.2.1, 1.7.2.2 et 1.7.2.3 du document complémentaire, lesquels ont préséance sur le contenu du tableau 14.

SYNTHESE DES USAGES ET DES ACTIVITES

(ne s'applique pas aux périmètres urbains)

Tableau 14

Affectations **Catégories d'usages**	Agricole	Agro-forestière	Rurale	Résidentielle/villégiature	Récréo-touristique	Résidentielle-touristique	Industrielle	Traitement des matières résiduelles	Extraction	Rurale de service	Urbaine intermunicipale	Urbaine locale	Conservation	Récréo-touristique du Parc national du Mont-Orford
Agriculture	O	O	O[1]	O[1]	O[1]	O[1]	O		O	O[1]	O[1]	O[1]		**Voir le point 4.14 du présent chapitre**
Exploitation forestière	O	O	O	O[2]	O[2]	O[2]	O	O	O	O[2]	O[2]	O[2]		
Extraction	O[3]	O[3]	O[3]						O					
Valorisation des matières résiduelles								O						
Industrielle liée à la ressource	O[4-5]	O[4-5]	O[4-6]						O[6]					
Industrielle d'entreposage							O	O[7]						
Industrielle							O	O[7]			O[8]	O[8]		
Production artisanale	O	O	O	O	O	O	O			O	O	O		
Commerciale liée à la ressource	O[5]	O[5]	O	O[4]		O[4]	O			O[4]	O	O		
Commerciale de nature artisanale			O[10]							O[9]	O	O		
Commerciale contraignante							O				O	O		
Commerciale					O[13]					O[9]	O	O		
Services personnels, professionnels, culturels	O	O	O	O	O[14]	O[14]				O[14]	O[14]	O[14]		
Récréation extensive	O[15]	O[15]	O	O	O	O	O[15]		O[15]	O[15]	O	O	O[16]	
Récréation intensive			O[10-17]	O[11-18]	O[11-18]						O	O	O[16]	
Hébergement commercial léger	O[19-20]	O[19-20]	O[20-21]	O[20-21]	O[21]	O[22]					O	O		
Hébergement commercial					O	O[11-23]				O	O	O		
Restauration			O[13]	O[11]	O	O				O	O	O		
Résidentielle	O[24]	O[24]	O[25]	O[25]	O	O				O[25]	O	O		
Publique	O[26]	O[26]	O[27]	O[27]	O	O[27]	O[27]	O[27]	O[27]	O[27]	O[28]	O[28]	O[16]	
Conservation	O	O	O	O	O	O	O			O	O	O	O	
Autres fonctions urbaines											O	O		

O Usage permis

[1, 2, 3,] etc. Voir *Conditions particulières* à la page suivante.

CONDITIONS PARTICULIÈRES

1. Les activités d'élevage ou de production animale en réclusion incompatibles avec le milieu résidentiel devront être interdites.
2. Les abris forestiers ne sont pas autorisés.
3. Seules les activités temporaires ayant pour objet l'abaissement de buttes de sol pour la remise en culture des terres sont permises.
4. Lorsque l'affectation est située à l'intérieur d'une station touristique, seules les activités liées aux produits agricoles ou forestiers sont autorisées.
5. Se limite à des activités complémentaires à une entreprise agricole ou forestière sur place.
6. Les produits utilisés peuvent ne pas provenir principalement du lieu d'exploitation à la condition d'être généralement de même nature que ceux provenant du lieu d'exploitation.
7. Seules les activités industrielles et d'entreposage reliées à la récupération, au recyclage ou à la valorisation de matières résiduelles sont permises.
8. En respectant les dispositions décrites au point 5.4 du présent chapitre.
9. Se limite à des catégories commerciales complémentaires et compatibles avec l'activité existante dans chaque secteur. Les usages et activités reliés aux véhicules et autres motorisés sont interdits, à l'exception d'un service de ravitaillement en carburant et à la condition que celui-ci soit intégré à un relais autoroutier.
10. Cette catégorie d'usage est permise seulement lorsque l'affectation est située à l'extérieur d'une station touristique.
11. Cette catégorie d'usage est permise seulement lorsque l'affectation est située à l'intérieur d'une station touristique.
12. Lorsqu'autorisés, ces commerces doivent être localisés de façon à causer le moins d'impacts négatifs possibles pour les secteurs résidentiels avoisinants et ils ne doivent représenter aucun danger d'explosion due aux opérations, aux matières ou procédés utilisés.
13. Permise seulement lorsqu'intégrée aux activités récréatives ou d'hébergement ou lorsqu'elle fait partie d'un projet d'ensemble.
14. Activités pouvant s'implanter avec ou sans habitation.
15. Seules les activités récréatives linéaires sont autorisées.
16. Seuls les usages et activités récréatives ou à caractère public visant à répondre à la vocation du territoire protégé, selon les règles établies par l'autorité concernées, sont autorisés.
17. Les activités sportives intérieures y sont spécifiquement interdites.
18. Les terrains de camping et les marinas y sont spécifiquement interdits.
19. L'activité d'hébergement doit être liée à une activité agricole ou forestière sur place.
20. Un maximum de 10 unités d'hébergement est permis par bâtiment.
21. Un maximum de 20 unités d'hébergement est permis par bâtiment lorsque l'affectation se situe dans une station touristique.
22. Un maximum de 20 unités d'hébergement est permis par bâtiment.

23. Un maximum de 40 unités d'hébergement est permis par bâtiment lorsque l'affectation est située à l'intérieur de la station touristique Owl's Head.
24. Seules les habitations unifamiliales (1 logement) sont permises.
25. Seules les habitations d'au plus 2 logements sont permises.
26. Seuls les usages et immeubles requis à des fins de parc, d'assainissement des eaux, de valorisation des matières résiduelles, d'approvisionnement en eau ou pour des rues publiques sont autorisés.
27. Les usages et immeubles publics sont autorisés sauf ceux reliés à la santé, l'éducation, l'administration, les sports et loisirs.
28. Les nouveaux immeubles ou usages publics destinés à des fins d'administration, d'éducation, de santé, de culture ou d'autres services à caractère ou intérêt régional doivent s'inscrire dans les périmètres à rayonnement intermunicipal.

4. Description des grandes affectations

4.1 L'affectation agricole

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond aux parties du territoire où l'activité agricole à aire ouverte (espaces cultivés ou en pâturage) est existante;
- ⇨ L'activité agricole fait montre d'un dynamisme plus évident;
- ⇨ L'occupation du sol est peu déstructurée et la friche a limité sa progression depuis quelques années;
- ⇨ La qualité des sols ne représente pas sur notre territoire un facteur de délimitation puisque plusieurs exploitations agricoles sont implantées sur des sols de troisième catégorie;
- ⇨ Les terres identifiées se retrouvent toutes en zone agricole permanente et offrent des perspectives de mise en valeur à des fins agricoles à encourager.

Sa vocation :

- ⇨ Territoire affecté prioritairement aux différentes pratiques agricoles et à la foresterie, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités à caractère agricole et forestier sont privilégiées. Seules les activités commerciales associées à la ressource du milieu pourront s'y implanter de même que certains usages ou activités n'entraînant pas d'impacts ailleurs qu'à l'intérieur du bâtiment où ils sont exercés.

L'ajout de nouvelles résidences est restreint aux privilèges consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LTPAA) et aux autorisations déjà accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ).

La densité d'occupation :

Ces territoires devront maintenir une très faible densité d'occupation.

⇨ Toute implantation de bâtiments autres qu'agricoles ou forestiers doit se faire sur un terrain contigu à une rue existante et bénéficier d'une largeur minimale sur rue de 250 mètres et d'une superficie d'au moins 100 000 m² (10 ha).

4.2 L'affectation agro-forestière de type 1 et de type 2

Ses caractéristiques :

⇨ Ce territoire fait partie entièrement de la zone agricole permanente et regroupe principalement des grands ensembles forestiers;

⇨ L'activité agricole à aire ouverte y est marginale et la friche continue de s'approprier d'anciennes terres agricoles;

⇨ Cet espace fait l'objet d'une plus grande déstructuration créée par des usages et activités non agricoles et par une densité parfois plus forte de bâtiments;

⇨ Les caractéristiques physiques du milieu laissent entrevoir peu de perspectives réalistes de retour à l'agriculture.

Sa vocation :

Affectation vouée davantage à la foresterie et à l'agriculture avec une présence plus grande d'habitations s'intégrant au cadre champêtre et présentant une très faible densité, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités et usages de type forestier et agricole y sont privilégiés. L'activité résidentielle est autorisée suivant les conditions d'implantation résidentielle applicables (voir les points 1.6.8.5 et 1.22 du document complémentaire). Les activités commerciales liées à la ressource sont également possibles.

La densité d'occupation :

Outre l'application des droits et privilèges consentis par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LTPAA) et les autorisations déjà accordées par la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), ces territoires

pourront permettre l'ajout de résidences par morcellement suivant ces nouvelles règles :

- ⇨ toute implantation de bâtiments autres qu'agricoles ou forestiers devra se faire sur un terrain contigu à une rue existante ou à une nouvelle rue publique construite pour accéder à des équipements publics;
- ⇨ avoir une densité minimale d'une résidence par 12 000 m² (1,2 ha);
- ⇨ le morcellement ne devra pas avoir pour conséquences d'enclaver des terrains ou de laisser des résidus de terrain dont la largeur sur rue est inférieure à 150 mètres;
- ⇨ la largeur sur rue du terrain est d'au moins 150 mètres. Toutefois, lorsque des contraintes physiques ne permettent pas de localiser la nouvelle habitation conformément à cette règle, une largeur inférieure pourra être proposée à la condition que la densité linéaire n'excède pas six (6) terrains par kilomètre de chaque côté de la rue.

4.3 L'affectation rurale

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond à un milieu non agricole, à l'extérieur de la zone agricole permanente, dont les perspectives de développement agricole en aire ouverte sont très faibles;
- ⇨ L'activité résidentielle de faible densité domine ce milieu;
- ⇨ Quelques grands secteurs boisés s'y trouvent, abritant accessoirement d'autres activités;
- ⇨ Renferme des terres faisant l'objet de projets de morcellement;
- ⇨ Présente des perspectives intéressantes de développement récréatif et résidentiel.

Sa vocation :

Affectation consacrée à une activité résidentielle en milieu rural, incluant des usages et activités récréatifs, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

L'activité résidentielle et les activités pouvant s'exercer en complémentarité avec elle sont privilégiées de même que les activités forestières et agricoles compatibles avec l'activité résidentielle. Les activités récréatives axées sur le milieu naturel avec ou sans modifications de ce milieu sont encouragées pour supporter l'offre touristique régionale. La production artisanale favorisant le travail à domicile s'ajoute dans cette affectation.

La densité d'occupation :

Ces territoires doivent conserver une faible densité d'occupation et favoriser la consolidation des développements résidentiels amorcés.

Le morcellement ne devra pas être inférieur à 8 000 m² (0,8 ha). Toutefois, lorsque l'affectation est située en station touristique, le morcellement ne devra pas être inférieur à 4 000 m² (0,4 ha).

4.3.1 Conditions particulières à certains lots dans la municipalité d'Austin

Pour le secteur illustré sur la Carte 2, en plus des usages autorisés au Tableau 14 pour l'affectation Rurale, les usages suivants sont permis :

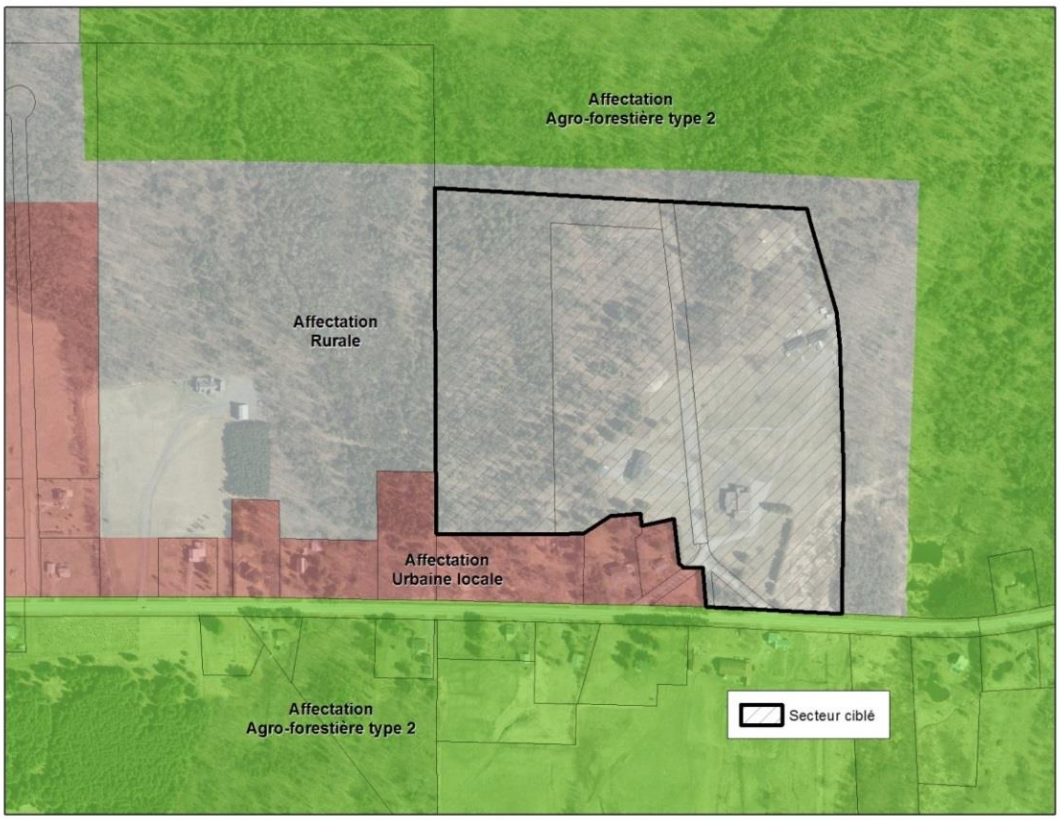
- ⇨ Commerciale;
- ⇨ Publique;
- ⇨ Hébergement commercial;
- ⇨ Hébergement commercial léger;
- ⇨ Industrielle, en respectant les dispositions prévues au point 5.4 du présent chapitre.

De plus, aucun lotissement ne sera autorisé et aucun nouveau bâtiment principal ne pourra être ajouté.

La municipalité devra prévoir un règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire (ex. : PPCMOI).

CONDITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS LOTS DANS LA MUNICIPALITÉ D'AUSTIN

Carte 2



4.4 L'affectation résidentielle/villégiature

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond à des territoires occupés par des constructions résidentielles dont les densités sont faibles ou moyennes;
- ⇨ Renferme des développements résidentiels avec des densités parfois fortes d'occupation ou des projets de morcellement n'ayant pas conduit pour le moment à un développement structuré;
- ⇨ L'occupation des résidences est souvent partagée entre les villégiateurs et les résidents permanents;
- ⇨ Correspond généralement à des espaces résidentiels situés en périphérie des lacs et des cours d'eau.

Sa vocation :

La vocation de cette affectation est principalement résidentielle, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc sauf s'il s'agit d'un secteur déjà desservi par l'un ou l'autre de ces services.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités et usages résidentiels y sont privilégiés de même que les activités de travail à domicile. Seules les activités récréatives générant peu de transformation du milieu naturel et l'hébergement commercial léger y sont encouragés.

La densité d'occupation :

Ces territoires devront maintenir une faible densité, le morcellement de terrains ne devant pas être inférieur à 4 000 m² (0,4 ha), sauf si la desserte par égout ou aqueduc existe. Dans ce cas, la densité pourra être plus forte, sans toutefois que le morcellement soit inférieur à 1 500 m² (0,15 ha).

4.5 L'affectation industrielle

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond à des territoires dont la localisation par rapport au réseau routier est stratégique;
- ⇨ Les terrains inscrits présentent en général des conditions physiques favorables à l'implantation de bâtiments à grande surface;
- ⇨ Les secteurs disposent de services d'utilité publique à proximité;
- ⇨ Sont à l'intérieur ou limitrophes à des périmètres d'urbanisation à caractère intermunicipal.

Sa vocation :

Cette affectation est essentiellement industrielle, avec ou sans desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Cette affectation privilégie essentiellement l'activité industrielle manufacturière, d'entreposage de biens et de transport de marchandises ou de produits en vrac. L'activité de vente en gros de produits finis ou en vrac peut aussi s'y pratiquer.

La densité d'occupation :

Ces secteurs sont destinés à une forte densité d'occupation. Toutefois, en l'absence de services, la superficie minimale des terrains ne devra pas être inférieure à 3 000 m² (0,3 ha).

4.7 Affectation Traitement des matières résiduelles

Ses caractéristiques :

⇨ Correspond aux secteurs de la Ville de Magog et du Canton de Potton où l'on retrouve des équipements et infrastructures de traitement des matières résiduelles.

Sa vocation :

Affectation destinée à l'entreposage, la récupération, le recyclage et la valorisation de matières résiduelles.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités et usages de disposition, d'entreposage, de récupération et de recyclage de matières résiduelles y sont favorisés, à l'exception de toute activité d'élimination des déchets (enfouissement). Les activités de vente en gros de ces matières résiduelles ou de produits recyclés ou récupérés y sont également permises. Les activités industrielles de récupération, de recyclage et de réutilisation de matières résiduelles, de même que l'entreposage extérieur de biens ou matières reliées à l'industrie, sont également autorisées.

La densité d'occupation :

La densité d'occupation dans cette affectation, en l'absence de services, respectera une superficie minimale de 3 000 mètres² (0,3 ha).

4.8 L'affectation extraction

Ses caractéristiques :

⇨ Renferme des activités d'extraction ou d'exploitation en opération ou présentant des possibilités d'agrandissement;

⇨ Correspond à des territoires où les dépôts de surface présentent des potentiels d'extraction;

⇨ Ces territoires sont identifiés dans le but de minimiser les conflits avec d'autres utilisations incompatibles;

⇨ Espaces généralement situés à proximité du réseau routier.

Sa vocation :

Les territoires sous cette affectation sont voués aux activités d'extraction et de transformation des matières prélevées, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les usages et activités d'extraction y sont privilégiés. La transformation et l'entreposage sur place des matières prélevées y sont permis en complémentarité avec l'activité d'extraction. Les activités agricoles et forestières peuvent accessoirement s'y développer.

La densité d'occupation :

La densité demeure faible avec une superficie minimale de morcellement de 3 000 m² (0,3 ha).

4.8.1 L'aire potentielle d'exploitation du granit

Ses caractéristiques :

⇨ Représente l'aire où on trouve des gisements de granit en concentration suffisante pour en permettre l'exploitation;

⇨ L'exploitation d'un site dépend de plusieurs facteurs reliés aux caractéristiques de la roche, à l'étendue et à l'accessibilité.

Sa vocation :

Tout en reconnaissant les affectations existantes, l'exploitation de nouvelles carrières à l'intérieur de l'aire potentielle d'exploitation du granit doit être considérée comme compatible avec le schéma d'aménagement puisqu'il s'agit d'un secteur bien circonscrit et parce qu'on ne peut prévoir l'emplacement précis des futures carrières.

4.9 L'affectation récréo-touristique

Ses caractéristiques :

⇨ Correspond à des portions de territoire situées à l'intérieur des limites d'une station touristique et dans le secteur du mont Hatley;

⇨ Espaces présentant un potentiel élevé de développement de projets intégrés;

⇨ Territoire généralement situé à proximité d'un axe routier principal ou à proximité d'un site à potentiel récréatif très élevé.

Sa vocation :

Affectation privilégiant les projets d'ensemble à vocation résidentielle, commerciale d'hébergement et de services récréatifs et qui présentent des dispositions concrètes destinées à la conservation du milieu et des paysages.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les projets touristiques intégrés y sont privilégiés. L'activité résidentielle peut également s'y implanter en favorisant les projets d'ensemble. Les activités commerciales sont permises lorsqu'intégrées à des activités récréatives ou d'hébergement commercial ou s'inscrivant dans un projet d'ensemble.

La densité d'occupation :

Cette affectation correspond à des territoires de moyenne à forte densité d'occupation selon la disponibilité des services publics, privilégiant le développement en grappes.

4.9.1 Conditions particulières à certains lots dans la municipalité du Canton de Hatley

Pour le secteur illustré par la Carte 3, situé sur les lots, 4 029 997, 4 029 985, 4 090 354, 4 090 364, 4 090 493, 5 663 084 et 5 663 085, en plus des usages autorisés au Tableau 14 pour l'affectation Récréo-touristique, les usages suivants sont permis :

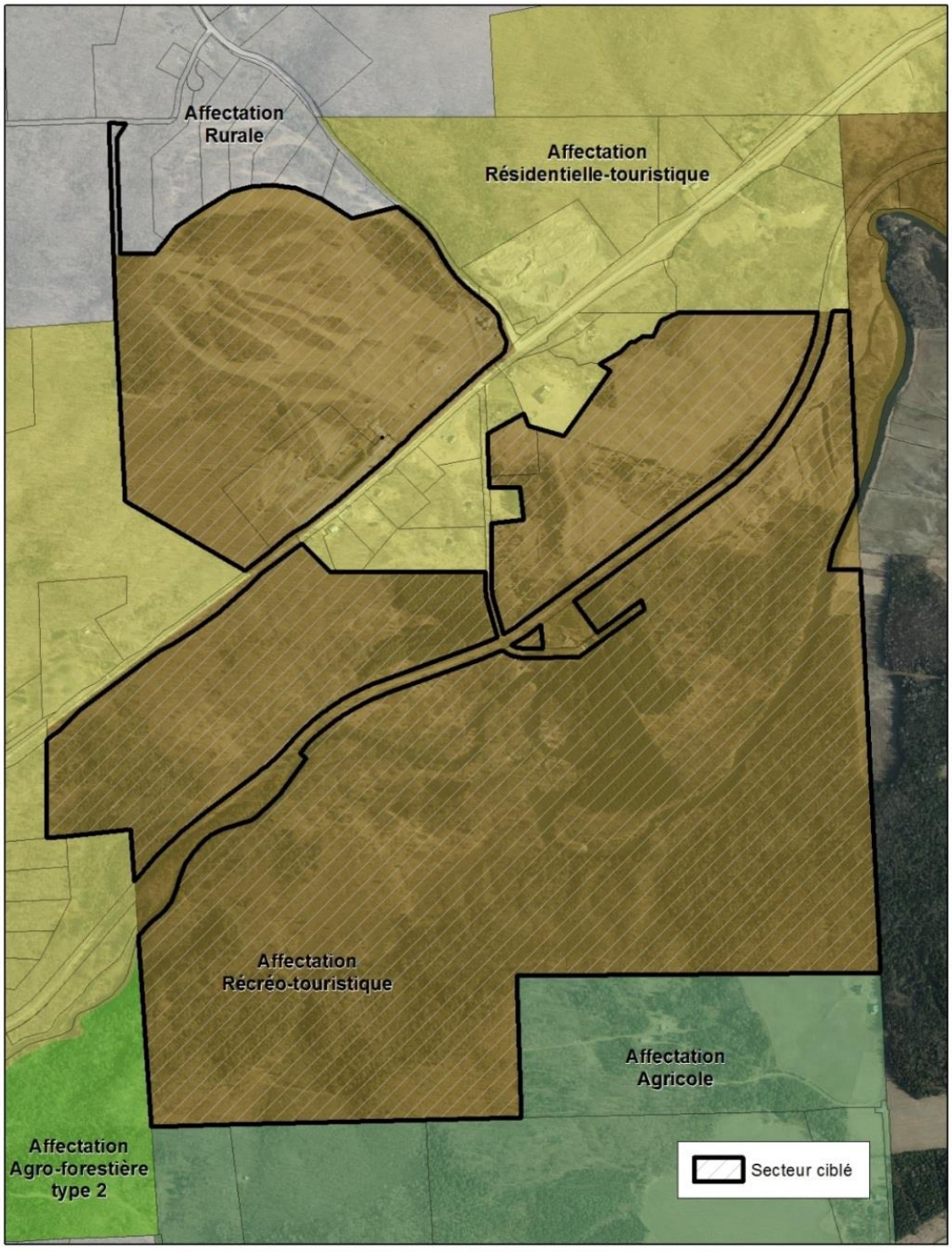
⇨ Récréation intensive;

⇨ Hébergement commercial léger. Un maximum de 20 unités d'hébergement est permis par bâtiment.

La municipalité devra prévoir un règlement d'urbanisme à caractère discrétionnaire (ex. : PAE, PPCMOI, PIIA, usages conditionnels).

CONDITIONS PARTICULIÈRES À CERTAINS LOTS DANS LA MUNICIPALITÉ DU CANTON DE HATLEY

Carte 3



4.10 L'affectation Résidentielle-touristique

Ses caractéristiques :

- ⇨ Situés à proximité de noyaux commerciaux, ces espaces font le pont entre ce type de milieu et le milieu rural;
- ⇨ Potentiel d'hébergement s'appuyant sur le milieu physique et sur les aménagements en place dans l'axe de développement Owl's Head-Mansonville.

Sa vocation :

Territoire à vocation résidentielle et d'hébergement commercial de taille moyenne. Ce territoire encourage la réalisation de projets récréatifs et/ou d'hébergement intégrés.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités commerciales d'hébergement et l'activité résidentielle y sont privilégiées. Les auberges et autres établissements hôteliers devront s'implanter en respectant le cadre rural de cet espace. Des activités de restauration, de récréation extensive et de services intégrés ou non y sont permises.

La densité d'occupation :

La densité dans cette affectation varie de faible à moyenne selon la disponibilité de services publics.

Cependant, lorsque l'affectation résidentielle-touristique est située à l'extérieur d'une station touristique, la municipalité locale doit prévoir la mise en place des mécanismes réglementaires nécessaires pour assurer le respect d'une densité nette d'occupation du sol maximale par terrain d'un (1) logement par 3 000 m² (0,3 ha).

4.11 L'affectation Rurale de service

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond à des portions restreintes du territoire où l'on observe un minimum d'activités commerciales existantes isolées des aires urbaines;
- ⇨ Sa localisation correspond à des points de convergence d'axes routiers importants ou est située à proximité d'équipements récréatifs d'envergure;

Sa vocation :

Affectation à vocation commerciale, avec ou sans desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités commerciales complémentaires et compatibles avec l'activité existante dans chaque secteur sont permises. L'activité résidentielle peut également s'y implanter.

La densité d'occupation :

Ces territoires font l'objet de densités variant de faible à forte selon l'existence ou non de services publics.

4.12 L'affectation Urbaine locale et Urbaine intermunicipale

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond à des secteurs urbanisés dans lesquels on observe un minimum d'activités commerciales;
- ⇨ Inclus les noyaux villageois assurant un minimum de services à la communauté, que ce soient des services commerciaux, publics ou récréatifs.

Sa vocation :

Territoires identifiés comme périmètres d'urbanisation, avec ou sans desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités commerciales, résidentielles, d'hébergement et récréatives y sont privilégiées. Des activités industrielles peuvent y être autorisées sous certaines conditions.

La densité d'occupation :

Ces territoires font l'objet de densités variant de faible à forte selon l'existence ou non de services publics.

4.13 Affectation Conservation

Ses caractéristiques :

- ⇨ Correspond à des milieux naturels particulièrement sensibles et de grande valeur écologique;
- ⇨ Comprend les deux réserves écologiques, la réserve de biodiversité Michael-Dunn ainsi que le marais de la rivière aux Cerises.

Sa vocation :

Affectation vouée à la préservation du milieu naturel et à la recherche scientifique, ainsi qu'à un accès contrôlé du public à des fins de détente et d'éducation en milieu naturel.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités associées à la conservation des milieux y sont privilégiées, de même que la pratique d'activités récréatives extensives ou autres usages lorsqu'autorisés par le statut de conservation ou l'autorité concernée.

4.14 Affectation Récréo-touristique du Parc national du Mont-Orford

Ses caractéristiques :

- ⇨ Constitue un territoire exceptionnel et représentatif du paysage naturel estrien;
- ⇨ Correspond aux limites actuelles du parc national du Mont-Orford ainsi que les terres mises en réserve pour l'agrandissement projeté du parc.

Sa vocation :

Affectation essentiellement vouée à la préservation du milieu naturel, à la recherche scientifique et aux activités récréatives, de détente et d'éducation en milieu naturel, conformément aux orientations établies par les ministères concernés, ainsi qu'aux lois et règlements applicables. Affectation avec ou sans desserte par l'égout ou l'aqueduc.

La vocation récréotouristique du parc devra être préservée, de telle façon que les activités récréatives, comme le ski alpin, le ski de fond, le golf et camping, etc., puissent continuer à s'y pratiquer à court, moyen et long terme. La législation provinciale est adaptée à cette situation en accordant un statut particulier au parc national du Mont-Orford.

Les catégories d'activités et d'usages compatibles (voir Tableau 14) :

Les activités, usages et immeubles compatibles sont ceux autorisés par les ministères concernés, incluant les activités récréatives extensives et intensives.

5. Les usages et activités de portée régionale

Afin d'assurer l'atteinte des objectifs et orientations d'aménagement proposés pour l'ensemble de son territoire, la MRC doit préciser les usages et activités de portée régionale devant faire l'objet de lieux ou d'espaces spécifiques de développement.

5.1 Lieu d'enfouissement de matières résiduelles

⇨ L'enfouissement de matières résiduelles est défini comme étant toutes activités, usages, équipements, ouvrages et bâtiments destinés à l'enfouissement, au traitement ou à l'élimination de matières résiduelles, comprenant de manière non limitative, l'enfouissement de déchets domestiques, l'enfouissement de déchets de provenance industrielle, commerciale ou institutionnelle, un lieu d'enfouissement technique et un poste de transbordement de matières résiduelles.

⇨ Ces activités devront être interdites sur l'ensemble du territoire des municipalités de la MRC.

5.2 Lieux d'enfouissement des boues de fosses septiques et de disposition des boues non traitées de fosses septiques

⇨ Ces activités peuvent être permises sur les propriétés municipales actuellement utilisées aux fins d'épuration des eaux usées (usines d'épuration) dans les municipalités d'Ayer's Cliff, Eastman, North Hatley, Canton d'Orford, Canton de Potton, Canton de Stanstead et dans les villes de Magog et de Stanstead.

⇨ Ces activités doivent être spécifiquement prohibées :

- sur le reste du territoire des municipalités d'Ayer's Cliff, Eastman, North Hatley, Canton d'Orford, Canton de Potton, Canton de Stanstead et dans les villes de Magog et de Stanstead;
- sur l'ensemble du territoire des autres municipalités locales.

5.3 Carrières et sablières

⇨ Ces activités devront être spécifiquement permises dans l'affectation « Extraction » sur la carte A1 de l'annexe cartographique située dans les municipalités de Bolton-Est, Eastman, Canton de Hatley, Ogden, Canton de Potton, Sainte-Catherine-de-Hatley, Stukely-Sud et dans les villes de Magog et de Stanstead;

⇨ Les carrières pourront être permises dans « l'aire potentielle d'exploitation du granit » sur la carte A1 de l'annexe cartographique située dans la municipalité d'Ogden et dans la Ville de Stanstead;

⇨ Ces activités devront être spécifiquement prohibées :

- sur le territoire des municipalités de Bolton-Est, Eastman, Canton de Hatley, Ogden, Canton de Potton, Sainte-Catherine-de-Hatley, Stukely-Sud et dans les villes de Magog et de Stanstead non inscrit dans l'affectation « Extraction » ou « l'aire potentielle d'exploitation du granit » de la carte A1 de l'annexe cartographique;

- sur l'ensemble du territoire des autres municipalités locales.

⇨ Ces activités n'incluent pas les activités temporaires ayant pour objet l'abaissement de buttes de sol pour la remise en culture des terres.

5.4 Les industries

⇨ Les activités industrielles, autres que celles liées à la ressource du milieu, doivent être spécifiquement permises :

⇨ dans l'affectation « Industrielle » sur la carte A1 de l'annexe cartographique dans les municipalités d'Ayer's Cliff, Eastman, Canton de Potton et dans les villes de Magog et de Stanstead;

⇨ dans l'affectation « Traitement des matières résiduelles » de la carte A1 de l'annexe cartographique dans la Ville de Magog et le Canton de Potton s'il s'agit d'activités industrielles de récupération, de recyclage, de réutilisation ou de valorisation de matières résiduelles;

⇨ Les activités industrielles, autres que celles liées à la ressource du milieu, pourront être permises :

- dans les affectations les affectations Urbaine intermunicipale et Urbaine locale de la carte A1, situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ou portion de périmètre d'urbanisation d'intérêt régional identifiés sur la carte A1-PU-22 de l'annexe cartographique, à la condition de ne pas dépasser 200 m² par industrie;
- dans les bâtiments existants à vocation autre que résidentielle dépassant 200 m², localisés dans les affectations Urbaine intermunicipale et Urbaine locale de la carte A1 et situés à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ou portion de périmètre d'urbanisation d'intérêt régional identifiés sur la carte A1-PU-22 de l'annexe cartographique.

Lorsqu'autorisées dans les affectations Urbaine intermunicipale et Urbaine locale, les conditions suivantes devront être respectées:

⇨ S'il s'agit d'activités industrielles causant de manière soutenue ou de manière intermittente du bruit, des odeurs, de la poussière, de la chaleur, ou quel qu'autres inconvénients ou risque pour la sécurité du voisinage immédiat ou s'il s'agit d'activités industrielles présentant des dangers d'explosion ou d'incendie ou s'il s'agit d'industries productrices ou utilisatrices de matières dangereuses ou finalement s'il s'agit d'industries d'entreposage de matières contaminées, ces activités devront être autorisées dans une zone distincte où seront spécifiquement interdits les usages résidentiels ou institutionnels. De plus, des distances minimales entre l'activité et la limite de la zone devront être prévues;

- ⇨ S'il s'agit d'activités industrielles nécessitant l'entreposage de produits finis ou semi-finis, des distances minimales entre l'activité et la limite du terrain faisant l'objet de l'activité devront être établies;
- ⇨ Les municipalités devront par ailleurs assurer la réciprocité des conditions ci-haut mentionnées aux usages et immeubles à caractère résidentiel ou institutionnel qui s'implanteraient dans le voisinage immédiat;
- ⇨ Les activités industrielles autres que celles liées à la ressource du milieu doivent être spécifiquement prohibées ailleurs sur le territoire de la MRC;

5.5 Cimetières de véhicules

- ⇨ Les cimetières de véhicules existants lorsqu'ils ont été implantés conformément à la réglementation municipale pourront poursuivre leurs activités.
- ⇨ Ailleurs, sur le territoire de la MRC, les cimetières de véhicules devront être interdits.

6. Les secteurs à exclure de la zone agricole permanente

L'exercice d'identification des vocations et du type de développement à attribuer à chaque parcelle du territoire ayant conduit à une carte des grandes affectations du territoire, sa superposition avec la zone agricole permanente laisse transparaître des incompatibilités qui nécessiteront des exclusions.

Afin de garantir l'atteinte des vocations attribuées aux modules inscrits en affectation autre qu'agricole ou agroforestière, la MRC, de concert avec les municipalités concernées, verra à déposer auprès de la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ), suivant le processus établi par la Loi sur la protection du territoire agricole, les dossiers relatifs à ces secteurs. Il est entendu que la MRC, conséquemment aux décisions qui seront rendues par la CPTAQ dans les dossiers de demande, procédera si requis à la modification du présent document pour y confirmer une vocation compatible avec la zone agricole permanente. Les secteurs devant faire l'objet d'une demande spécifique auprès de la CPTAQ sont :

- ⇨ La portion est de l'affectation Industrielle localisée dans la Ville de Magog;
- ⇨ La portion nord de l'affectation Industrielle localisée dans la municipalité du Canton de Potton;
- ⇨ Une portion de l'affectation Agro-forestière type 2 située au sud de l'affectation Urbaine locale localisée dans la municipalité de Stukely-Sud.

L'ensemble du chapitre 7 a été remplacé par le règlement 13-16-1, art. 16, jusqu'au point 3.1

CHAPITRE 7 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

La délimitation et la caractérisation des périmètres d'urbanisation constituent l'une des pierres angulaires d'une planification territoriale axée sur la concentration des densités, des services et des infrastructures. Le périmètre identifie l'espace à l'intérieur duquel doit être encouragée cette concentration d'activités et d'usages. La gestion de l'urbanisation, mettant à contribution l'identification de périmètres, constitue une préoccupation importante du gouvernement dans le cadre de la révision des schémas d'aménagement(Réf. 25).

1. Les périmètres au premier schéma d'aménagement

Le premier schéma d'aménagement a délimité trente (30) périmètres d'urbanisation et huit (8) aires de services. Ces entités ont été identifiées en tenant compte du dynamisme du noyau de population, des contraintes naturelles, de la croissance prévisible, de l'utilisation du sol, de l'homogénéité de la zone et du plan d'urbanisme ou de zonage de la municipalité. Au total, 4 600 hectares furent affectés « périmètre d'urbanisation » et 300 hectares, « aire de services », soit environ 4 pour cent du territoire régional. Les données sur l'évolution de l'occupation du territoire, du nombre de logements et de la population témoignent d'une disponibilité d'espace en périmètre urbain suffisante pour répondre théoriquement à la croissance démographique anticipée, puisqu'environ la moitié de l'espace total en périmètre est peu ou pas occupée. Toutefois, ce constat ne peut s'appliquer indistinctement à tous les périmètres. L'analyse des données démographiques, géographiques et physiques dégage les faits suivants(Réf. 26) :

- ⇨ les territoires inscrits en aires de services se sont très peu développés depuis 1979. Ces aires correspondent souvent à d'anciens noyaux villageois dont la revitalisation est peu probable, compte tenu de la proximité d'un périmètre d'urbanisation multifonctionnel, ou à des lieux intermédiaires entre deux pôles commerciaux éloignés, aux fins d'y prévoir quelques commerces de première nécessité;
- ⇨ les périmètres de type urbain multifonctionnel ont connu en majorité une expansion. Les périmètres d'Austin, d'Ayer's Cliff, d'Eastman, de North Hatley / Canton de Hatley et d'Omerville ont connu, toutes proportions gardées, des augmentations notables de leur taux d'occupation. Les périmètres d'Ayer's Cliff, d'Eastman, du village de Hatley, de la Ville de Magog et de North Hatley disposent de peu d'espace pour poursuivre une expansion spatiale. Ils devront compter en partie sur des possibilités de densification du périmètre actuel ou à des ententes avec les territoires voisins disposant d'espaces adjacents appropriés en étendue et en caractéristiques;

- ⇨ les périmètres urbains de type résidentiel sont ceux qui ont connu les plus fortes croissances, notamment ceux de la Ville de Magog (secteurs Southière et Venise) et du Canton de Hatley (Hatley Acres). Ces périmètres correspondent à des territoires dominés par l'occupation originelle de villégiature, aujourd'hui davantage résidentielle permanente. Ces périmètres furent identifiés pour leur densification et leur desserte en services publics (égouts et/ou aqueduc);
- ⇨ l'absence de politique de contrôle des densités en territoire non desservi a contribué à favoriser l'étalement urbain et la densification du milieu rural, la presque totalité du territoire s'étant vu attribuer des superficies de morcellement de 3 000 ou 4 000 m² lorsque non desservies, peu importe l'affectation;
- ⇨ l'analyse des données portant sur l'accroissement du nombre de logements, de la population totale et l'occupation du sol confirment que le milieu rural tire davantage profit de ces augmentations. L'occupation du sol dans les périmètres n'a pas suivi la croissance observée dans le nombre de nouveaux logements.

2. L'approche retenue

Pour favoriser l'atteinte de ses objectifs en matière de gestion de l'urbanisation, la MRC a effectué ses choix en tenant compte de la planification actuellement en vigueur sur le territoire, de la trame urbaine en place, des équipements et infrastructures existants, des particularités de développement du territoire, des éléments structurants et des composantes de l'assiette fiscale régionale.

Les périmètres d'urbanisation proposés sont répartis en deux catégories se distinguant par l'étendue du territoire d'influence et de la clientèle desservie par les activités et services en place. Dans certains périmètres, la précision des vocations applicables dans certains secteurs devrait concourir à l'atteinte des objectifs fixés en matière d'urbanisation. Ainsi, il importe :

- ⇨ de redécouper l'espace inscrit en périmètre urbain pour consolider les noyaux urbains existants et optimiser l'utilisation des équipements publics en place. L'espace affecté sera ainsi réduit par rapport au contenu du premier schéma d'aménagement;
- ⇨ de concentrer le développement urbain autre que résidentiel dans les aires multifonctionnelles existantes;
- ⇨ d'encourager une forte densité d'occupation dans les secteurs desservis;
- ⇨ de reconnaître Magog comme centre régional dans la fourniture de services d'intérêt régional à la population et de concentration des activités commerciales et industrielles;
- ⇨ de tenir compte de la présence de secteurs, éléments et ensembles d'intérêt esthétique, écologique ou patrimonial pouvant influencer l'organisation et la planification de certaines parties de périmètres urbains;

⇨ de préciser les milieux admissibles à une desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Les périmètres proposés, représentant une superficie totale d'environ 4 415 hectares, font abstraction des limites territoriales et sont délimités en fonction des secteurs desservis, des aires morcelées ou subdivisées non construites, de l'évolution de l'occupation du sol et des contraintes physiques imposées à la construction.

2.1 Catégories de périmètres

Le périmètre à rayonnement local

Le périmètre d'urbanisation à rayonnement local correspond à un noyau villageois desservant une clientèle située principalement sur le territoire de la municipalité locale où il se trouve. Il tire souvent ses origines de l'évolution historique du territoire. Il s'agit de noyaux qui se sont développés autour de quelques services commerciaux de base. Ces périmètres, de par leur taille et leur vocation, ont un éventail d'activités plus limité. L'activité commerciale qui s'y développe est une activité commerciale de services ou de biens de consommation courante. L'activité résidentielle domine l'espace occupé et est privilégiée dans l'espace vacant ou peu occupé. Il s'agit de territoires offrant ou non des services publics. Ils sont représentés sur la carte A1 de l'annexe cartographique par l'affectation « *Urbaine locale* ».

Le périmètre à rayonnement intermunicipal

Le périmètre d'urbanisation à rayonnement intermunicipal dessert une clientèle qui dépasse largement celle des résidents du territoire municipal où il se trouve. Il rejoint donc un bassin de population plus large que le noyau urbain qu'il circonscrit. Il dispose d'une structure commerciale et de services plus étayée que le périmètre à rayonnement local ou encore d'une structure commerciale davantage axée sur la clientèle touristique lorsqu'il est situé dans une station touristique. Ce périmètre offre habituellement des services financiers, des services professionnels, institutionnels et dispose parfois d'une aire industrielle. Ces périmètres sont finalement desservis par des services publics complets et disposent d'un réseau de rues plus élaboré. Ces périmètres font l'objet de densités d'occupation plus fortes. Ils sont représentés sur la carte A1 de l'annexe cartographique par l'affectation « *Urbaine intermunicipale* ».

3. Localisation et description des périmètres d'urbanisation.

Vingt (20) périmètres d'urbanisation sont délimités sur le territoire, faisant abstraction des limites municipales. Ces périmètres sont décrits au tableau 16 et représentés sur les cartes A1-PU-1 à A1-PU-21 de l'annexe cartographique.

LES PERIMETRES A RAYONNEMENT LOCAL ET INTERMUNICIPAL

Tableau 16

Territoire municipal	# de carte	Secteur	Rayonnement du périmètre	Services publics actuels	Services publics admissibles
Austin	A1-PU-1	Village d'Austin	local	aucun	aqueduc seulement
Ayer's Cliff Hatley	A1-PU-2	Village d'Ayer's Cliff / secteur Bacon's Bay	intermunicipal	eau / égouts	oui
Bolton-Est	A1-PU-3	Village de Bolton Centre	local	aucun	aucun
Bolton-Est	A1-PU-4	Village de South Bolton	local	aucun	aucun
Eastman	A1-PU-5	Village d'Eastman / Lac d'Argent	intermunicipal	eau / égouts secteur du village	oui
Eastman	A1-PU-6	Lac Stukely	local	eau / égouts (en voie de réalisation)	oui
Hatley	A1-PU-7	Village de Hatley	local	eau	aqueduc seulement
Hatley	A1-PU-8	Massawippi	local	aucun	aucun
Ville de Magog	A1-PU-9	Venise	local	eau / égouts	oui
Ville de Magog	A1-PU-10a A1-PU-10b A1-PU-11	Ville de Magog	intermunicipal	eau / égouts presque en totalité	oui
North Hatley Canton de Hatley	A1-PU-12	Village de North Hatley / Hatley Acres / route 108	intermunicipal	eau / égout secteur Hatley Acres (eau)	oui
Canton d'Orford	A1-PU-13	Village de Cherry River	intermunicipal	eau / égouts	oui
Canton de Potton	A1-PU-14	Village de Mansonville	intermunicipal	eau / égouts	oui
Sainte-Catherine-de-Hatley	A1-PU-15	Village de Katevale	local	égouts	égouts seulement
Saint-Étienne-de-Bolton	A1-PU-16	Village de Saint-Étienne	local	aucun	aucun
Ville de Stanstead	A1-PU-17 A1-PU-18	Ville de Stanstead (secteurs de Beebe, Rock Island et Stanstead Plain)	intermunicipal	eau / égouts presque en totalité	oui
Canton de Stanstead	A1-PU-19	Fitch Bay	local	eau / égouts	oui
Canton de Stanstead	A1-PU-20	Georgeville	local	égouts	égouts seulement
Stukely-Sud	A1-PU-21	Village de Stukely-Sud	local	eau	aqueduc seulement
Ville de Magog Canton d'Orford	A1-PU-22	Périmètre d'urbanisation ou portion de périmètre d'urbanisation d'intérêt régional			

Remplacé 15-18, art.2

3.1 Mécanisme de gestion du développement des périmètres d'urbanisation de la Ville de Magog

Les dispositions suivantes concernant les zones prioritaires de développement et les zones de réserve devront être intégrées à la réglementation d'urbanisme.

Pour chacune des zones apparaissant sur la carte A1-PU-11, les superficies totales en 2018 sont :

⇨ Zones prioritaires de développement	134 hectares totale (95 hectares constructibles)
⇨ Zones de réserve	193 hectares totale (134 hectares constructibles)

3.1.1 Zones prioritaires de développement

Les zones prioritaires de développement représentent des secteurs vacants à développer en priorité à des fins résidentielles et représentent une superficie totale inférieure à 134 hectares. Ces zones peuvent être développées, en tout ou en partie, en fonction des projets, dès l'obtention de la conformité des règlements d'urbanisme de la Ville de Magog au schéma d'aménagement.

Un plan projet de lotissement, par projet et par propriétaire, doit être approuvé par la Ville de Magog et respecter les conditions suivantes :

- ⇨ le développement se fait en continuité avec le noyau urbain existant et rejoint les orientations de la planification stratégique de la Ville de Magog;
- ⇨ le degré d'importance du secteur du point de vue de la consolidation du quartier et de l'utilisation optimale des équipements municipaux et scolaires;
- ⇨ la capacité des infrastructures d'égout et d'aqueduc à desservir le secteur en développement, nécessitant peu ou pas de travaux majeurs de surdimensionnement;
- ⇨ le développement assure la gestion des eaux pluviales;
- ⇨ le développement intègre les principes du transport actif et le niveau de desserte par les principaux axes routiers;
- ⇨ le développement respecte le seuil de densité prescrit à la réglementation d'urbanisme;
- ⇨ le développement tient compte des éléments de contraintes naturelles et anthropiques;

Remplacé 15-18, art.2

⇨ le développement respecte les plans directeurs sectoriels en vigueur, entre autres, le Plan directeur des parcs.

S'il s'avère que le développement d'une zone prioritaire de développement ne peut se réaliser à court terme, le transfert d'une zone prioritaire de développement à une zone de réserve peut se faire par le remplacement d'une zone de réserve à une zone prioritaire de développement, pourvu que la superficie transférée soit équivalente, remplissent les conditions précitées et que le propriétaire desdits terrains en zones de réserve soit intéressé à développer sa propriété. La Ville de Magog devra toutefois demander à la MRC de modifier son schéma d'aménagement révisé afin de transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de développement et vice versa.

3.1.2 Zones de réserve

Les zones de réserve représentent des secteurs vacants pouvant être développés à des fins résidentielles, en tout ou en partie. La Ville de Magog devra toutefois demander à la MRC de modifier son schéma d'aménagement révisé afin de transférer un secteur de la zone de réserve à la zone prioritaire de développement.

Les zones sont développées selon l'une ou l'autre de ces conditions :

⇨ le transfert d'une zone de réserve à la zone prioritaire est réalisé conformément aux conditions énoncées dans les zones prioritaires de développement;

⇨ la disponibilité des terrains constructibles ailleurs dans la zone prioritaire de développement ne peut suffire aux besoins en espace à moyen terme;

⇨ au fur et à mesure que le développement en zone prioritaire se réalise, il est possible de transférer des terrains situés en zone de réserve vers la zone prioritaire. Pour se faire, la superficie totale des terrains situés en zone prioritaire ne peut être supérieure à 134 hectares.

Le chapitre 8 est abrogé par le règlement 11-00, article 33.

~~CHAPITRE 8 LES PLANS DIRECTEURS DES STATIONS TOURISTIQUES ET LA PROPOSITION INTERMUNICIPALE D'AMÉNAGEMENT~~

~~CARTE 22/23 : PROPOSITION INTERMUNICIPALE D'AMÉNAGEMENT~~

CHAPITRE 9 LES ZONES DE CONTRAINTES

L'obligation d'identifier des zones où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique existe depuis l'adoption des premiers schémas d'aménagement. La plupart des catégories de zones de contraintes proposées dans le premier schéma de la MRC sont maintenues, avec une bonification des éléments identifiés et des moyens retenus pour améliorer la sécurité publique. Toutefois, la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* a, depuis, fait l'objet de modifications qui ont élargi les raisons pour lesquelles des zones peuvent être soumises à des contraintes, notamment pour des raisons de protection environnementale des rives, du littoral et des plaines inondables, de santé publique ou de bien-être général. Le type et le nombre de zones ou éléments à inscrire à ce chapitre sont augmentés.

La loi permet également de déterminer les immeubles et les activités dont la présence ou l'exercice, actuel ou projeté, dans un lieu fait en sorte que l'occupation du sol à proximité de ce lieu est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général. Cette catégorie est identifiée dans la suite du document sous le vocable « *contraintes anthropiques ou d'origine anthropique* » Lorsque ces immeubles ou activités anthropiques sont existants et peuvent être délimités, ils apparaissent sur la carte A2 de l'annexe cartographique, de même que les contraintes physiques à l'exception des zones d'inondation inscrites sur les cartes A2-1 à A2-37 de l'annexe cartographique.

Remplacé 19-18-1, art.2

Les zones identifiées et les catégories d'immeubles pour lesquels des contraintes s'appliquent dans ce chapitre devront être reprises dans les règlements locaux, de même que les mesures proposées pour chaque type de contrainte, afin d'assurer une protection adéquate du public et de l'environnement comme le prévoit la loi.

1. Les objectifs spécifiques d'aménagement

- ⇨ Restreindre les ouvrages et aménagements dans ou à proximité des zones de contraintes;
- ⇨ prohiber les nouvelles constructions, activités ou nouvelles utilisations du sol dans ou en périphérie des milieux présentant des risques pour la sécurité publique, la santé, l'environnement ou le bien-être général;
- ⇨ régir l'implantation de nouvelles constructions, activités ou utilisations du sol qui présentent un risque pour la sécurité publique, la santé, l'environnement ou le bien-être général;
- ⇨ contrôler la densification des constructions dans les zones de contraintes occupées.

2. Les zones de contraintes à caractère naturel

2.1 Les zones d'érosion

Les composantes géologiques et géomorphologiques du territoire ne sont pas propices aux risques de glissements de terrain. La présence de certains dépôts de surface meubles dans des secteurs à forte pente peut, par contre, favoriser une érosion plus sévère. Ces zones déjà inscrites au schéma sont donc maintenues, pour des raisons de sécurité publique. Celles-ci se situent à proximité des rivières Massawippi, Missisquoi et Tomifobia, du ruisseau Mud et en falaise dans les secteurs d'Ayer's Cliff et de Bolton-Est (voir la carte A2 en annexe cartographique). Ces zones ont été délimitées à partir de l'analyse des dépôts meubles effectuée par la firme Aménatech en 1983 dont les résultats sont inscrits dans le document intitulé « *Cartographie des contraintes physiques à l'aménagement MRC de Memphrémagog* »(Réf.29) disponible aux bureaux de la MRC et à partir des aires de ravinement délimitées dans le schéma d'aménagement de la MRC de Sherbrooke.

Municipalité	Lot	Rang	Cadastre
Bolton-Est	537 658	V VI	Canton de Bolton
Canton de Hatley	6-a, 7-a, 8-b, 8-c	VII	Canton de Hatley
Ogden	579, 580, 582 553, 558, 560, 560-a	VIII VII	Canton de Stanstead
Canton de Potton	30,41 114, 118, 119, 120, 121, 122-a, 123, 124, 126 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206 386 647 754, 755, 761, 762	I II III V VI VII	Canton de Potton
Ville de Stanstead	33, 99, 100, 101, 113, 133, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162		cadastre de Beebe Plain

Les mesures à prévoir :

- ⇨ limiter les interventions sur le couvert forestier;
- ⇨ prohiber tout usage ou activité ayant pour effet de dénuder le sol, à l'exception de l'usage résidentiel unifamilial;
- ⇨ régir le morcellement des terrains;
- ⇨ régir l'implantation des constructions.

Remplacé 12-12, art.4

2.2 Les zones à risque d'inondation

Remplacé 19-18-1, art.3

Plusieurs territoires à risque d'inondation se retrouvent dans la MRC. Ils sont délimités sur les cartes A2-1 à A2-37 de l'annexe cartographique. Les zones à risque d'inondation bordent les plans d'eau suivants :

- ⇨ Rivière aux Cerises
- ⇨ Lac d'Argent
- ⇨ Lac Memphrémagog
- ⇨ Rivière Magog
- ⇨ Rivières Missisquoi et Missisquoi Nord
- ⇨ Rivière aux Herbages
- ⇨ Rivière Massawippi
- ⇨ Lac Massawippi
- ⇨ Rivière Tomifobia
- ⇨ Rivière Niger
- ⇨ Ruisseau Fitch
- ⇨ Ruisseau Quilliams

Dans le cas des zones à risques d'inondation pour lesquelles les zones de grand courant (0-20 ans) et de faible courant (20-100 ans) n'ont pas été distinguées, dont la plupart des zones adjacentes à des rivières, ainsi que pour les zones d'inondation par embâcle, leur cartographie est basée sur des techniques de photo-interprétation, des relevés aériens, des évaluations sur le terrain et certains relevés d'arpentage. Lorsqu'elles sont situées dans des secteurs de développement en zone non agricole, leur délimitation a été révisée depuis 1988 à l'aide de techniques offrant davantage de précision(Réf. 29, 30, 31, 53). Lors de la conformité des règlements locaux, ceux-ci devront privilégier l'utilisation des zones inscrites sur les documents en référence cartographique. En cas de contradiction entre les zones inondables identifiées sur les cartes du schéma et celles apparaissant dans les documents servant de référence cartographique, ces derniers auront préséance.

Remplacé 12-12, art.4 (suite)

Le lac d'Argent et un tronçon de la rivière Missisquoi Nord d'une longueur de 0,3 km, compris entre la décharge du lac d'Argent et le pont de l'autoroute 10, ont fait l'objet du Programme de détermination des cotes de crues du MDDEP permettant l'identification des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans(Réf. 50, 51). Les sites d'observation de niveaux d'eau sont localisés sur la carte A2-27. La réglementation locale devra prévoir l'application de ces cotes d'inondation pour définir l'étendue de la plaine inondable dans ce secteur.

Remplacé 19-18-1, art.3

Rivière Missisquoi Nord Site (1)	Cote 0-20 ans (mètres)	Cote 20-100 ans (mètres)
0,25	248,49	248,81
0,50	248,54	248,86
1	248,53	248,86
2	248,53	248,86
3	248,55	248,88
4	248,57	248,90
5	248,59	248,93
6	248,61	248,94
7	248,65	248,98
8	248,65	248,99

Remplacé 19-18-1, art.3

(1) Se référer à la carte A2-27 pour la localisation des sites d'observation de niveaux d'eau.

	Cote 0-20 ans (mètres)	Cote 20-100 ans (mètres)
Lac d'Argent	248,70	248,99

Remplacé 12-12, art.4 (suite)

Un tronçon de la rivière Tomifobia d'une longueur de 1,55 km et se terminant à l'embouchure de la rivière a aussi fait l'objet du Programme de détermination des cotes de crues du MDDEP permettant l'identification des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans(Réf. 52). Les sites d'observation de niveaux d'eau sont localisés sur la carte A2-4. La réglementation locale devra prévoir l'application de ces cotes d'inondation pour définir l'étendue de la plaine inondable dans ce secteur.

Rivière Tomifobia Site (1)	**Cote 0-20 ans (mètres)**	**Cote 20-100 ans (mètres)**
1	162,20	162,58
2	162,20	162,58
3	162,23	162,61
4	162,23	162,62
5	162,25	162,63
6	162,26	162,65
7	162,32	162,68
8	162,32	162,69
9	162,34	162,71
10	162,33	162,71
11	162,35	162,72
12	162,41	162,77
13	162,44	162,78
14	162,46	162,80
15	162,48	162,83
16	162,63	162,97
17	162,62	162,96
18	162,61	162,94
19	162,84	163,27
20	162,94	163,39

(1) Se référer à la carte A2-4 pour la localisation des sites d'observation de niveaux d'eau.

Remplacé 12-12, art.4 (suite)

Pour leur part, les zones à risque d'inondation adjacentes aux lacs Massawippi et Memphrémagog ont été délimitées à partir des cotes d'inondation produites par le MDDEP.

Lac	Cote 0-20 ans (mètres)	Cote 20-100 ans (mètres)
Massawippi	162,18	162,57
Memphrémagog	208,81	209,10

Les zones, dont la largeur est supérieure à la bande riveraine, ont été identifiées principalement par relevé photogrammétrique, à l'échelle 1/5 000, dans les secteurs où la topographie présentait des plateaux ou plaines susceptibles d'être inondés selon ces cotes.

Selon la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, des dérogations à l'interdiction de construire, à une prohibition ou à une règle imposée peuvent être accordées dans la mesure où l'immeuble visé et la dérogation autorisée sont précisés au document complémentaire. Afin de rendre admissibles des dérogations en zone inondable sur notre territoire, une procédure précisant entre autres les objectifs, le type de dérogations, les critères d'analyse, les documents à produire et le suivi administratif d'une demande a été établie par la MRC par l'adoption du règlement numéro 8-99. Toute demande accueillie favorablement par la MRC, sur la base du règlement sur de la procédure de dérogation aux dispositions réglementaires relatives à certaines zones inondables, pourra être inscrite au document complémentaire par le biais d'une modification du schéma d'aménagement révisé.

Mesures à prévoir :

- ⇨ Prohiber les nouvelles utilisations du sol dans les zones à risque d'inondation sur rivière ou à récurrence 0-20 ans;
- ⇨ Régir la construction et les travaux de remblai dans toutes les zones à risque, y compris celles à récurrence 20-100 ans;
- ⇨ Régir les travaux, ouvrages et morcellements de terrain;
- ⇨ Actualiser la procédure d'admissibilité et d'examen des dérogations à une prohibition ou à une règle imposée en zone inondable par la mise à jour, au besoin, du règlement 8-99.

2.3 Les lacs et cours d'eau

Remplacé 13-14, art.2

Nombre de lacs et de cours d'eau parsèment le territoire. Ceux-ci présentent des contraintes d'occupation et d'utilisation pour des raisons de sécurité publique et d'environnement. Les milieux humides, étangs et autres cuvettes localisés à même un cours d'eau ou limitrophes de celui-ci sont intégrés à sa configuration lorsque leur superficie ne dépasse pas quatre (4) hectares.

Remplacé 13-14, art.3

À l'égard des rives et du littoral des lacs et cours d'eau, les objectifs suivants inspirés de la politique provinciale en la matière sont retenus :

- ⇨ protéger adéquatement les rives et le littoral afin de maintenir et améliorer la qualité des lacs et cours d'eau;
- ⇨ prévenir la dégradation et l'érosion des rives et du littoral en favorisant la conservation de leur caractère naturel;
- ⇨ promouvoir la restauration des milieux riverains dégradés;
- ⇨ assurer la conservation, la qualité et la diversité biologique du milieu.

Les mesures à prévoir :

- ⇨ délimiter une bande de protection de la rive des lacs et des cours d'eau;
- ⇨ régir les ouvrages pouvant être installés sur la berge et dans le littoral de ces milieux;
- ⇨ limiter les interventions dans le couvert végétal longeant ces milieux en assurant une distinction entre les cours d'eau intermittents et permanents;
- ⇨ régir le morcellement des terrains en bordure des lacs et de certains cours d'eau permanents;
- ⇨ régir la construction de rues et chemins à proximité des lacs et des cours d'eau;
- ⇨ assurer une harmonisation des mesures de protection à prévoir autour des plans d'eau d'importance.

Ajouté 6-07, art.2

- ⇨ établir au document complémentaire un cadre réglementaire visant un retour à l'état naturel progressif des rives artificielles ou dégradées

2.4 Plan de gestion des rives, du littoral et des plaines inondables

L'application des mesures de la politique provinciale de protection des rives, du littoral et des plaines inondables ne prévoit pas de mesures particulières de protection, de mise en valeur et de restauration de milieux particuliers. Il peut s'avérer qu'une approche différente dans un milieu particulier, tout en respectant les objectifs environnementaux, soit préférable ou possible. L'approche par plan de gestion, rendue réalisable dans la politique, permet de déroger de celle-ci dans des milieux dégradés, fortement urbanisés ou présentant un intérêt particulier. Le territoire riverain de la MRC, fortement utilisé par l'activité résidentielle et de villégiature, présente plusieurs secteurs pour lesquels un plan de gestion pourrait s'avérer plus approprié.

2.5 Les milieux humides

Plusieurs marécages ont été identifiés au premier schéma d'aménagement comme territoires d'intérêt écologique à cause notamment de leur rôle d'habitat pour la faune. À ce chapitre sont identifiées sur la carte A2 de l'annexe cartographique, en tant que milieux humides, les zones répondant aux caractéristiques de ce type de milieu et ayant une superficie supérieure à quatre (4) hectares : « Les milieux humides sont caractérisés par la présence plus ou moins prolongée d'eau près de la surface, à la surface ou au-dessus de la surface du sol. Ils incluent les zones les plus élevées du rivage où seules les crues exceptionnelles peuvent engendrer une inondation et les zones de processus de formation actif ou inactif de tourbe. »(Réf.32) La délimitation de ces milieux tient donc compte de la présence d'eau en surface ou près de la surface, de la topographie et de la végétation. Chaque milieu humide identifié sur la carte synthèse A2 en annexe cartographique a été délimité à une échelle au 1/20 000, à partir de la photo-interprétation, de vérifications sur le terrain et de survols aériens(Réf.33-34). Ces délimitations incluent la ligne de végétation arbustive caractéristique de ces milieux. Lors de la conformité des règlements locaux, les délimitations apparaissant sur les documents cités en référence sur la carte A2 de l'annexe cartographique pour chaque milieu humide auront préséance.

Les mesures à prévoir :

- ⇨ prohiber la construction et les travaux de déblai et de remblai dans ces milieux;
- ⇨ prévoir une bande de protection autour de ces milieux pour régir l'implantation de constructions;
- ⇨ régir les ouvrages pouvant s'implanter et les activités pouvant s'y pratiquer.

3. Les contraintes d'origine anthropique

3.1 Les lieux d'élimination des déchets solides

Remplacé 13-16-1,art. 18

Deux lieux d'élimination de déchets solides ont été exploités sur le territoire : le lieu d'enfouissement sanitaire situé le territoire de la Ville de Magog sur les lots 4 227 827, 4 227 838 et 4 227 843 et le dépotoir en tranchées situé dans la municipalité du Canton de Potton sur les lots 647 partie, 648 partie du rang VI et sur le lot 387 partie du rang V du cadastre de Potton. La nature des activités menées dans ces zones et les impacts sur le milieu environnant justifient la détermination de contraintes à l'occupation du sol à proximité de ces sites. La détermination de ce type de contrainte a aussi pour objet d'assurer une réciprocité entre les normes inscrites dans la réglementation provinciale en matière de disposition des déchets solides et la réglementation municipale portant sur les zones contiguës.

Les mesures à prévoir pour tout site actuel ou à venir :

- ⇨ régir l'implantation de constructions résidentielles ou d'hébergement commercial;
- ⇨ régir l'aménagement d'étangs ou l'installation de puits d'eau de consommation;
- ⇨ régir l'implantation de terrains de camping et de bases de plein-air.

3.2 Les dépotoirs désaffectés

Municipalité	Lot	Rang	Cadastre	Fermeture
Austin	1328	X	Bolton	08/1977
Bolton-Est	896	VII	Bolton	07/1977
Canton de Hatley	224	II	Hatley	avant 1977
	260	II		
Hatley s.d.	358	II	Hatley	11/1979
Magog ct.	4-A ptie, 4A-7, 26, 28, 29	XVI	Magog	avant 1977
Magog vl	71,74 ptie	-----	Magog	avant 1997
Ogden	580	VIII	Stanstead	04/1980
Saint-Benoît-du-Lac	1894	XI	Bolton	avant 1977
Stanstead ct.	479	VI	Stanstead	01/1980
Stanstead ville	32,33	VII	Beebe Plain	11/1979

La MRC compte douze dépotoirs désaffectés autrefois utilisés par les municipalités pour l'élimination des déchets domestiques. La moitié de ces sites ont été fermés après 1976. Ces anciens dépotoirs sont en grande majorité recouverts et peu perceptibles. Toutefois, le sous-sol de ces sites peut présenter des risques élevés pour l'homme et la construction compte tenu de la compacité et la nature des déchets enfouis. Ces dépotoirs sont localisés sur la carte A2 de l'annexe cartographique.

Les mesures à prévoir :

- ⇨ prohiber la construction sur les terrains ayant servi de dépotoir en l'absence de relevés concernant la qualité du sous-sol et son degré de contamination;
- ⇨ régir certaines activités et travaux pouvant être réalisés sur ces sites;
- ⇨ régir l'installation de puits d'eau de consommation à proximité.

3.3 Les sites d'élimination de déchets dangereux

Trois sites sont officiellement répertoriés sur le territoire de la MRC. On y trouve des résidus miniers générés par d'anciennes mines de cuivre ou par la fabrication d'acide sulfurique et de superphosphates de chaux dans les secteurs de Bolton-Est et du Canton de Hatley. Ces résidus, de par leur concentration et leur nature, représentent des risques de contamination de catégorie II ou III (voir signification à la section 4.5 chapitre 2). Les sites apparaissent à la carte A2 en annexe cartographique.

L'inventaire environnemental réalisé en 1995 sur le territoire de la MRC(Réf.35) souligne l'existence de catégories d'immeubles et d'activités susceptibles de contaminer ou pouvant présenter un risque pour la santé et la sécurité comme certaines activités industrielles, d'anciens postes d'essence désaffectés, des activités d'entreposage en gros de biens combustibles. Les données portant sur l'évaluation du risque n'étant pas disponibles ou étant difficiles d'accès, il serait souhaitable de procéder à un inventaire plus exhaustif des activités à risques potentiels pour mieux gérer l'aménagement autour de ces sites ou équipements et rendre disponible aux municipalités un outil s'intégrant aux plans de mesures d'urgence.

Les mesures à prévoir :

- ⇨ prohiber la construction sur les résidus;
- ⇨ régir l'occupation du sol;
- ⇨ demander au ministère de l'Environnement et de la Faune d'effectuer le recouvrement et sa stabilisation; des méthodes de rétention des eaux de drainage provenant du site devraient être instaurées;
- ⇨ inventorier les immeubles et activités à potentiel de risque pour la santé ou susceptibles de contaminer le sol et obtenir une évaluation plus appropriée du risque et des mesures de protection à mettre en place, s'il y a lieu.

3.4 Les carrières, sablières

Plusieurs sites sur le territoire sont exploités aux fins d'extraction des sables et graviers ou de matériaux du sous-sol tel le granit. Ce type d'activité génère des impacts négatifs sur le voisinage dont les plus importants sont le bruit, la poussière et l'érosion. Ces impacts sont suffisants pour rendre nécessaire un règlement relatif à l'exploitation d'une sablière ou d'une carrière géré par le MEFQ. Ce dernier règlement régissant l'implantation de la sablière ou de la carrière n'a pas d'incidence sur les activités et constructions en périphérie qui s'implantent postérieurement à la mise en exploitation d'un tel site. Il est donc souhaitable de déterminer des zones de contraintes autour des sablières et carrières existantes et projetées afin d'assurer une concordance dans les gestes d'aménagement posés par deux instances différentes et pour minimiser les impacts sur la sécurité publique dans les territoires adjacents. D'autre part, afin d'assurer le développement de ce type d'activités dans des aires de moindre impact, une affectation spécifique est prévue pour les nouvelles exploitations. Les carrières et sablières déjà en exploitation à l'extérieur de cette affectation devront faire l'objet d'un contrôle du mode de restauration devant exclure spécifiquement la conversion en dépôt de matériaux secs.

Ajouté 15-17-1, art. 3

Les activités minières peuvent également générer des nuisances et des risques qui les rendent incompatibles avec certaines activités. La MRC a la possibilité de délimiter dans son schéma d'aménagement des territoires incompatibles avec l'activité minière. Ces territoires sont ceux sur lesquels la viabilité des activités qui s'y déroulent serait compromise par les impacts engendrés par l'activité minière.

Les mesures à prévoir :

- ⇨ régir l'implantation des constructions nouvelles à proximité des sites en opération et de ceux projetés;
- ⇨ prévoir une affectation à l'intérieur de laquelle ces activités sont autorisées;
- ⇨ restreindre l'expansion des carrières et sablières exploitées à l'extérieur de l'affectation «extraction»;
- ⇨ interdire la restauration des carrières et sablières en dépôt de matériaux secs;

Ajouté 15-17-1, art. 3

- ⇨ Identifier et délimiter les territoires incompatibles avec les activités minières.

3.5 Les postes de transformation électrique de puissance 120 kV

Le territoire abrite trois postes de transformation de puissance 120 kV, tous situés à proximité de périmètres d'urbanisation: les postes Magog, Stanstead et Stukely. Ces postes entraînent des impacts sonores durant toute la durée de leur exploitation. La

proximité de tels postes et d'activités résidentielles entraîne des conflits d'usages importants.

Les mesures à prévoir :

⇨ régir l'implantation de nouveaux bâtiments résidentiels ou d'hébergement commercial à proximité de ces postes.

3.6 Le réseau autoroutier

Les autoroutes 10 et 55 traversent le territoire de la MRC et génèrent de forts débits de circulation à vitesse élevée. Tel que le prévoient les nouvelles dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, il est obligatoire dans le cadre de la planification du transport terrestre d'identifier les voies de circulation représentant une contrainte majeure pour l'occupation du sol à proximité pour des raisons de sécurité publique, de santé ou de bien-être. En optant pour le niveau sonore jugé acceptable de 60 dBA en fonction de la vitesse de circulation et du débit de circulation quotidien, les deux autoroutes traversant le territoire de la MRC présentent des niveaux sonores suffisamment élevés pour être inscrites à titre de sources de contraintes(Réf. 36).

Les mesures à prévoir :

⇨ régir la construction résidentielle, récréative d'hébergement, commerciale d'hébergement et institutionnelle à proximité de ces deux voies de circulation.

3.7 Les ouvrages de captage d'eau potable

Plusieurs équipements de captage d'eau potable sont localisés sur le territoire. Trois modes de captage existent, à savoir l'approvisionnement à même un plan d'eau (lacs Bowker, Massawippi, Memphrémagog, Orford, Fraser et Stukely), l'approvisionnement par une eau de surface ou par captage souterrain. Les deux derniers modes de captage, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage desservant plus d'un usager, font l'objet d'un rayon de protection minimal de 30 mètres pour toute activité ou usage autre que des ouvrages pour le captage de l'eau. Toutefois, ce rayon ne tient pas compte des impacts de certaines activités ou certains usages dans un rayon rapproché ou éloigné sur la contamination de l'eau captée, comme le souligne le gouvernement du Québec dans un guide récent sur ce sujet(Réf.38). Afin de réduire les risques de contamination de l'eau captée, des mesures doivent être proposées pour régir les activités et usages dans un rayon rapproché de 100 mètres et un rayon éloigné de 300 mètres lorsqu'il s'agit d'ouvrages de captage, privés ou publics, autres que ceux alimentés par un plan d'eau, existants ou projetés. Les ouvrages visés et connus sont inventoriés sur la carte A2 de l'annexe cartographique.

Les mesures à prévoir :

⇨ établir les activités et usages permis dans les rayons de protection rapproché et éloigné.

3.8 Les inconvénients inhérents aux activités agricoles

Bien que les règles actuelles de protection de la qualité de l'eau vis-à-vis les pratiques agricoles et la politique provinciale de gestion des inconvénients associés à certaines pratiques agricoles ne permettent pas d'atteindre l'ensemble des objectifs fixés en la matière par le milieu régional, des distances séparatrices sont proposées à l'égard des constructions et pratiques agricoles pour atténuer les inconvénients sur le voisinage et ce, jusqu'à ce que le consensus qui prévaut en région puisse être reconnu par le gouvernement. Les paramètres retenus tiendront toutefois compte dès à présent du taux d'occupation de certains milieux par l'activité résidentielle. Ainsi, les secteurs faisant partie de l'affectation Résidentielle-Villégiature, Résidentielle-Touristique ou Récréo-Touristique seront traités de la même manière que les périmètres d'urbanisation dans les règles de calcul des distances.

Finalement, afin de minimiser les conflits d'utilisation que pourrait générer l'implantation de certaines catégories d'établissements agricoles en zone non agricole, les municipalités désirant autoriser ce type d'usage en milieu non agricole devront restreindre la taille et le type d'établissements susceptibles de s'y implanter.

Les mesures à prévoir :

⇨ inscrire au document complémentaire du schéma d'aménagement révisé les paramètres gouvernementaux établis pour la détermination des distances séparatrices relatives aux inconvénients inhérents à la pratique agricole;

⇨ distinguer les affectations Résidentielle-Villégiature, Résidentielle-Touristique et Récréo-Touristique, au même titre que l'affectation Urbaine (périmètre d'urbanisation) dans le calcul des paramètres;

⇨ soumettre à nouveau au comité consultatif agricole les paramètres gouvernementaux, en vue d'examiner leur incidence sur la pratique agricole et sur les objectifs régionaux de développement de l'agriculture établis avec le milieu concerné. Au besoin, soumettre à l'attention du gouvernement toute modification faisant consensus sur le sujet.

3.9 Les cimetières de véhicules

Les cimetières de véhicules ont un impact négatif sur la qualité visuelle de l'environnement et entraînent des conflits d'utilisation en périphérie. On dénombre plusieurs sites de cette catégorie situés majoritairement le long de voies de circulation. La nature des impacts et les conflits générés justifient l'imposition de normes.

Les mesures à prévoir :

⇨ régir certaines activités et ouvrages à proximité de ces sites;

Remplacé 13-16-1,art. 19

⇨ prohiber la création de nouveaux cimetières de véhicules sur le territoire de la MRC.

3.10 Activités industrielles à risque

Afin de favoriser les meilleures conditions de développement, l'activité industrielle est encouragée à se localiser dans les pôles industriels régionaux identifiés par l'affectation « *Industrielle* » sur la carte A1 de l'annexe cartographique. Des industries pourront toutefois s'implanter ailleurs sur le territoire selon la catégorie ou la taille de l'entreprise. Eu égard à l'implantation de ce type d'activité en affectation Urbaine intermunicipale et Urbaine locale, tel que décrit au chapitre 6, les municipalités devront tenir compte du risque à la sécurité, la santé ou le bien-être dans la définition des catégories d'activités industrielles permises.

Remplacé 13-16-1,art. 20

Les mesures à prévoir :

⇨ Lorsqu'une municipalité désire permettre l'activité industrielle dans l'affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale, elle devra tenir compte des règles inscrites à cet effet au document complémentaire.

CHAPITRE 10 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT

Les territoires d'intérêt régional sont répartis en quatre (4) catégories distinctes. Celles-ci n'ont pas été modifiées depuis l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement qui avait réussi à bien identifier les ensembles et sites suscitant un intérêt régional et à intégrer les conclusions d'études exhaustives menées entre 1983 et 1988(Réf. 38). L'évaluation plus ciblée de certains territoires, la prise en compte de recherches menées par certains organismes et la mise en commun des connaissances historiques du milieu ont permis l'ajout d'éléments et l'ajustement de certaines approches de protection, de préservation ou de mise en valeur(Réf. 39). Les sites, éléments et ensembles identifiés dans ce chapitre sont localisés sur la carte A3 de l'annexe cartographique, intitulée « Les territoires d'intérêt régional ».

1. Les objectifs spécifiques d'aménagement

- ⇨ Protéger et mettre en valeur les territoires et éléments d'intérêt historique et patrimonial.
- ⇨ Préserver les corridors des routes panoramiques et les vues panoramiques à grande portée.
- ⇨ Préserver la qualité des paysages naturels d'intérêt supérieur servant d'appui aux perspectives visuelles.
- ⇨ Mettre en valeur certains sites écologiques à des fins de sensibilisation et d'éducation.
- ⇨ Reconnaître le caractère régional d'équipements culturels existants.

Remplacé 6-02, art.11

- ⇨ Assurer l'intégration visuelle et esthétique des nouveaux aménagements dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel, ainsi que dans les corridors visuels d'intérêt supérieur.

Ajouté 6-02, art.11

- ⇨ Encadrer la mise en valeur du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier, en établissant un mécanisme et des critères d'évaluation des projets fondés entre autres sur les valeurs esthétique et écologique de ce milieu.

2. Les territoires d'intérêt culturel

2.1 Les équipements

Le Centre d'arts Orford (Canton d'Orford)

Il s'agit d'un haut-lieu de formation et de diffusion musicale de réputation internationale. Les infrastructures en place permettent d'offrir à la population régionale et touristique une variété d'activités culturelles de grande qualité. L'accessibilité plus grande aux équipements et aux activités, par des festivals et des concours musicaux, des tournées régionales ou des expositions d'arts visuels d'envergure, a contribué à consolider le rôle

majeur que peut exercer ce centre dans le développement du produit culturel et touristique de la région. Toutefois, il pourrait jouer un rôle encore plus important, à la mesure de son potentiel, si ses équipements et infrastructures devenaient accessibles sur une base annuelle.

L'Opéra Haskell (Ville de Stanstead)

Ce bâtiment jouit d'un statut unique à cause de sa localisation sur la frontière canado-américaine, de son architecture reproduisant l'Opéra de Boston et de sa vocation. Cet endroit présente plusieurs spectacles et événements musicaux en période estivale. Il s'agit en fait du seul lieu de diffusion des arts de la scène aménagé à cette fin dans la région frontalière. Des améliorations à l'enveloppe intérieure et à la sécurité du bâtiment apportées depuis peu devraient favoriser une plus grande accessibilité de ce centre de diffusion. Toutefois, ce lieu pourrait jouer pleinement un rôle régional et extra- régional grâce à une concertation avec les autres lieux de diffusion visant à augmenter le nombre et l'éventail des événements qui s'y déroulent.

Le Théâtre du Vieux Clocher (Ville de Magog)

Le théâtre, aménagé dans une ancienne église protestante, a conservé le style architectural de l'édifice. Ce lieu est aujourd'hui le seul lieu de diffusion des arts de la scène accessible durant toute l'année sur le territoire. La diversité du produit et sa qualité en ont fait un lieu de renommée provinciale.

L'Abbaye de Saint-Benoit-du-Lac

Monastère des moines bénédictins, ce lieu de prière et de recueillement constitue un élément du patrimoine dont la localisation, l'architecture et la vocation en font un emblème exceptionnel pour notre région. Ce lieu de culte où les pratiques religieuses témoignent d'une tradition monastique vieille de plus de quatorze siècles a réussi à conserver cette raison d'être première tout en développant des produits de son terroir de haute renommée.

Les théâtres d'été The Piggery (Sainte-Catherine-de-Hatley) et de Marjolaine (Stukely)

La région abrite les deux premiers théâtres d'été à avoir vu le jour au Québec, l'un de langue anglaise et l'autre de langue française. Ces deux théâtres sont donc les emblèmes d'une tradition estivale de diffusion de spectacles en milieu champêtre et contribuent à enrichir le produit culturel et touristique de la région.

Le Musée Colby-Curtis (Ville de Stanstead)

En plus de constituer un lieu patrimonial, le musée Colby-Curtis est le seul lieu permanent d'exposition du patrimoine sur le territoire. Il a connu au cours des dernières années une popularité croissante due entre autres facteurs à son accessibilité toute l'année, à des efforts de visibilité et à l'élargissement de l'éventail d'activités qui s'y produisent.

2.2 Les mesures à prévoir :

- ⇨ reconnaître le rôle régional de ces lieux comme d'équipements culturels;
- ⇨ encourager l'amélioration des équipements culturels du Centre d'arts Orford pour les rendre accessibles sur une base annuelle;
- ⇨ développer un plan conjoint de diffusion et de promotion des activités produites dans ces lieux;
- ⇨ privilégier une utilisation maximale des équipements en place dans la recherche de solutions aux nouveaux besoins et pour la présentation de nouvelles activités culturelles requérant des infrastructures et équipements de ce type.

3. Les territoires d'intérêt écologique

3.1 Les territoires

Les milieux humides

Plusieurs milieux humides accueillent des concentrations importantes d'oiseaux aquatiques et constituent des habitats fauniques identifiés par le ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec (MEFQ) et reconnus pour leur caractère régional(Réf.40). Ce ministère procède à intervalles réguliers au recensement des aires de concentration d'oiseaux aquatiques et des habitats du rat musqué. La localisation de certains de ces milieux dans le réseau hydrographique en font parfois des lieux privilégiés de fraie ou d'habitat pour le poisson. Comme il a été mentionné au chapitre précédent, la carte A2 en annexe cartographique identifie l'ensemble des milieux humides présentant une superficie suffisante pour apparaître sur la carte et protégés par des règles strictes. Aux fins de distinguer les milieux qui font l'objet d'un intérêt faunique particulier, les habitats suivants apparaissent aussi sur la carte A3 en annexe cartographique :

Milieu humide du lac Brompton	Milieu humide du ruisseau Powell
Milieu humide de la rivière-aux-Cerises	Milieu humide Bunker
Milieu humide du lac Magog	Milieu humide lac Bonnalie
Milieu humide de la baie Fitch	Milieu humide de l'étang George
Milieu humide du Brûlé	Milieu humide du ruisseau Rouge
Milieu humide du mont Éléphant	Milieu humide Ticehurst
Milieu humide Millington	Milieu humide Marlington
Milieu humide du ruisseau Alger	Milieu humide Tomifobia
Milieu humide Tomkins	Milieu humide Mud
Milieu humide Lavoie	Milieu humide Amy Corner
Milieu humide de Bacon's Bay	

Les héronnières

Remplacé 6-07, art.3

Deux héronnières sont établies sur le territoire de la MRC. Une est située sur des terres publiques, à l'étang Cuvette, dans le parc du Mont-Orford. L'autre est située sur des terres privées, à proximité du lac Parker, dans la municipalité d'Eastman. Une autre héronnière, située près de la limite territoriale de Saint-Étienne-de-Bolton et de Bolton-Ouest, dans la MRC de Brome-Missisquoi, est indiquée pour tenir compte de son rayon de protection dans la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

Les aires de confinement du cerf de Virginie

Le territoire regorge de ravages de cerfs, tout particulièrement dans les parties plus à l'est où la topographie moins accidentée et le couvert forestier sont plus propices à l'habitat de cet animal. La localisation et la délimitation des aires de confinement réalisées par le MEFQ(Réf.40) montrent les ravages les plus importants localisés sur des terres tant publiques que privées. Des mesures de contrôle du déboisement dans ces aires sont prévues au document complémentaire dans la section portant sur l'abattage d'arbres.

Les parcs et réserves

Remplacé 13-16-1,art.21

Nous retrouvons sur le territoire un parc provincial, celui du Mont-Orford, ainsi que deux réserves écologiques. La réserve écologique de la Vallée-du-Ruiter est localisée dans le massif des monts Sutton alors que la réserve écologique de la Mine-aux-Pipistrelles se situe sur le site d'une ancienne carrière de talc, à la confluence des limites des municipalités de Bolton-Est et du Canton de Potton. De plus, une réserve de biodiversité, la réserve Michael-Dunn, située sur le territoire de la municipalité d'Ogden est en voie de réalisation. Les réserves écologiques sont caractéristiques de portions spécifiques de notre écosystème qui se voient protégées aux fins de constituer des éléments du patrimoine écologique québécois. Afin d'en assurer l'intégrité, l'accès aux réserves écologiques est contrôlé et limité. Le parc du Mont-Orford, de par son statut, représente aussi un espace réputé pour ses caractéristiques naturelles et écologiques mais très accessible à la population. À cause de sa qualité exceptionnelle et de sa

vocation favorisant la pratique d'activités de plein-air tout en protégeant le milieu naturel, ce parc doit faire l'objet d'une attention particulière. Le maintien de sa vocation et la poursuite de son mandat en matière de récréation doivent être préservés. Afin d'assurer une prise en compte des valeurs esthétiques et écologiques de ce territoire, des mécanismes et des critères d'évaluation devraient être instaurés pour permettre un développement harmonieux de la vocation du parc et la prise en compte de l'espace limitrophe inscrit dans les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier.

Ajouté 6-02, art.12

Deux parcs régionaux viendront au cours des prochaines années soutenir l'offre du parc provincial. Il s'agit du parc régional Montjoye à vocation récréative et du parc régional du lac Memphrémagog. Tout en exerçant un rôle récréatif, ce dernier parc interviendra de façon particulière dans le renouvellement et la mise en valeur de la faune ichtyologique du lac et de ses tributaires.

3.2 Les mesures à prévoir :

- ⇨ régir les interventions dans les milieux humides;
- ⇨ restreindre l'exploitation du couvert forestier dans les aires de confinement du cerf de Virginie;
- ⇨ régir les interventions dans et au pourtour des héronnières;
- ⇨ aménager des centres d'éducation et de sensibilisation aux milieux humides du lac Magog, de la rivière aux Cerises et du lac Brompton et assurer une mise en valeur complémentaire de ces centres;

Remplacé 6-02, art.13

- ⇨ confirmer la vocation récréative et de conservation du parc du Mont-Orford, tout en assurant un mécanisme et des critères d'évaluation spécifiques des projets récréo-touristiques, et impliquer la région dans le choix des orientations et des projets de développement du parc;
- ⇨ créer le parc aquatique régional du lac Memphrémagog et préciser sa mission concernant le renouvellement et la mise en valeur de la faune ichtyologique du lac et de ses tributaires.

Ajouté 13-16-1,art.22

- ⇨ confirmer les vocations propres aux réserves écologiques ainsi qu'à la réserve de biodiversité projetée.

4. Les territoires d'intérêt esthétique

4.1 Les territoires

Les paysages naturels d'intérêt supérieur

Les paysages naturels ont constitué l'une des trois composantes marquantes du paysage retenues dans l'étude de 1987 portant sur les territoires d'intérêt historique, patrimonial et esthétique pilotée par la MRC et le ministère des Affaires culturelles(Réf.38). La réévaluation récente des territoires identifiés « paysages naturels » et des mesures de protection actuelles a confirmé l'importance de conserver ces paysages naturels d'intérêt supérieur identifiés sur la carte A3 en annexe cartographique. Ceux-ci correspondent principalement aux versants boisés dont les dénivelés et les pentes rendent plus incertaines les possibilités de déboisement sans risquer d'avoir une visibilité à grande distance des espaces exploités(Réf.39) et d'entraîner des problèmes d'érosion ou de chablis. L'étude de 1995 a rappelé le rôle de ces paysages pour la région et recommandé de maintenir sur ceux-ci un encadrement des activités forestières différent d'ailleurs. Quant aux territoires identifiés, ceux du mont Chagnon, du lac Bowker, du mont Owl's Head et du mont Orford voient leurs limites modifiées, alors que le massif longeant la route 108 dans le Canton de Hatley est nouveau. La délimitation du paysage situé sur le massif du mont Orford, outre les études réalisées, tient compte de l'altitude maximale de l'emprise de l'autoroute 10 dans ce secteur et des versants visibles à partir de cette emprise.

Remplacé 6-02, art.14

Localisation des paysages naturels	Municipalité
versant nord-ouest de la rivière Massawippi	Canton de Hatley / North Hatley
versant ouest du lac Massawippi	Sainte-Catherine-de-Hatley
collines Bunker	Canton de Magog / Canton de Stanstead / Sainte-Catherine-de-Hatley
versants de la baie Fitch	Ogden / Canton de Stanstead
berges du lac Memphrémagog	Austin / Canton de Magog / Ogden / Canton de Potton / Canton de Stanstead
versant nord-ouest du lac Bowker	Canton d'Orford
massif du mont Orford	Austin / Canton de Magog / Canton d'Orford / Stukely
massif des monts Chagnon et Place	Austin / Bolton-Est
massif du mont Foster	Bolton-Est / Saint-Étienne-de-Bolton
massif du mont Glen	Bolton-Est
massifs des monts Pevee et Sugarloaf	Bolton-Est / Canton de Potton
massifs des monts Owl's Head, Bear, Hawk, Sutton, Clark Hill, Highwater et massifs au nord du chemin Owl's Head, sur le versant à l'ouest du chemin White et sur le versant ouest du village de Mansonville	Canton de Potton

Les vues panoramiques

Les vues panoramiques, représentées par des corridors routiers, servent de point d'appui aux percées visuelles s'ouvrant sur des paysages d'une amplitude et d'une qualité exceptionnelles. Le déclin des pratiques agricoles, l'abandon au profit de la friche et le reboisement d'aires ouvertes à proximité de routes principales risquent de dégrader sérieusement les vues sur le terroir et sur les paysages faisant partie de notre patrimoine régional et servant d'appui aux activités de villégiature et touristiques. L'absence d'interventions concernant la typologie architecturale de nouveaux bâtiments, le reboisement et l'abandon des terres risquent d'éliminer définitivement ces percées visuelles situées le long de routes très fréquentées.

Localisation des vues panoramiques	Municipalité
chemins Université, Belvédère Heights et Centre	Canton de Hatley
chemin North	Canton de Hatley / Hatley s.d.
routes 143 et 208	Hatley s.d.
route 108	Sainte-Catherine-de-Hatley
chemin de la Montagne	Sainte-Catherine-de-Hatley
chemins du 18e rang et Bice	Canton d'Orford
chemin des Diligences	Eastman / Stukely / Stukely-Sud
chemin Nicholas-Austin	Austin
chemin des Pères	Canton de Magog
chemins du Lac, Laliberté, Peabody et Schoolcraft	Canton de Potton

Les routes pittoresques et panoramiques

Cette catégorie identifie des routes en milieu rural contribuant notamment à la visibilité du patrimoine rural et des paysages naturels et champêtres. Les caractéristiques de ces corridors contribuent significativement à ce patrimoine des paysages ruraux et naturels. L'accroissement de la circulation sur ces routes et le rôle attractif qu'elles exercent sur la clientèle touristique font toutefois en sorte que des améliorations au réseau routier risquent de devoir être apportées et pourraient modifier la qualité visuelle de ces corridors. Sans affecter la sécurité et l'efficacité du réseau, ces routes doivent faire l'objet de considérations particulières d'aménagement et de réfection qui pourraient nécessiter des dérogations aux pratiques habituelles du ministère des Transports et des municipalités en ce domaine.

Routes pittoresques et panoramiques	Municipalité
chemins Université et Centre	Canton de Hatley / North Hatley
chemin North et route 143	Canton de Hatley / Hatley s.d.
route 208	Ayer's Cliff / Hatley s.d.
chemin Brown's Hill	Ayer's Cliff / Canton de Stanstead
route 108	Canton de Hatley / Canton de Magog North Hatley / Sainte-Catherine-de-Hatley
chemin de la Montagne	Sainte-Catherine-de-Hatley
route 247	Canton de Magog / Ogden Canton de Stanstead / Ville de Stanstead
chemin Magoon Point	Canton de Stanstead
chemins Arnold et Cedarville	Ogden / Stanstead
chemin des Diligences	Eastman / Stukely / Stukely-Sud
chemins des Pères et Nicholas-Austin	Austin / Canton de Magog
chemins de la baie Sargent et Baser	Austin / Bolton-Est
chemins du Lac, Peabody, Schoolcraft, Laliberté, Leadville, Province Hill et Richford et la route 143	Canton de Potton

Les paysages champêtres

Ces territoires sont constitués des lanières agricoles identifiées au premier schéma d'aménagement sans avoir fait l'objet de mesures particulières. L'organisation des activités humaines et la présence d'activités agricoles en font des exemples éloquents de paysages champêtres ayant contribué à la qualité du paysage régional. L'abandon progressif de l'agriculture dans certains de ces secteurs entraîne irréversiblement la disparition d'éléments dominants et traditionnels du terroir régional et les activités de reboisement accélèrent la dégradation de ces paysages. Le maintien en zone agricole permanente n'a pas assuré le dynamisme agricole visé dans ces secteurs, et ne saurait être le seul moyen de maintien de l'activité agricole dans ces paysages. Ceux-ci sont identifiés parce qu'ils caractérisent des portions d'intérêt régional de cet équilibre entre les qualités géographiques exceptionnelles de notre territoire et les actions de développement réalisées par les premiers habitants dans le respect du milieu et maintenues de génération en génération(Réf.14).

Localisation des paysages champêtres	Municipalité
chemins Centre et Belvédère Heights	Canton de Hatley
chemin Université	Canton de Hatley / North Hatley
chemin North et routes 143 et 208	Canton de Hatley / Hatley s.d.
route 108	Canton de Magog Sainte-Catherine-de-Hatley
chemin de la Montagne	Sainte-Catherine-de-Hatley
route 247	Ogden / Canton de Stanstead
chemins des Pères et Nicholas-Austin	Austin / Canton de Magog
chemins du Lac, Laliberté et Leadville	Canton de Potton

Ajouté
11-00, art.35

Les secteurs d'intérêt esthétique et visuel

Ces secteurs représentent des territoires dont la localisation stratégique dans l'organisation du territoire et des concepts d'aménagement mis de l'avant, leur confèrent une très grande sensibilité visuelle à tout nouvel aménagement. Ces secteurs englobent par ailleurs un milieu naturel de très haute qualité dont l'équilibre demeure fragile. Il s'agit de secteurs en partie urbanisés ou plus fortement occupés, où l'équilibre entre les besoins de développement et la préservation du milieu naturel requiert une attention particulière. Ils sont finalement sillonnés par des axes routiers d'importance sur le réseau régional, tant par leur vocation que leur achalandage. Tout aménagement ou construction visible de ces axes nécessite une prise en compte de règles et mesures d'intégration et d'implantation visant à atteindre l'image de marque recherchée et à préserver les potentiels de développement fortement axés sur la qualité des paysages et la valeur exceptionnelle du milieu naturel.

Localisation des secteurs d'intérêt esthétique et visuel	**Municipalité**
axe de la route 112	Canton de Magog
marécage de la rivière-aux-Cerises et ses abords	Canton de Magog/Ville de Magog
abords de la partie nord du lac Memphrémagog	Canton de Magog /Ville de Magog
territoire urbain de Magog situé dans le bassin-versant de la rivière-aux-Cerises	Ville de Magog
axe de la route 141	Ville de Magog/Canton de Magog/Canton d'Orford
village de Cherry River	Canton d'Orford

Ajouté 6-02, art.15

Le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier

Ce territoire correspond à un secteur dont les qualités esthétiques et la valeur écologique sont très élevées, offrant ainsi un potentiel élevé de développement qui devra se réaliser en fonction de l'équilibre entre les besoins de développement et la préservation du milieu naturel. Sans nier la vocation et le concept d'aménagement privilégié pour la station touristique Magog-Orford, il importe que les usages, aménagements et densités d'occupation qui seront proposés soient planifiés de manière à tenir compte des caractéristiques du milieu, à prendre en compte les impacts visuels, à connaître les effets sur les bassins versants touchés et à assurer un développement durable de ce secteur stratégique.

Localisation du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier	**Municipalité**
l'affectation Rurale située sur les lots originaires 1A, 1B, 2B, 2C et 2D du rang XV du cadastre de Bolton	Ville de Magog
l'affectation Récréo-touristique située sur les lots originaires 153, 154, 155, 156, 157 et 158 du rang 1 et 239-P, 240, 241, 242 et 243 du rang 2 du cadastre du	Eastman

Remplacé 13-16-1,art.23

Ajouté 7-08, art.3

Canton de Stukely.	

Le corridor visuel d'intérêt supérieur

Le corridor visuel d'intérêt supérieur correspond au champ visuel, autre que les paysages naturels, perceptible à partir de l'emprise de l'autoroute 10 dans la portion ouest du territoire de la MRC. L'importance de ce corridor routier dans la circulation routière régionale et l'amplitude du champ visuel offert requièrent qu'une attention particulière soit apportée à l'intégration visuelle des constructions et aménagements dans ce corridor. Le corridor inclut à la fois le secteur limitrophe à l'emprise et le champ visuel éloigné. Les mesures proposées devront tenir compte des deux dimensions de ce corridor, eu égard à ses valeurs paysagère et esthétique.

Localisation du corridor visuel d'intérêt supérieur	Municipalité
territoire de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute 10 dans la partie ouest de la MRC	Austin, Bolton-Est, Eastman, Saint-Étienne-de-Bolton et Stukely-Sud

4.2 Les mesures à prévoir :

Ajouté 6-02, art.16

- ⇨ régir les usages et l'implantation de constructions dans les paysages naturels d'intérêt supérieur, et dans le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier;
- ⇨ régir les interventions sur le couvert forestier pour préserver les paysages naturels d'intérêt supérieur et les corridors des routes pittoresques et panoramiques;
- ⇨ régir l'implantation de constructions dans les vues panoramiques et les paysages champêtres;
- ⇨ localiser les secteurs problématiques au déboisement et ceux problématiques au reboisement dans les vues panoramiques, les paysages champêtres et les corridors des routes pittoresques et panoramiques;
- ⇨ développer un programme de mise en valeur des friches en paysages champêtres;
- ⇨ procéder à une évaluation des impacts visuels du déboisement quant aux taux et normes actuellement appliqués dans les paysages d'intérêt supérieur et les milieux sensibles afin d'établir un juste équilibre entre l'utilisation de la ressource et la préservation du milieu sous-jacent;
- ⇨ développer des outils de promotion et de concertation favorisant l'implantation d'entreprises agricoles qui présentent un intérêt pour le développement d'un produit agro-touristique dans certains paysages champêtres.

Ajouté 11-00, art.36

- ⇨ prévoir des mesures d'implantation et d'intégration architecturale et esthétique des aménagements, bâtiments et ouvrages projetés dans les secteurs d'intérêt

esthétique et visuel, afin d'assurer la cohésion des aménagements à réaliser et préserver la qualité visuelle de ces secteurs;

⇨ régir les aménagements et ouvrages dans le corridor des routes sillonnant les secteurs d'intérêt esthétique et visuel.

Ajouté 6-02, art.16

⇨ prévoir des mécanismes et critères d'évaluation de projets eu égard aux impacts visuels, esthétiques et sur milieu naturel dans le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier, afin de tenir compte de la sensibilité visuelle de cet ensemble et de sa valeur écologique;

⇨ régir l'implantation de constructions et d'aménagements dans le corridor visuel d'intérêt supérieur.

5. Les territoires d'intérêt historique (patrimonial)

5.1 Les éléments patrimoniaux

Les bâtiments et sites

Plusieurs bâtiments sur le territoire font l'objet d'un intérêt régional. Certains sont identifiés pour leur spécificité à la région, d'autres, pour la qualité de leur architecture et, enfin, certains, pour leur valeur patrimoniale. Leur identification est le résultat d'inventaires réalisés par des experts-conseils ou de leur reconnaissance par des organismes reconnus et ils apparaissent sur la carte A3 de l'annexe cartographique :

⇨ les monuments classés :

- la grange ronde d'Austin;
- l'Opéra et la Bibliothèque Haskell à Stanstead;
- l'église St. James à Hatley.

⇨ la grange ronde de Mansonville;

⇨ les églises protestantes d'une qualité exceptionnelle inventoriées en 1984(Réf. 41);

⇨ le site minier Capelton dans le Canton de Hatley;

⇨ l'Abbaye de St-Benoit-du-Lac et l'église catholique St-Patrice de Magog;

⇨ la maison Merry à Magog;

⇨ l'édifice du musée Colby-Curtis;

⇨ le pont couvert de Capelton dans le Canton de Hatley;

⇨ le pont couvert du Canton de Stanstead;

⇨ le pont couvert de Province Hill dans le Canton de Potton;

⇨ les cinq tunnels d'arbres en milieu ouvert sur le territoire, situé dans le Canton de Hatley, à Hatley, à Ogden et à Canton de Potton.

Les ensembles patrimoniaux

Le mode d'occupation du territoire par la population a conduit à la création de hameaux et de villages qui ont conservé des vestiges et des caractéristiques architecturales de l'époque. Le patrimoine architectural de la MRC offre un potentiel parmi les plus riches au Québec(Réf.14). Plusieurs bâtiments situés dans ces quartiers, hameaux ou villages méritent que leurs caractéristiques soient préservées et mises en valeur et que toute intervention future sur ou en périphérie de ces bâtiments témoigne d'un souci d'intégration et de préservation. Ces concentrations de bâtiments se retrouvent principalement dans les ensembles patrimoniaux inscrits sur la carte A3 en annexe cartographique. La majorité des ensembles identifiés en 1988 sont ici présentés avec des délimitations qui circonscrivent davantage les bâtiments à préserver. La trop grande superficie des ensembles du premier schéma associée à l'approche réglementaire proposée n'a pas permis de préserver le caractère distinctif de ces ensembles par rapport aux autres parties de chaque territoire municipal. Il est donc proposé de se prévaloir des outils d'urbanisme pour assurer une préservation des caractéristiques architecturales retrouvées dans ces ensembles en respectant les particularités de chacun.

Localisation de l'ensemble	Municipalité
Village d'Ayer's Cliff	Ayer's Cliff
Village de Bolton-Centre	Bolton-Est
Village de Hatley	Hatley
Village de Massawippi	Hatley
Ville de Magog	Ville de Magog
Village de North Hatley	North Hatley
Village de Mansonville	Canton de Potton
Hameau de Knowlton Landing	Austin et Canton de Potton
Village de Georgeville	Canton de Stanstead
Quartiers Beebe Plain, Rock Island et Stanstead Plain	Ville de Stanstead
Village de Katevale	Sainte-Catherine-de-Hatley

5.2 Les mesures à prévoir :

- ⇨ préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales des bâtiments anciens à l'intérieur des ensembles d'intérêt patrimonial;
- ⇨ s'assurer de l'insertion dans les réglementations locales de normes concernant la typologie architecturale, les volumétries, l'agrandissement ou la démolition des bâtiments existants, l'harmonisation des styles architecturaux, les matériaux utilisés dans les ensembles patrimoniaux et les bâtiments patrimoniaux;
- ⇨ favoriser l'utilisation d'outils urbanistiques tel les plans d'implantation et d'intégration architecturale pour maximiser l'efficacité des mesures de préservation et d'intégration dans les ensembles patrimoniaux;
- ⇨ mettre en valeur les bâtiments et les ensembles patrimoniaux en développant un concept de signalisation spécifique;
- ⇨ régir l'affichage dans les ensembles patrimoniaux.
- ⇨ régir l'implantation des constructions en périphérie des éléments d'intérêt;
- ⇨ favoriser des projets de mise en valeur et de restauration d'éléments d'intérêt historique et patrimonial tout en permettant au besoin de nouvelles utilisations de ces bâtiments ou sites.

CHAPITRE 11 ORGANISATION ET PLANIFICATION DU TRANSPORT TERRESTRE

Le schéma d'aménagement doit prévoir une description du transport terrestre et planifier son organisation en tenant compte du caractère adéquat ou non des infrastructures et équipements décrits. Nous présentons donc le contenu de ce chapitre en fonction des informations qui ont été fournies par les municipalités et par le ministère des Transports du Québec. Nous avons bonifié cet inventaire en considérant certaines problématiques qui avaient fait l'objet d'analyses et de recommandations dans d'autres contextes.

Les informations cartographiques utiles à la compréhension du présent chapitre se retrouvent sur la carte A4 de l'annexe cartographique intitulée « *L'organisation du transport et les équipements et infrastructures à caractère public* » et sur la carte 24 à la fin du présent chapitre.

1. Description et fonctionnalité du réseau de transport

1.1 Le réseau ferroviaire

Le réseau ferroviaire a connu une baisse importante de popularité tant pour le transport de marchandises que pour le transport de personnes et ce, partout en Amérique du Nord. Cette diminution dans l'utilisation du réseau a entraîné sur notre territoire l'abandon de certains axes et rendu précaire la viabilité de ceux toujours en exploitation. Deux tronçons ferroviaires sont toujours actifs: celui traversant la municipalité du Canton de Potton sans y offrir de services particuliers et celui longeant l'autoroute 10 avec quelques points de services pour l'industrie à Magog. Ce dernier tronçon, acquis récemment par Canadian American Railway, constitue un avantage indéniable pour le développement du parc industriel de Magog.

Remplacé 11-00, art.37

Bien que le réseau ferroviaire ait été fortement rationalisé depuis la fin des années 1980, il demeure un facteur important d'implantation pour de nouvelles entreprises et pour la survie de celles en place. Compte tenu de la bonne qualité des équipements, de l'importance des investissements réalisés pour l'implanter et du rôle économique qu'il tient, la portion du réseau ferroviaire assurant la desserte du pôle industriel régional de Magog doit demeurer et représente une infrastructure de transport d'intérêt régional. Le transport de personnes par train n'est plus disponible dans la région depuis plusieurs années.

1.2 Le réseau à vocation cyclable

Précisons d'abord que le terme « *corridor à vocation cyclable* » pour les fins de ce document, se définit comme un tracé nécessitant des aménagements permanents dont la construction d'une assiette, son surfaçage et son drainage. Ces travaux effectués en vue d'accueillir des bicyclettes peuvent être effectués en chaussée partagée avec d'autres vocations ou utilisateurs ou en chaussée distincte.

Un réseau de corridors à vocation cyclable a pris forme sur le territoire en 1992 avec l'aménagement d'un tracé dans la région de Magog-Orford et la conversion d'une section d'emprise ferroviaire abandonnée dans le Canton de Hatley (corridor Lennoxville-North Hatley). La réalisation plus récente d'un corridor dans le secteur du lac Magog et dans la municipalité de Stukely et la volonté du milieu estrien de voir se développer dans la région un réseau de corridors à vocation cyclable qui offrirait un produit récréatif accessible à la population permanente et à la clientèle touristique, ont conduit la MRC à proposer un plan des corridors régionaux traversant le territoire. Afin de prévenir la mise en place d'un réseau de corridors mal coordonné et hétéroclite, une évaluation des potentiels et des contraintes d'aménagement de corridors cyclables a été réalisée en collaboration avec le milieu municipal et les régions contiguës(Réf. 42). Cette évaluation a permis de proposer un réseau de corridors à vocation cyclable d'intérêt régional répondant aux critères d'implantation suivants : sécurité, qualité, potentiel attractif et lien entre les points d'intérêt. Ce réseau apparaît à la carte 24.

À ce jour, les aménagements réalisés se situent essentiellement dans le corridor est-ouest. Les autres corridors non aménagés jusqu'à présent sont confrontés aux difficultés de financement et à la responsabilité des localités concernées par les tracés. Toutefois, l'absence de réseaux structurés pouvant orienter les cyclistes dans leurs randonnées et la popularité grandissante du vélo comme activité touristique contribuent à accroître l'achalandage du vélo sur le réseau routier non aménagé à cette fin. Dans ce contexte, l'aménagement d'un réseau à caractère régional pourrait contribuer à minimiser la pression actuelle du vélo sur le réseau routier. Les problèmes d'ordre financier et de gestion du réseau pour des territoires locaux ne préconisant pas le développement touristique pour leur territoire constituent un obstacle à l'expansion du réseau.

1.3 Les corridors à vocation piétonnière ou à vocation récréative légère

À la différence des corridors à vocation cyclable, les corridors à vocation piétonnière ou récréative légère ont comme particularité d'être réalisés pour accéder à un milieu pourvu de caractéristiques fauniques, naturelles et/ou végétales particulières et en profiter. Ces corridors, adaptés pour une clientèle piétonnière, peuvent servir à d'autres usagers non motorisés dans la mesure où leur présence ne nécessite pas d'autres aménagements que ceux projetés pour l'usage piétonnier. Ces corridors sont généralement dotés de facilités pour l'observation du milieu naturel traversé.

Bien que ce type de corridors puisse se retrouver à maints endroits, nous inscrivons à ce chapitre les corridors pouvant avoir un effet structurant dans les secteurs où ils sont aménagés et pouvant appuyer substantiellement l'offre récréative et touristique régionale, compte tenu de leur accessibilité publique et de la qualité des aménagements en place ou proposés. Le réseau de corridors à vocation piétonnière ou récréative légère d'intérêt régional est constitué de cinq projets, à savoir les Sentiers de l'Estrie, l'Île du Marais, le Sentier Massawippi, le parc du Mont-Orford et le parc Montjoye.

1.4 Le réseau routier

1.4.1 La description

Le réseau routier sur le territoire est très développé (carte A4 en annexe cartographique). La combinaison du réseau public et du réseau privé rend accessible la presque totalité des terres. Ce réseau est également très bien structuré, disposant tant d'autoroutes, que de routes locales. Le principal atout de ce réseau est la présence de deux autoroutes, l'une créant un lien direct avec les régions de Montréal et de Sherbrooke, l'autoroute 10, l'autre assurant un lien avec Drummondville et Québec et un accès immédiat aux États-Unis, l'autoroute 55. Ce réseau autoroutier est ensuite appuyé par des routes du réseau supérieur qui raccordent l'ensemble des villes et villages du territoire. Outre les bretelles d'accès au réseau autoroutier, deux intersections sont stratégiques dans la distribution de la circulation et le développement de la région: l'intersection de la route 112 avec la route 245 à Eastman; et la convergence des routes 112 et 141 à Magog. Ces intersections, avec les bretelles d'autoroutes, assurent la desserte de la grande majorité de la population permanente.

La population de villégiature et la clientèle touristique utilisent des axes moins fréquentés par la population permanente. C'est le cas notamment de la route 247, du chemin des Pères/Nicholas-Austin, de la route 108 entre l'autoroute 55 et North Hatley, de la route 141 dans sa portion nord et d'autres routes pour lesquelles on a observé des augmentations importantes de circulation estivale entre 1982 et 1992(Réf. 43).

Une classification fonctionnelle du réseau routier, établie par le ministère des Transport du Québec (MTQ), est appliquée au territoire depuis plusieurs années. Cette classification, basée sur des critères pré-établis, n'a pas été revue depuis le transfert aux municipalités des routes de niveau local en 1992. Le réseau devra donc être reclassifié en tenant compte de cette nouvelle réalité.

1.4.2 Les usagers

Le réseau routier dessert différentes clientèles utilisant différents types de véhicules qui génèrent des impacts variables sur le réseau. Trois modes de transport sont décrits pour témoigner de ces différences dans les besoins et les impacts.

Le camionnage

Le camionnage lourd transitant sur les routes a fait l'objet d'une nouvelle politique d'utilisation du réseau routier supérieur par le ministère des Transports. Cette politique a pour objet d'assurer la circulation des véhicules lourds en transit sur un réseau adapté et apte à offrir les services qu'ils requièrent. Une telle politique n'a pas été reprise sur le réseau routier de responsabilité locale qui demeure dans une large proportion accessible au camionnage lourd en transit. Afin d'éviter une dégradation prématurée du réseau routier local non adapté aux véhicules lourds, il serait important d'assurer une adéquation des routes accessibles au camionnage en transit, tant provinciales que locales.

Le transport en commun de personnes

Comme il a été décrit au chapitre 2, le transport de personnes est assuré par trois types de véhicules, le service d'autobus scolaire, le service adapté et le service de taxi. Ces services font l'objet de structures de gestion et de financement différentes alors que les circuits utilisés peuvent parfois être identiques. Il n'existe pas de service de transport en commun par autobus, sauf entre Montréal et Sherbrooke avec halte à Magog. Les municipalités d'Eastman, de Hatley, du Canton de Hatley, de Sainte-Catherine-de-Hatley et de Stukely ne

disposaient d'aucun transport de personnes autre que le transport scolaire à la fin de l'année 1995(Réf. 20).

L'automobile

L'automobile est définitivement le moyen de transport principal sur le territoire et elle assure l'accès à l'ensemble de la MRC. Ce véhicule utilise beaucoup le réseau routier public et la circulation automobile a connu depuis quelques années une augmentation importante de ses débits sur les routes périphériques aux centres urbains et celles situées dans les secteurs touristiques, comme en témoignent les débits de circulation, produits par le ministère des Transports du Québec, depuis 1982(Réf. 43). La circulation est plus intense sur les routes nationales et les autoroutes. C'est le secteur de Magog qui a connu les plus fortes augmentations de circulation sur une base annuelle, sans doute à cause de sa position satellite dans la redistribution de la circulation touristique et de villégiature provenant de l'extérieur de la région vers les autres routes et sûrement aussi parce qu'il s'agit du centre régional de services pour l'ensemble de la population. La clientèle touristique et saisonnière utilise largement les routes 112 et 141 dans le secteur de Magog-Orford. Les routes 112 et 141, en plus de constituer les axes d'entrée et de communication entre les différents pôles de développement de la station Magog-Orford, agissent comme voies de transit de la population entre les différents points de service, tant de la population permanente que de villégiature. La circulation a connu des augmentations substantielles dans les secteurs de Katevale, d'Ayer's Cliff, de North Hatley et de Georgeville. Les postes frontaliers ont eux aussi connu des augmentations qui dépendent davantage d'une circulation en transit que d'un achalandage sur notre territoire. On observe finalement que les accroissements de circulation recensés sur les routes autres que les autoroutes ou les routes nationales l'ont été sur des routes pittoresques et panoramiques.

Ajouté
11-00, art.38

1.4.3 Affichage et signalisation

Les routes servent de support à un affichage et à une signalisation omniprésents sur notre territoire. Alors que les enseignes de signalisation sont conçues et installées pour assurer la sécurité et l'acheminement approprié de la circulation sur le réseau routier, l'enseigne d'affichage est destinée à faire connaître ou rendre visibles des biens ou services de nature publique ou commerciale aux utilisateurs du réseau.

À cause de la densité de notre réseau routier et de la concentration d'activités commerciales sur le territoire, les routes sont fortement sollicitées par ces besoins en signalisation et en affichage avec pour conséquence une détérioration de la qualité esthétique et de l'efficacité de la signalisation sur

certains corridors routiers. Bien que l'on ne puisse intervenir sur les règles relatives à la signalisation, il en va autrement des politiques et des règles d'affichage. La dualité des gestionnaires du réseau et des pouvoirs juridiques de chacun ont contribué à la surutilisation de certains sites sur le réseau et à l'inéquité des règles d'accessibilité aux activités et commerces affichés.

2. Qualité et adéquation du réseau de transport

2.1 Sa qualité

Le réseau ferroviaire

Le réseau ferroviaire en exploitation sur le territoire doit être maintenu pour soutenir le développement industriel de la région. Bien que ses activités se limitent actuellement à du transport de marchandises, la consolidation des activités pourrait favoriser le développement de nouveaux services. Compte tenu de l'importance du transport ferroviaire pour le dynamisme du pôle industriel de Magog, il est nécessaire d'assurer le maintien d'un lien ferroviaire entre ce pôle industriel et le réseau provincial. La portion résiduelle de ce réseau, non requise pour le développement du pôle industriel de Magog, devra faire l'objet d'une nouvelle vocation.

Remplacé 11-00, art.39

Le réseau cyclable

Les corridors cyclables aménagés ou en cours d'aménagement respectent des règles minimales de construction relatives à la largeur, aux traverses de rues, etc. Il n'y a cependant pas de critères de qualité du réseau actuellement appliqués pour assurer une homogénéité dans le produit régional. Les largeurs peuvent donc varier de 2 à 3 mètres, les gardes de protection ne sont pas installés aux endroits ayant les mêmes caractéristiques, le type de revêtement peut varier d'un projet à l'autre, la signalisation sur les corridors est variable, etc. Ces variations affectent la qualité du réseau actuel et sa renommée. Certains tronçons présentent des risques plus importants à la sécurité des usagers, alors que d'autres montrent des carences en drainage qui affectent la surface de roulement.

Le réseau routier

Ce réseau ayant des débits de circulation, des caractéristiques physiques et des vocations différentes, sa qualité est donc variable. Il n'existe pas à l'heure actuelle de grille d'évaluation globale de la qualité des routes. Cette qualité est parfois évaluée à la pièce. Il existe par exemple une grille d'évaluation des surfaces de roulement, une autre grille évalue la qualité des courbes, etc. De plus, ces évaluations ne sont pas mises à

jour et ne peuvent témoigner de la qualité actuelle du réseau. Il n'est donc pas possible de définir la qualité du réseau autrement qu'en émettant des opinions générales et en faisant référence aux problèmes identifiés sur le réseau par les instances consultées.

En examinant uniquement les débits de circulation et les convergences de ces débits sur le réseau, il est possible d'émettre les constats suivants (voir le tableau 17 sur les problèmes observés) :

- ⇨ le débit de circulation rencontré à l'intersection des routes 112 et 141 dans la ville de Magog est plus important que le débit observé sur l'autoroute 10. Cet accroissement de l'achalandage provoque et provoquera des problèmes de congestion importants appelés à augmenter avec le développement de la station touristique Magog-Orford. Ce constat risque de s'accélérer si l'achalandage s'accroît dans ce territoire enserré entre les route 112, 141 et l'autoroute 10, le centre-ville de Magog et dans la trame commerciale actuelle;

Ajouté
11-00, art.39

- ⇨ Les augmentations de débits aux bretelles 21 et 24 de l'autoroute 55 et la visibilité très réduite des intersections rendent ces deux sites dangereux;
- ⇨ Certaines routes très étroites voient leur taux d'utilisation augmenter significativement: la route 247, le chemin des Pères, la route 108, le chemin du Lac, à Canton de Potton, plus particulièrement;
- ⇨ Les routes à circulation touristique sont souvent achalandées et dépourvues de points d'arrêt;
- ⇨ Les intersections présentant des problèmes de sécurité se retrouvent majoritairement sur les routes à débits croissants ou à grande vitesse.

Si on considère les revêtements, des constats différents à l'égard du réseau supérieur et du réseau local s'imposent :

- ⇨ les routes du réseau supérieur sont toutes pavées et elles font l'objet d'un plan d'amélioration des surfaces amorcé depuis quelques années;
- ⇨ les routes 108, 143, 247, le chemin des Pères/chemin Nicholas Austin, la route de Highwater et le chemin du Lac, toutes de responsabilité provinciale, doivent faire l'objet d'une amélioration à court terme des surfaces;
- ⇨ les routes locales à caractère intermunicipal sont généralement pavées. Certaines routes ont une qualité de surface moyenne qui nécessitera des interventions à court terme. C'est le cas des chemins de Fitch Bay, du chemin de Cedarville, du chemin de Sherbrooke, du chemin Hovey Manor, du chemin Benoît, dans le secteur de Sainte-Catherine-de-Hatley, du chemin du rang XIII et du chemin Vale Perkins;
- ⇨ le réseau routier local non pavé inclut habituellement des chemins très étroits, dont le drainage est parfois déficient et pour lesquels des travaux de reconstruction

d'assiette nécessitent des investissements importants. Plusieurs chemins ont fait l'objet d'une amélioration des surfaces de roulement mais il est très difficile pour les municipalités d'améliorer de façon substantielle des chemins dont l'entretien a, à maintes occasions, été déficient avant le transfert de responsabilité.

Après examen de la configuration du réseau et du développement qui s'est effectué sur ses abords, on observera que la qualité d'une chaussée est souvent affectée par une multiplication des accès à la route et l'absence de planification dans le raccordement de rues secondaire, qui auront des incidences sur la fluidité de la circulation et la sécurité des usagers.

Finalement, le drainage du réseau routier influe sur sa qualité. Il peut également avoir un impact négatif sur la qualité des eaux de plusieurs lacs et cours d'eau, compte tenu de sa forte capacité de transport de sédiments et d'éléments nutritifs. Les techniques actuelles de drainage et d'entretien des ouvrages de drainage pourraient certainement être améliorées et harmonisées entre les différents intervenants concernés.

PRINCIPAUX PROBLEMES OBSERVES SUR LE RESEAU

Tableau 17

Problème	Localisation	
Circulation dense	⇨ Intersection routes 141 / 112	Magog
	⇨ Intersection route 108 / ch. Sherbrooke	North Hatley
	⇨ Intersection route 243 / ch. Vale Perkins	Canton de Potton
	⇨ Intersection route 141 / ch. Alfred-DesRochers	Canton d'Orford
Bretelles d'autoroutes dangereuses	⇨ Sorties 115 et 118 / autoroute 10	Canton de Magog
	⇨ Sorties 21 et 24 / autoroute 55	Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Autoroute 55 / boul. Bourque	Omerville
Chaussée détériorée	⇨ Chemin des Pères / Nicholas-Austin	Austin et Canton de Magog
	⇨ Route de Highwater	Canton de Potton
	⇨ Chemin North Hatley	North Hatley et Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Route 108	Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Route 143	Hatley et Canton de Hatley.
	⇨ Chemin du Lac	Canton de Potton
	⇨ Route 247	Ogden, Canton de Magog et Canton de Stanstead
Accès nombreux	⇨ Route 216 (lac Magog)	Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Route 108	North Hatley
	⇨ boul. Bourque	Omerville
	⇨ Bolton-Centre / route 245	Bolton-Est
	⇨ Village Austin / ch. Nicholas-Austin	Austin
	⇨ Route 141	Canton de Magog et Canton d'Orford
	⇨ Route 112	Eastman
Courbe forte	⇨ Chemin du Lac Nick	Bolton-Est
	⇨ Chemin du Lac d'Argent	Eastman
	⇨ Chemin George-Bonnallie	Stukely
	⇨ Chemins Cedarville / Graniteville	Ogden
	⇨ Route 141	Canton de Magog
	⇨ Route 216	Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Chemin Nicholas-Austin	Austin
	⇨ Chemin Fitch Bay / route 247	Canton de Stanstead
	⇨ Route 108 (section Capelton)	Canton de Hatley
Accidents	⇨ Chemin Baker Pond	Bolton-Est
	⇨ Route 112	Canton de Magog
	⇨ Chemin Sherbrooke / route 143	Canton de Hatley
Visibilité réduite	⇨ Bolton-Centre / route 245	Bolton-Est
	⇨ Route 245 / autoroute 10	Eastman
	⇨ Chemin Nicholas-Austin / ch. Bishop	Austin
	⇨ Chemin Ducharme / route 108	Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Route 108 / ch. North Hatley	Sainte-Catherine-de-Hatley
	⇨ Route 143 / ch. Sherbrooke	Canton de Hatley
	⇨ Route 143 / route 208	Hatley

2.2 L'adéquation du réseau en fonction des autres composantes de l'aménagement du territoire

La description du réseau de transport permet d'évaluer sa capacité à répondre aux besoins futurs de développement prévus sur le territoire de la MRC. Ce développement étant encadré par les orientations et autres composantes inscrites au présent schéma, il est possible de vérifier l'adéquation du réseau aux besoins futurs.

La localisation des territoires affectés au développement résidentiel, industriel, touristique et commercial constitue un bon indicateur pour analyser les axes routiers dont les flux de circulation sont appelés à s'accroître. À l'égard des noyaux urbains, le réseau routier, malgré plusieurs problèmes de qualité, offre une très bonne desserte.

La localisation des secteurs industriels ayant été planifiée en fonction de la capacité du réseau routier rapproché à les desservir adéquatement, il n'y a donc pas de problèmes reliés à l'accessibilité depuis la construction récente de la bretelle 32 de l'autoroute 55. Quant aux secteurs commerciaux importants, ceux-ci concernent plus spécifiquement le réseau urbain local. Le réseau étant bien structuré pour répondre au développement urbain et industriel de la MRC, il est essentiel de le maintenir et de l'améliorer.

L'adéquation du réseau pour desservir les territoires touristiques et de villégiature présente cependant des déficiences qui ne pourront être corrigées que par des améliorations à la qualité des chaussées et par la planification de haltes ou d'accotements sur le réseau utilisé par les circuits touristiques de plus en plus populaires.

La mise en place d'un réseau cyclable adapté pourrait contribuer à l'amélioration de la sécurité sur ces routes de même que l'identification d'un réseau de camionnage qui éviterait les routes plus touristiques.

La convergence des routes 112 et 141 dans la ville de Magog représente un problème majeur qui risque de s'amplifier rapidement avec le développement touristique à venir. À cet égard, les études de développement de la station touristique Magog-Orford et d'organisation du développement dans le coeur de la station (tête du lac Memphrémagog et axe de la rivière aux Cerises) réalisées au cours des années 1980, et mises à jour récemment confirment l'importance de relocaliser une section de la route 141 pour les raisons suivantes :

- ⇨ les débits de circulation provenant tant de la sortie 118 que 115 de l'autoroute 10 vers Magog vont continuer de s'accroître;
- ⇨ les échanges de circulation sortie 115, sortie 118 de l'autoroute 10 et centre-ville de Magog vont augmenter davantage compte tenu du développement de projets récréo-touristiques à l'intérieur de ce triangle au cours des prochaines années;
- ⇨ la convergence de ces flux au cœur du centre-ville de Magog rend les solutions de plus en plus coûteuses et de moins en moins efficaces;

⇨ la relocalisation permettrait de compléter les aménagements publics requis pour mettre en œuvre le plan de développement de la station dans cette section et séparer les clientèles de transit et de destination.

La qualité du réseau d'accès à la station touristique Owl's Head doit faire l'objet d'améliorations de la chaussée dont l'état rend très difficile l'accès de cette station durant certaines saisons. Dans la mesure où le développement de la station dépend de la qualité de son accessibilité, il importe d'y prévoir des améliorations.

3. Moyens d'amélioration du réseau de transport

Les moyens ou mesures proposés le sont pour résoudre les problématiques d'adéquation du réseau observées, conserver la qualité du réseau aux endroits où il répond aux besoins et aux objectifs et orientations d'aménagement retenus par les municipalités et la population de la MRC de Memphrémagog.

3.1 Le réseau cyclable et piétonnier ou récréatif léger

Afin de répondre aux attentes de la population permanente, aux demandes de la clientèle touristique, de canaliser les utilisateurs sur des réseaux prévus à cette fin et de doter la région d'un produit de qualité assurant un lien entre les corridors aménagés et les marchés régionaux et extrarégionaux, le réseau régional de corridors à vocation cyclable et piétonnière ou récréative légère, présenté sur la carte 24, devrait être mis en place. Il permettrait d'offrir une infrastructure plus adéquate au nombre grandissant d'adeptes de ce sport et d'ajouter un nouveau produit à l'éventail récréo-touristique. Le réseau proposé pourrait exiger pour certaines sections l'aménagement de voies partagées sur le réseau routier. Ces voies sont :

Remplacé 6-00, art.10

⇨ le chemin Benoît à partir de son croisement avec l'autoroute 55 et la sortie 21 de cette autoroute dans la municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley;

⇨ les chemins Vallières et Tomifobia traversant les municipalités de Sainte-Catherine-de-Hatley, Canton de Stanstead et Ogden;

⇨ les routes 243 et 245 jusqu'à Highwater;

⇨ la route 108 dans la municipalité de North Hatley;

⇨ la route 141 dans le village de Cherry River;

⇨ le chemin de la rivière dans la ville de Magog;

⇨ la route 141 dans la municipalité d'Ayer's Cliff.

Pour assurer un développement cohérent des axes privilégiés au niveau régional, une coordination des travaux à réaliser, des modes de gestion et du financement devra être prévue pour chacun des axes principaux. Les travaux nécessitant la participation du

ministère des Transports devraient faire l'objet d'une présentation globale des besoins de partage du réseau routier à des fins cyclables. La région de Magog-Orford, compte tenu de la concentration d'infrastructures d'accueil et de points d'intérêt, ajoutera aux axes principaux un réseau par boucles qui permettra de relier ces sites et de desservir la population permanente de ce secteur. Finalement, les municipalités traversées par les axes principaux du réseau à vocation cyclable devront rendre possibles par leurs plans d'urbanisme et règlements d'urbanisme les raccordements intermunicipaux requis pour créer les corridors régionaux et extrarégionaux proposés.

3.2 Le réseau de camionnage

La circulation des camions lourds en transit sur les routes pittoresques et panoramiques crée des conflits d'usagers importants en plus d'affecter sérieusement la qualité de ces routes dont l'état est précaire. Sans pénaliser le transport lourd local ou générer des impacts sérieux pour l'efficacité du camionnage, le camionnage lourd en transit devrait être permis uniquement dans les corridors décrits sur la carte 24[(1)]. À l'égard du réseau supérieur, la proposition de la MRC nécessite des ajustements à la proposition provinciale aux endroits suivants afin d'y interdire la circulation lourde en transit :

- ⇨ la route 108, entre l'intersection de la route 216 et la limite du territoire dans le Canton de Hatley;
- ⇨ la route 247 entre la baie Fitch et l'intersection de Graniteville;
- ⇨ le chemin des Pères/chemin Nicholas-Austin dans le Canton de Magog et Austin;
- ⇨ le chemin Vale Perkins.

Les municipalités devraient adopter une réglementation portant sur la circulation lourde en transit sur leur réseau local qui respectera le réseau prévu sur la carte 24, en concertation avec les territoires voisins et avec le soutien du ministère des Transports.

(1) La notion de camionnage lourd ne comprend pas les véhicules-outils, les véhicules routiers servant au transport des personnes, les véhicules d'urgence et de dépannage ni la machinerie agricole dont les définitions apparaissent au *« Règlement sur la signalisation routière » du ministère des Transports du Québec*[(Réf.45)].

3.3 La classification fonctionnelle

Des changements sont proposés à la classification fonctionnelle initiale pour répondre aux nouveaux besoins. Deux changements sont proposés sur le réseau supérieur et apparaissent dans la classification cartographiée sur la carte A4 de l'annexe cartographique :

Route 108	Régionale au lieu de collectrice pour préserver le lien régional entre Magog et le territoire de Katevale / North Hatley dont le caractère récréatif et touristique est reconnu. Le développement de l'axe North-Hatley/Lennoxville devrait connaître une forte croissance au cours des prochaines années par la création du parc régional Montjoye.
Route 220	Régionale au lieu de collectrice afin d'assurer l'accès au secteur Fraser du parc du Mont-Orford et conférer à cette route le rôle de lien régional qu'elle joue entre les régions de Bonsecours / Valcourt et la région sherbrookoise.

Le réseau routier local classé auparavant 1, 2, 3, est maintenant divisé en deux catégories : les routes locales et les routes intermunicipales. Ces dernières correspondent aux routes reliant au moins deux territoires municipaux. Elles servent aussi de lien entre les routes du réseau supérieur et les routes locales publiques ou privées. Seules les interventions prévues au réseau intermunicipal sont retenues dans le cadre de la planification régionale.

3.4 Le contrôle des accès routiers

Plusieurs portions du réseau routier voient la fluidité et la sécurité de la circulation affectées par la multiplication d'accès à la route. Jusqu'à présent, ce phénomène s'est développé principalement sur les principales voies d'accès à un centre urbain ou sur des axes à fort débit de circulation. Afin de prévenir la détérioration de certaines fonctions du réseau et offrir une meilleure organisation des activités tenues le long de certaines routes du réseau, un contrôle des accès à la route est proposé comme suit :

- ⇨ prévoir des densités linéaires de morcellement des propriétés plus faibles réduisant le nombre d'accès à la route sur les axes du réseau localisés en milieu rural;
- ⇨ limiter le nombre d'accès à la route par terrain en milieu rural;
- ⇨ identifier des corridors routiers qui, malgré la présence de contraintes naturelles et le contrôle de la densité linéaire, devront faire l'objet de règles particulières concernant les accès;

- ⇨ établir des règles minimales relatives aux accès pour certaines sections du réseau routier;
- ⇨ identifier des corridors routiers en périmètre urbain pour lesquels la municipalité concernée devra se doter de règles de planification et de gestion des accès routiers;

Remplacé 11-00, art.40

- ⇨ procéder à une évaluation plus détaillée de la problématique des accès sur les portions des routes 112 et 141 situés dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel, afin de prévoir des règles de contrôle des accès mieux adaptées à la localisation stratégique de ces deux corridors.

Les corridors identifiés pour l'application de règles particulières apparaissent sur la carte A4 de l'annexe cartographique.

3.5 La relocalisation de routes dans les territoires touristiques et de villégiature

Certaines routes devront faire l'objet de relocalisation pour répondre à des problématiques sur le réseau :

Remplacé 11-00, art.41

Route 141	Afin de vérifier la pertinence du projet de relocalisation de la route 141, initialement prévu entre la route 112 et l'intersection du chemin Couture dans le canton de Magog, et tenir compte d'autres solutions envisagées pour assurer la fluidité de la circulation sur les axes régionaux convergeant au centre-ville de Magog, il sera requis de revoir les solutions envisagées depuis 1989, d'actualiser les problématiques et de proposer des solutions viables et réalisables en fonction des problématiques régionales et des problématiques urbaines.
Route 216	La portion entre la route 108 et le territoire de Rock Forest fait l'objet d'un projet de relocalisation en cours de réalisation. Cette relocalisation est rendue nécessaire à cause de la configuration de la route, de son développement de part et d'autre et de la clientèle grandissante qui l'utilise. Son utilisation aux fins de camionnage ne fait qu'ajouter des poids aux arguments.

3.6 Les travaux d'amélioration au réseau routier supérieur

La description des travaux à réaliser sur le réseau supérieur tient compte de la planification quinquennale du ministère des Transports et de certaines problématiques observées sur le réseau pour lesquelles le ministère n'a pas prévu à ce jour d'interventions particulières.

TRAVAUX A REALISER SUR LE RESEAU SUPERIEUR

Tableau 18

Route	Municipalité	Distance	Type de travaux
Autoroute 10	Austin / Magog / Omerville	10,0 km	Poursuivre les travaux de renforcement et de réfection de la chaussée et des structures de ponts.
Route 108	Canton de Hatley Sainte-Catherine-de-Hatley	5,2 Km	Reconstruction de l'assiette, drainage, chaussée.
Chemin du Lac	Canton de Potton	6,0 Km	Reconstruction, drainage, chaussée
Route 243	Bolton-Est / Canton de Potton	6,0 Km	Renforcement et stabilisation de chaussée.
Route 112	Eastman / Stukely-Sud	9,0 Km	Renforcement et réfection de chaussée.
Route 141	Ayer's Cliff	0,3 Km	Amélioration d'intersection.
Route 245	Bolton-Est	1,0 Km	Amélioration de la sécurité.
Bretelles 21 et 24 autoroute 55	Sainte-Catherine-de-Hatley	0,6 Km	Amélioration de la visibilité et correction d'intersection.
Chemin Vale Perkins	Canton de Potton	6,0 Km	Correction de l'assiette, drainage et réfection de chaussée.
Route 143, intersection chemin Sherbrooke	Canton de Hatley	-----	Amélioration de la sécurité.
Route 143, intersection route 208/ Massawippi	Hatley s.d.	-----	Amélioration de la sécurité
Route 141, sortie 118 de l'autoroute 10	Canton de Magog	0,5 Km	Nouvelle configuration de l'échangeur et réalisation
Route 112, sortie 115 de l'autoroute 10	Canton de Magog	0,5 Km	Nouvelle configuration de l'échangeur et réalisation
Route 112, boulevard Bourque	Omerville	2,5 Km	Amélioration de la sécurité (contrôle des virages à gauche)

D'autres travaux proposés sur le réseau intermunicipal sont inscrits au tableau suivant.

TRAVAUX D'AMELIORATION AU RESEAU ROUTIER INTERMUNICIPAL

Tableau 19

Route	Localisation	Longueur (à suivre)	Nature des travaux
Chemin du lac Nick	Bolton-Est	0,2 Km	Correction de courbe et rechargement.
Rues Principale / St-Patrice / Merry	Magog	-----	Étude de circulation
Chemin Sherbrooke	North Hatley	-----	Intersection / visibilité et sécurité.
Chemin Cedarville	Ogden	0,2 Km	Correction de courbe.
Chemin Fitch Bay	Village Fitch Bay	-----	Visibilité et sécurité (courbe)
Chemin Fitch Bay	Canton de Stanstead	6,0 Km	Réfection de la chaussée.
Chemin North Hatley	Sainte-Catherine-de-Hatley et North Hatley	5,5 Km	Correction du tracé, réfection de la chaussée et drainage.
Chemin des Diligences	Intersection George-Bonnallie	-----	Visibilité et sécurité.

Pavage de chemins intermunicipaux non pavés.

3.7 Le transport de personnes

Afin d'offrir une plus grande couverture du territoire par des services de transport de personnes, de proposer des services qui combleraient différents besoins de la population, et de maximiser l'utilisation des équipements en place, une évaluation concertée des services en place et des besoins et l'examen d'alternatives à partir des ressources existantes devront être effectués.

3.8 L'amélioration des politiques de signalisation/affichage

La MRC, de concert avec ses municipalités, s'est dotée d'une politique de signalisation dans ses territoires touristiques et patrimoniaux pour préserver la qualité visuelle de ses corridors routiers. Cette politique a trouvé nombre de justifications associées notamment au caractère commercial des secteurs touristiques, au nombre de commerçants et promoteurs et à l'achalandage du réseau routier. L'expérience des dernières années démontre cependant que le cadre réglementaire appliqué au réseau routier municipal voit sa réussite affectée par les récentes politiques d'affichage commercial sur le réseau supérieur et la multiplication des politiques qui saturent ainsi

l'ensemble du réseau d'affiches directionnelles. D'autre part, l'affichage étant un élément important de la promotion commerciale, toute inéquité dans les critères d'affichage peut causer des préjudices importants au dynamisme commercial. Afin de trouver une proposition concertée de signalisation et d'affichage qui puisse respecter des orientations du territoire et atteindre nos objectifs en matière d'aménagement, il est nécessaire de procéder à une redéfinition des outils utilisés pour régir l'affichage avec le ministère des Transports et les municipalités locales afin d'offrir une meilleure compatibilité des critères et règles applicables.

3.8.1 Politique d'affichage sur le territoire

Afin d'encadrer le nombre, les dimensions et la qualité de l'affichage sur son territoire, la MRC maintient un cadre normatif. Celui-ci touche plus spécifiquement les milieux esthétiques, panoramiques et patrimoniaux de même que les stations touristiques. De plus, afin d'offrir un minimum de possibilités d'affichage pour rejoindre la clientèle en transit sur le réseau autoroutier, une politique est prévue au document complémentaire.

3.9 Travaux d'amélioration et d'entretien du drainage

Les conséquences des travaux d'entretien et d'amélioration du drainage des routes sur la qualité de l'eau peuvent être néfastes compte tenu de l'apport de sédiments, d'éléments nutritifs, etc. Les effets sur un territoire où le réseau routier et le réseau hydrographique sont en étroite relation comme le nôtre méritent que cette problématique puisse être prise en compte dans les techniques et procédés utilisés. Un guide des bonnes pratiques d'entretien des ouvrages de drainage (fossés, traverses, etc.) devra donc être préparé avec la collaboration du ministère des Transports et les municipalités et mis en application.

CARTE 24 - CORRIDORS D'INTÉRÊT RÉGIONAL

CHAPITRE 12 LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS À CARACTÈRE PUBLIC

Les équipements et infrastructures devant figurer au schéma d'aménagement, tel que le prévoit la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, se divisent en deux grandes catégories:

- ⇨ les équipements et infrastructures à caractère ou d'incidence intermunicipale;
- ⇨ les équipements et infrastructures à être mis en place par le gouvernement, ses ministères ou mandataires, les commissions scolaires ou d'autres organismes publics.

Ajouté 11-00, art.42

L'attribution à certains équipements et infrastructures des termes « *à caractère intermunicipal ou régional* » ou « *à incidence intermunicipale ou régionale* » ne confère en rien d'obligations quant à la propriété, les responsabilités ou le financement par des instances régionales et locales. Il a pour seul objet de confirmer le rôle et l'intérêt de plus d'une municipalité dans sa planification et son développement.

Afin de faciliter la compréhension du sens donné aux termes utilisés dans cette section, en voici la signification :

Équipement	Inclut les immeubles et les installations servant à la vie d'une collectivité.
Infrastructure	Désigne les ouvrages ou réseaux par lesquels transitent des personnes, des biens, des matériaux.
Caractère ou incidence intermunicipale	L'équipement ou l'infrastructure est de propriété municipale, ou dessert plusieurs municipalités, ou encore est de propriété privée et a un impact significatif sur l'organisation de l'espace régional.

Les équipements et infrastructures mentionnés apparaissent sur la carte A4 de l'annexe cartographique.

1. Les équipements et infrastructures à caractère intermunicipal ou à incidence intermunicipale

1.1 Culture

Les édifices :

Le Centre d'arts Orford
L'Opéra Haskell
Le musée Colby-Curtis
Le Théâtre du Vieux Clocher

Voir la description faite de ces équipements à la section 2.1 du chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt.

Ces équipements ont servi d'assise à une politique de développement culturel adoptée en 1990 par la MRC et au plan de développement culturel 1995-2000(Réf. 23). Ce plan confirme le rôle majeur de ces quatre équipements dans le développement culturel de la MRC. Les recommandations et objectifs devant conduire à leur plein développement ont été précisés dans les chapitres précédents.

Le réseau de bibliothèques

Il existe une seule bibliothèque municipale autonome sur le territoire, localisée dans la ville de Magog. D'autres services de bibliothèque existent sur le territoire et sont souvent localisés dans des édifices municipaux. C'est le cas de Bolton-Est, Canton de Magog, Stukely, Omerville et Canton de Potton. Quatre catégories de services de bibliothèque étaient représentées sur le territoire en 1995, assurant la desserte de 93 pour cent de la population (bibliothèque municipale autonome, C.R.S.B.P.E., bibliothèque d'association, bibliothèque scolaire).

Dans un contexte de décentralisation et compte tenu de l'absence d'un réseau de bibliothèques couvrant tout le territoire de la MRC pour assurer l'accessibilité du livre à l'ensemble de la population, une évaluation des services actuels et des différentes solutions pouvant amener à l'atteinte de cette universalité sont actuellement à l'étude. La MRC, à titre de structure régionale, coordonne cette évaluation et formulera à court terme des recommandations.

1.2 Environnement

Les lieux de disposition et de traitement des boues de fosses septiques

Il n'existe pas à l'heure actuelle de véritable lieu de disposition des boues non traitées ou de traitement des boues de fosses septiques sur le territoire de la MRC pouvant accueillir les volumes produits malgré le nombre élevé de résidences non desservies qui doivent fonctionner avec un dispositif d'épuration individuel. Certaines études portant sur l'implantation de sites de disposition des boues des résidences ont été menées mais aucune solution n'a encore été retenue. Afin de garantir la mise en place d'un ou plusieurs sites à caractère public pouvant disposer des boues non traitées en maximisant des équipements et des infrastructures existants, seuls les treize lieux publics d'épuration des eaux usées provenant des réseaux d'égouts pourront être considérés. Malgré cela, il est nécessaire de préparer une politique intégrée de gestion de ces boues afin de pouvoir trouver une solution à long terme pour la disposition de ce type de déchets.

Les réseaux d'égouts et/ou d'aqueduc

Compte tenu de l'importance de la qualité de l'eau (les principaux plans d'eau servent d'alimentation en eau potable et supportent une activité récréative importante) et du coût élevé des infrastructures d'épuration des eaux, nous considérons que tous les réseaux d'égouts et d'aqueduc sont d'intérêt régional.

Certains réseaux traversent et/ou desservent plusieurs municipalités :

Type d'équipement	Localisation	Municipalité responsable	Territoires desservis
Eau (prise et réseau)	lac Memphrémagog	Ville de Magog	Magog, Canton de Magog, Omerville en partie
Égouts (station et réseau)	Magog		
Eau (prise et réseau)	lac Massawippi	North Hatley	North Hatley, Canton de Hatley en partie
Égouts (station et réseau)	Canton de Hatley		
Eau (prise et réseau)	lac Massawippi	Ayer's Cliff	Ayer,s Cliff, Hatley s.d.
Égouts (station et réseau)	Ayer's Cliff		
Égouts (réseau)	Deauville	Deauville	Canton de Magog en partie
Égouts (réseau)	Sherbrooke	Sherbrooke	Canton de Hatley en partie
Eau (prise)	lac Memphrémagog	Sherbrooke	Sherbrooke, Ascot, Fleurimont, Rock Forest
Eau (prise)	lac Massawippi	Waterville	Waterville
Eau (prise)	lac Bowker	Valcourt	Valcourt

Les réseaux présentés ci-bas desservent le territoire d'une seule municipalité ou d'un territoire gouvernemental et sont propriété publique:

Municipalité	Territoire desservi	Type de réseau
Eastman	Portion sur l'axe route 112	égouts / aqueduc
Omerville	Portion urbaine	égouts / aqueduc
Parc du Mont-Orford	Campings Stukely et Fraser Base Jouvence	station d'épuration
Canton d'Orford	Village et centre de ski	égouts
Saint-Benoît-du-Lac	Abbaye et bâtiments	égouts / aqueduc
Canton de Stanstead	village Fitch Bay	égouts / aqueduc
	village Georgeville	égouts
Stukely-Sud	village de Stukely-Sud	aqueduc
Hatley s.d.	village de Hatley	aqueduc
Sainte-Catherine-de-Hatley	village de Katevale	égouts
Stanstead	secteurs Beebe Plain, Stanstead Plain et Rock Island	égouts / aqueduc
Canton de Potton	Village de Mansonville Station Owl's Head	égouts / aqueduc

Bien qu'il existe sur le territoire plusieurs prises d'eau potable et réseaux d'épuration à caractère privé, ceux-ci sont prévus pour la desserte de projets bien précis et ne font pas l'objet de projets d'expansion visant à augmenter leur capacité. Ils ne sont donc pas inscrits comme d'intérêt intermunicipal.

Afin d'assurer la préservation de la qualité des eaux servant à l'alimentation en eau potable et une desserte adéquate par des réseaux d'égouts et/ou aqueduc des secteurs urbains faisant l'objet d'une forte densité d'occupation, les projets d'amélioration des équipements en place ou d'expansion de réseaux existants sont possibles. Quant à l'ajout de nouveaux réseaux, seuls les milieux urbains suivants, ou les affectations mentionnées, pourraient y être admissibles :

Remplacé 13-16-1,art.26

Municipalité	Type de desserte
Eastman	Desservir par l'égout le pourtour du lac d'Argent fortement occupé à des fins résidentielles. Construction du réseau d'égouts et d'aqueduc dans le périmètre urbain du lac Stukely.
Austin	Possibilité de desserte par l'aqueduc du périmètre d'Austin à partir des infrastructures en place.
Canton de Stanstead	Remplacement de l'élément épurateur desservant le village de Georgeville.
Affectation « *Industrielle* »	Selon le développement susceptible de s'y réaliser, possibilité de desserte à partir d'infrastructures en place ou à proximité.
Affectation « Récréo-touristique du *Parc national du Mont-Orford* »	Selon le développement et les besoins des équipements à venir.
Affectation « Résidentielle-touristique »	Possibilités en station touristique nécessitant la mise à contribution du secteur privé dans la mise en place de tels services.
Affectations « *Récréo-touristique* »	Possibilités en station touristique nécessitant la mise à contribution du secteur privé dans la mise en place de tels services ou selon le développement et les besoins des équipements à venir.

Les barrages

Le niveau des eaux de plusieurs lacs sur le territoire est contrôlé par un ouvrage de retenue. Dans la majorité des cas, les conséquences d'une démolition ou d'un bris de ces ouvrages seraient particulièrement ressenties en amont. Seul le barrage de retenue à l'embouchure de la rivière Magog pourrait affecter le milieu tant en aval qu'en amont.

Ces ouvrages de bonnes dimensions et retenant les eaux d'un bassin touchant plusieurs municipalités, celles-ci devraient participer à la gestion de la sécurité de ces ouvrages avec les propriétaires et aux prises de décision portant sur les niveaux d'eau.

Plan d'eau	Responsable de sa gestion	Municipalités concernées
Lac Memphrémagog	Hydro-Magog Hydro-Sherbrooke	- Austin, Canton de Magog, Magog, Ogden, Canton de Potton, Saint-Benoît-du-Lac, Canton de Stanstead
Lac Massawippi	North Hatley	- Ayer's Cliff, Canton de Hatley, Hatley, North Hatley, Sainte-Catherine-de-Hatley
Lac Lovering	Canton de Stanstead	- Canton de Magog, Canton de Stanstead
Lac Brompton	Hydro-Québec	- Brompton-Gore, Saint-Denis-de-Brompton, Saint-Élie-d'Orford, Canton d'Orford
Lac d'Argent	Eastman	- Eastman, Stukely
Lac Magog	Rock Forest	- Deauville, Magog ct, Rock Forest, Sainte-Catherine-de-Hatley

1.3 Industrie

L'activité industrielle dans la région connaît une croissance marquée du nombre d'entreprises et des emplois qu'elle génère. Son développement, bien qu'attribuable en grande partie à la santé de grandes entreprises, s'appuie sur la naissance de petites et moyennes entreprises. Cette dernière catégorie recherche principalement des locaux de dimensions moyennes, difficiles à trouver sur le territoire. La constitution de parcs industriels pour accueillir l'industrie et lui offrir les services dont elle a besoin est fortement encouragée dans les orientations régionales. Afin de répondre aux besoins de ce type d'entreprises et pour assurer une couverture adéquate de notre territoire très vaste, il est recommandé d'implanter des espaces industriels locatifs dans les parcs industriels identifiés, tout particulièrement à Stanstead et à Magog. Un motel industriel récemment construit dans le parc industriel de Magog est déjà occupé à pleine capacité.

1.4 Loisir

Les équipements de loisir à incidence ou à caractère intermunicipal sont peu nombreux dans la MRC. Il existe de nombreux petits parcs municipaux destinés aux activités sportives estivales mais peu sont d'intérêt intermunicipal. Seul le parc de l'Est de la ville de Magog, sur le site de l'Aréna s'inscrit dans cette catégorie. D'autres équipements de loisir sous la responsabilité du réseau scolaire assurent la desserte de la population permanente dispersée sur le territoire par le biais d'ententes avec des municipalités ou des organismes de loisir.

1.5 Récréo-tourisme

La quantité d'équipements et d'infrastructures récréo-touristiques sur le territoire est grande. Plusieurs de ces équipements et infrastructures sont d'incidence ou à caractère intermunicipal.

Équipements à caractère intermunicipal ou à incidence intermunicipale

Les parcs dont les équipements et les infrastructures sont variés constituent des espaces importants et renommés de l'offre récréo-touristique.

D'abord, le parc provincial du Mont-Orford est doté d'infrastructures d'accueil, d'hébergement et de récréation. La diversité et la qualité de l'offre du parc représentent un atout majeur pour la région. Le parc régional Montjoye, récemment constitué, axera ses objectifs de développement sur la récréation. La disponibilité d'espace pour augmenter l'offre actuelle dans ce secteur (ski alpin, vélo, équitation) pourrait conférer à ce parc une réputation enviable à moyen terme.

Trois centres de ski alpin sont localisés dans la MRC (Mont-Orford, mont Owl's Head, Montjoye). Ils possèdent un intérêt particulier considérant leur envergure et leur localisation stratégique. Ces centres facilitent la pratique de plusieurs activités. Il est donc très important de maintenir et favoriser leur développement. La proximité d'infrastructures d'intérêt régional dans le territoire contigu situé dans la MRC de Sherbrooke pourrait conférer au parc Montjoye un caractère interrégional de récréation et de mise en valeur d'anciennes activités humaines (mines désaffectées, archéologie) à des fins de loisir et d'éducation.

Le territoire dispose de seulement six aires de baignade publiques. Deux d'entre elles sont aménagées à même les infrastructures du parc provincial du Mont-Orford. Les autres sont la plage de la pointe Merry, la plage de la baie de Magog et la plage des Cantons dans la partie nord du lac Memphrémagog, et la plage Weir, à Ogden. La capacité des sites aménagés aux fins de baignade et la qualité de plage de certains sites ne permettent pas de répondre à la forte demande générée par la population

permanente et la clientèle touristique. Puisque les plages appuient le produit touristique proposé dans la région et afin d'améliorer les aménagements accessibles pour la baignade, trois actions devront être menées :

- ⇨ améliorer et relocaliser au besoin l'aire de baignade de la plage des Cantons;
- ⇨ réaménager la plage sèche de la pointe Merry (deux sections);
- ⇨ procéder à une évaluation des aires de baignade naturelles potentielles pouvant être aménagées sur les lacs Memphrémagog et Massawippi. Cette dernière évaluation, compte tenu de l'incidence régionale, devrait être coordonnée par la MRC.

L'accès aux plans d'eau pour les embarcations est assuré par des entreprises commerciales mais également par des quais publics municipaux sur les lacs Massawippi et Memphrémagog. Il n'existe pas à l'heure actuelle suffisamment de concertation entre les municipalités propriétaires de ces quais pour assurer une complémentarité des services et un développement de ceux-ci en conformité avec les besoins des utilisateurs. Afin d'assurer une cohésion des aménagements réalisés à chacun de ces sites et harmoniser les services offerts, les municipalités concernées devraient intensifier les efforts de concertation déployés.

Afin d'assurer une adéquation des services d'accueil, des équipements et de la gestion des activités pratiquées sur le lac Memphrémagog dont l'achalandage et les conflits d'utilisateurs s'accroissent, il est proposé de créer sur ce plan d'eau un parc régional aquatique. La création d'un tel parc permettrait une meilleure utilisation des outils de gestion et d'encadrement des activités nautiques qui y sont pratiquées et maximiserait les efforts de préservation de la ressource en eau potable du lac. Elle requiert la collaboration des gouvernements fédéral et provincial dans la définition des pouvoirs, fonctions et responsabilités qui seraient conférés à sa structure de gestion et l'implication de tous les partenaires locaux ayant juridiction sur le lac ou bénéficiant de la ressource en eau potable. Projet unique au Québec, ce projet propose une nouvelle approche de la gestion et de la planification de l'utilisation du milieu aquatique.

Ajouté 11-00, art.43

Les espaces publics ou à caractère public situés dans l'axe de la route 112 au nord du lac Memphrémagog représentent des espaces dont la vocation et l'aménagement présentent un intérêt régional important. Ces espaces, aménagés en espaces verts, en corridors de verdure, en parcs récréatifs, en aires de baignade, en corridors récréatifs ou encore en stationnements, doivent être maintenus à des fins publiques pour exercer pleinement leur rôle de soutien au développement de projets privés et leur rôle structurant dans l'organisation des espaces périphériques. Les superficies de terrain ainsi identifiées devront être maintenues, voir augmentées pour assurer le support au développement anticipé dans cette région. Ces espaces et leur délimitation approximative sont donc présentés sur la carte A4 apparaissant à la section « *Annexe cartographique* » et leur caractère public devra être confirmé par les municipalités

Ajouté 11-00, art.43 (suite)

concernées. Afin de favoriser une utilisation et un aménagement optimal de ces espaces, les municipalités devraient préciser, sur un plan conjoint, les vocations et aménagements applicables à ces espaces.

Infrastructures à caractère intermunicipal ou à incidence intermunicipale

Le parc de la baie de Magog est le résultat d'investissements majeurs effectués en vue de rendre davantage accessible aux fins récréatives le secteur littoral et riverain du lac Memphrémagog. Bien que municipale, cette infrastructure, par ses aménagements et la clientèle qu'elle attire, est à incidence intermunicipale.

Le réseau de corridors à vocation cyclable, dont l'amorce est le fruit d'initiatives locales, ne saurait se réaliser sans l'implication des municipalités. Cela est vrai pour les municipalités qui supportent une partie du corridor et celles dont les entreprises profitent de ses retombées économiques. Les corridors actuels et à venir, d'intérêt régional, devraient faire l'objet d'une plus grande concertation des partenaires municipaux afin de maximiser les efforts de financement aux phases d'aménagement et d'entretien. Dans ce contexte, il est proposé de favoriser le développement par phases des axes retenus d'intérêt régional et de coordonner les gestes de planification, de mise en place et d'entretien pour chaque axe. Afin de maximiser les efforts financiers et de gestion supportés individuellement par les municipalités qui administrent actuellement de tels aménagements, il est proposé de constituer une structure regroupée de gestion et de financement des travaux d'entretien et d'amélioration des réseaux en place. La MRC pourra agir comme coordonnatrice de la mise sur pied des tables de discussions concernant la création de nouveaux corridors et la gestion des corridors aménagés.

Le développement à des fins récréatives de la vallée de la rivière Missisquoi nécessitera l'implication des municipalités pour garantir le respect du milieu naturel et l'intimité de la population locale. L'aménagement de haltes, belvédères, sentiers riverains et autres infrastructures légères devrait faire l'objet d'un plan intégré de développement préparé par les municipalités avec le soutien de la MRC.

Il en va de même du projet de mise en valeur à des fins récréatives de la vallée de la rivière Massawippi. Misant sur des potentiels archéologiques, d'activités nautiques en rivière, d'interprétation patrimoniale et de récréation extensive, ce projet d'intérêt interrégional devrait être développé avec les organismes municipaux œuvrant dans cette vallée entre North Hatley et Lennoxville pour faciliter l'intégration de l'ensemble des potentiels et équipements en place dans le concept qui sera retenu.

1.6 Le développement des stations touristiques

La mise en œuvre des concepts de développement des stations touristiques Owl's Head et Magog-Orford comprend des travaux et investissements publics dont les retombées favorisent les investissements privés et l'atteinte des objectifs. D'autre part, le développement des stations étant d'intérêt public, nous présentons les projets à caractère public, non réalisés ou non complétés à ce jour, qui n'ont pas été mentionnés à ce chapitre et qui devront être menés à bonne fin pour l'atteinte du concept proposé pour chaque station.

Station touristique Owl's Head :

- ⇨ correction, configuration de la route Mansonville-Owl's Head, aménagement des accotements en bande cyclable;
- ⇨ aménagement des portes d'entrée à la station (signalisation et massifs paysagers);
- ⇨ consolidation ou reconstitution d'alignements d'arbres le long de certaines routes;
- ⇨ amélioration des sites d'accès au lac;
- ⇨ amélioration du stationnement au cœur du village de Mansonville;
- ⇨ mise en valeur des ouvrages et des rives de la rivière Missisquoi à Mansonville;
- ⇨ mise en valeur de la grange ronde au cœur du village.

Station touristique Magog-Orford :

- ⇨ aménagement et signalisation des portes d'entrée à la station;
- ⇨ correction de l'affichage d'acheminement de la clientèle dans la station;
- ⇨ poursuite des travaux d'amélioration du mobilier urbain d'Eastman;
- ⇨ consolider l'aire d'accueil au corridor cyclable reliant la station à Eastman;
- ⇨ mise en place d'un programme d'affichage accessible par le réseau auto routier pour rendre la station visible;
- ⇨ mise en valeur des plages de la tête du lac Memphrémagog et aménagements des portions dites «plage sèche»;
- ⇨ acquisition, mise en valeur et aménagement du marécage de la rivière aux Cerises aux fins de préservation et d'interprétation;

Remplacé 11-00, art.44

- ⇨ revoir l'organisation de la circulation, y compris la pertinence de relocaliser un tronçon de la route 141;
- ⇨ aménagement et mise en valeur du parc de la plage des Cantons;

- ⇨ réalisation d'une bande verte cyclable et piétonnière dans le corridor de la rivière aux Cerises de Magog jusqu'à Orford;
- ⇨ mise en place d'un programme conjoint d'affichage public et de points d'affichage communautaire;

Remplacé 11-00, art.44

- ⇨ aménagement des corridors routiers des routes 112 et 141 s'inscrivant dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel;
- ⇨ consolidation des activités récréatives au parc du Mont-Orford et poursuite du programme de développement de la station de ski alpin;
- ⇨ création d'un lien entre le parc de la plage des Cantons et le parc de la baie de Magog par un réseau piétonnier longeant le littoral du lac;
- ⇨ restauration et amélioration des infrastructures du quai fédéral.

2. Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication

2.1 Descriptions

Les réseaux d'électricité

Les réseaux d'une puissance de 120 kV ont été localisés sur la carte A4 en annexe cartographique de même que les postes de transformation. Ce réseau est concentré sur deux axes, le long de l'autoroute 10 et dans la partie sud-est du territoire, pour une longueur totale de 49,5 kilomètres. Le réseau de 49 kV est beaucoup plus long puisqu'il assure la desserte de tout le territoire. Il est doté de quatre postes de tension et d'un réseau s'étendant sur 71 kilomètres. Bien qu'Hydro-Québec ait déjà voulu porter la puissance du réseau de 49 kV à 120 kV pour répondre aux besoins futurs, cette volonté ne s'est pas concrétisée et aucun échéancier n'a été arrêté pour procéder à ce changement. Hydro-Québec prévoit pour les années à venir la construction d'une ligne de 120 kV entre le poste de Magog et le poste de Sherbrooke. Certains autres projets de construction ou de démantèlement de postes ou de lignes seront étudiés à compter de l'an 2001.

Finalement, l'ensemble du réseau routier est doublé par un réseau d'alimentation électrique pour lequel des travaux réguliers d'entretien, de restauration et d'extension sont effectués.

Les réseaux de gaz

Le territoire est traversé par deux canalisations de transport par pipeline. Celles-ci sont implantées depuis plusieurs années. Elles apparaissent sur la carte A4 en annexe cartographique. Elles ont toutes deux été aménagées avant que soient réalisés les

Ajouté

premiers schémas d'aménagement. Le pipeline, propriété de Gaz Métropolitain, qui traverse le territoire d'est en ouest dessert la clientèle s'approvisionnant en gaz naturel dans le secteur de Magog et dispose d'une bretelle de raccordement dans le secteur de Stukely-Sud pour desservir Valcourt. Une troisième canalisation de transport d'énergie a été implantée sur le territoire en 1999, laquelle est inscrite sur la carte A4 en annexe cartographique. Il s'agit d'un gazoduc, propriété de Gazoduc TQM, traversant le territoire de onze (11) municipalités de la MRC de Memphrémagog d'est en ouest aux fins de transport de gaz naturel.

Le réseau d'antennes de communication

Le territoire abrite plusieurs antennes de communication (voir carte A4 en annexe cartographique). Le nombre d'antennes a augmenté sensiblement depuis l'avènement du réseau téléphonique cellulaire. La couverture du territoire, à cause de sa topographie, est difficile et doit supporter la concurrence entre les entreprises qui oeuvrent dans ce domaine. Deux entreprises ont implanté un réseau d'antennes sur le territoire, créant ainsi un accroissement sensible du nombre total des structures de support des émetteurs/récepteurs. La MRC est particulièrement sensible à toute nouvelle implantation d'antennes de communication parce que celles-ci recherchent les sommets qui se retrouvent habituellement inscrits dans les paysages naturels d'intérêt supérieur.

Le réseau téléphonique

Pas moins de onze circonscriptions téléphoniques desservent le territoire de la MRC. Cette multiplication occasionne de nombreux frais aux abonnés des municipalités dont les services majeurs se retrouvent dans d'autres centres de services. C'est le cas notamment des circonscriptions téléphoniques 876 et 292. Le centre régional de Magog étant appelé à consolider son rôle de centre de services majeur et la venue de services de communication d'urgence rendant problématique la desserte adéquate des portions situées dans ces deux circonscriptions, les municipalités souhaitent que soit revue la délimitation des circonscriptions téléphoniques afin d'inscrire toute la MRC dans le même indicatif régional et évaluer avec les municipalités le découpage des secteurs sans frais d'interurbain.

2.2 Mécanisme de concertation et de contrôle

Parce que les municipalités de la MRC ont mis en place des mécanismes de contrôle et d'encadrement des constructions et aménagements sur les propriétés privées pour préserver certains territoires et améliorer la qualité visuelle et esthétique des corridors routiers, il est essentiel que les entreprises et organismes promoteurs de projets en transport d'énergie ou en communication tiennent compte des objectifs régionaux et des particularités du territoire se traduisant entre autres par l'identification des territoires d'intérêt et des zones de contraintes, dans la détermination des travaux à réaliser. De plus, lorsqu'il s'agit d'une intervention provenant d'une autre instance que le gouvernement, un de ses ministres ou mandataires, les règles et mécanismes suivants devront être suivis :

Ajouté 10-05, art.2

Ajouté 6-02, art.17

⇨ Toute nouvelle infrastructure ou ligne ou conduite de transport d'énergie ou de communication, ainsi que toute installation de production d'énergie éolienne, devra éviter les territoires des stations touristiques, le corridor visuel d'intérêt supérieur, les paysages naturels d'intérêt supérieur, les paysages champêtres, les vues panoramiques, les routes pittoresques et panoramiques, les ensembles patrimoniaux et les milieux humides reconnus comme habitat faunique. Cette règle pourra être levée par une municipalité lorsque l'infrastructure ou ligne ou conduite sera installée aux fins de desserte locale et que des mesures d'intégration au territoire traversé et de mitigation des impacts visuels auront été présentées et acceptées par la municipalité, ou par la MRC lorsqu'il s'agit d'infrastructures, lignes ou conduites de transport d'énergie ou de communication d'importance régionale (lignes et postes électriques de 49 kV et plus, antennes et tour de communication à rayonnement intermunicipal, pipeline, etc). Les critères particuliers à l'intégration des infrastructures de communication sont décrits au point 2.2.1 suivant. Dans ce cas, si les projets soumis étaient susceptibles de porter atteinte aux objectifs et orientations de la région, des mesures d'intégration et d'atténuation devront être soumises par le promoteur et obtenir l'accord de la MRC et des municipalités concernées.

Ajouté 6-00, art.17

⇨ Toute relocalisation ou transformation de l'infrastructure pour augmenter la capacité, lorsqu'elle se trouve dans un ou l'autre des territoires décrits au deuxième paragraphe de cette section ou prévoit s'y relocaliser, devra être soumise pour approbation à la municipalité lorsqu'il s'agit de desserte locale et à la MRC si l'infrastructure est d'importance régionale. Une description des changements apportés, des mesures d'intégration et d'atténuation des impacts visuels, une étude du tracé de moindre impact visuel et un plan de restauration du corridor abandonné, s'il y a lieu, devront aussi être soumis. Le projet devra avoir obtenu l'accord de la municipalité ou de la MRC, selon le cas, pour que les travaux projetés puissent être exécutés.

⇨ Lorsque des travaux de remplacement des équipements et infrastructures en place situés dans le corridor des routes pittoresques et panoramiques sont prévus, une description de ceux-ci devra être transmise à la municipalité concernée au moins 45 jours avant leur début.

Ajouté 6-00, art.13

2.2.1 Mesures d'intégration des infrastructures de communication

Les mesures proposées ne s'appliquent pas aux infrastructures de communication implantées sur un terrain occupé par un bâtiment résidentiel, pourvu que l'infrastructure soit liée directement à l'usage résidentiel et que sa hauteur ne dépasse pas 30 mètres.

Toute nouvelle infrastructure de communication ou tout agrandissement en hauteur d'une infrastructure de communication, dont la hauteur à partir du sol excède 20 mètres, devra respecter les normes portant entre autres sur la superficie au sol de l'infrastructure et des bâtiments de service, sur les marges d'implantation, sur les matériaux et la couleur de l'infrastructure et sur les clôtures telles qu'adoptées par les municipalités locales.

La conformité à toute modification d'un règlement d'urbanisme local ayant pour objet d'autoriser l'implantation d'une structure d'antenne de plus de 30 mètres dans une zone d'interdiction au schéma d'aménagement révisé sera évaluée sur la base d'objectifs et de critères plus amplement décrits au document complémentaire.

3. Les équipements et infrastructures mis ou à être mis en place par le gouvernement provincial, ses ministères, ses mandataires, les commissions scolaires ou d'autres organismes publics

Remplacé 13-16-1, art.28

Ministères		Équipements
Santé et services sociaux	CIUSSS de l'Estrie – CHUS	- Centre d'activités de jour de Magog (Magog) - Centre d'activités de jour de Mansonville (Canton de Potton) - Point de service de Magog (Magog) - Services externes et d'aides techniques de Memphrémagog (Magog) - Centre de santé et de services sociaux (CSSS) de Memphrémagog (Magog) - CSSS de Memphrémagog – Centre de jour d'Ayer's Cliff (Ayer's Cliff) - CSSS de Memphrémagog – Centre de jour de Potton (Canton de Potton) - CSSS de Memphrémagog – Point de service de Potton (Canton de Potton) - CSSS de Memphrémagog – Point de service de Stanstead (Stanstead) - CSSS de Memphrémagog – Point de service Memphrémagog-Coaticook (Magog)
Éducation	Commission scolaire de Memphrémagog	- Polyvalente La Ruche (Magog) - Centre administratif (Magog) - Collège St-Jean Bosco (Magog) - Couvent Omerville (deux écoles) (Omerville) - Couvent Marie-Auxiliatrice (Magog) - Couvent Ste-Marguerite (Magog) - École secondaire Le Transit (Magog) - École Saint-Barthélémy (Ayer's Cliff) - École Brassard (Magog) - École Val-de-Grace (Eastman) - École La Fourmilière (Canton de Stanstead) - École Dominique-Savio (Sainte-Catherine-de-Hatley) - École Le Baluchon (Canton de Potton) - École St-Patrice (Magog) - École St-Pie-X (Magog)
	Commission scolaire de Coaticook	- Jardin-des-Frontières (Stanstead)
	Eastern Townships Regional School Board	- École primaire d'Ayer's Cliff (Ayer's Cliff) - École primaire de North Hatley (North Hatley) - École primaire Princess Elizabeth (Magog) - École primaire Sunny Side (Stanstead)
	Commission scolaire protestante du district de Bedford	- École Mansonville Elementary (Canton de Potton)
	Écoles privées	- Couvent des Ursulines (Stanstead) - Collège des Pères Servites (Ayer's Cliff) - Collège de Stanstead (Stanstead)
Justice	Cour provinciale	- Magog

Remplacé 13-16-1, art.28

Ministères		Équipements
	Bureau de la publicité des droits de Stanstead	- Bureau de la publicité des droits de Stanstead (Stanstead) desservant Stanstead, Odgen, Canton de Stanstead, Ayer's Cliff, Hatley, Canton de Hatley, North Hatley, Sainte-Catherine-de-Hatley, Canton de Magog, Magog, Omerville.
Environnement et Faune	Parc du Mont-Orford	- Centre administratif - Terrain de golf - Ski de randonnée - Centre de ski alpin - Camping - Centre d'arts Orford - Jouvence - Sentiers pédestres - Autres bâtiments administratifs et services
Transports	Ministère des Travaux publics	- Sous-centre de voirie (Magog) et port d'attache (Stanstead) relevant du district de Sherbrooke.
Travail, Main-d'œuvre, Immigration	Main-d'œuvre et Sécurité du revenu du Québec	- Centre Travail-Québec de Magog (Magog)
	Développement des ressources humaines du Canada	- Centre Ressources humaines Canada de Magog (Magog)
	Immigration Canada	- Centre d'immigration de Stanstead (Stanstead) - Highwater (Canton de Potton)
	Douanes	- Stanstead : Beebe Plain : Rock Island : Rock Island (autoroute 55)

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Les références bibliographiques qui suivent sont présentées dans l'ordre de référence proposé dans le texte du schéma d'aménagement, apparaissant comme suit (Réf. __).

1 - MRC Memphrémagog, **Document sur les objets de la révision du schéma d'aménagement MRC de Memphrémagog**, 1994.

2 - Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire,
Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, ministère des Affaires municipales, Québec, 1994;
Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, document complémentaire, ministère des Affaires municipales, Québec, 1995.

3 - Statistiques Canada, **Recensement 91- partie A,** Catalogue 95-325 et 95-326, Ottawa, novembre 1992.

4 - Boilard Diane, **La population - MRC Memphrémagog, principales caractéristiques en 1991**, Conseil régional de développement de l'Estrie, 1994.

5 - Table de concertation SAR-Estrie/CRDE,
Profil socio-économique MRC-Estrie, Conseil régional de développement de l'Estrie, 1992.

6 - MRC Memphrémagog, **Répertoire socio-économique de la MRC Memphrémagog**, mise à jour 1993.

7 - UMRCQ, **L'atlas de l'évolution démographique des municipalités locales et des municipalités régionales de comté du Québec 1951 à 1991**, 1993.

8 - MRC Memphrémagog, **Portrait de la villégiature, MRC de Memphrémagog**, 1995.

9 - Société de développement Memphrémagog,
Répertoire des entreprises manufacturières de la MRC de Memphrémagog, 1995.

10 - MRC Memphrémagog, **Dossier agricole - révision du schéma d'aménagement - MRC de Memphrémagog**, 1995.

11 - MRC Memphrémagog, **La forêt - révision du schéma d'aménagement - MRC de Memphrémagog**, 1995.

12 - Emploi et Immigration Canada, **Secteurs d'activités économiques, relevé des dossiers d'entreprises 1992, MRC de Memphrémagog**, Canada, 1993.

13 - MRC Memphrémagog, **Inventaire des bibliothèques situées sur le territoire de la MRC de Memphrémagog**, 1996.

14 - Ministère des Affaires culturelles, **État de situation du développement culturel de la MRC Memphrémagog**, Direction régionale de l'Estrie, Québec, 1994.

15 - MRC de Memphrémagog, **Culture et patrimoine- synthèse des commentaires des sociétés d'histoire**, 1995.

16 - Groupe Harcart, **Étude d'ensemble des églises protestantes de la MRC Memphrémagog**, 1984.

17 - Arkéos, **Étude de potentiel archéologique des MRC de Coaticook, Memphrémagog et Sherbrooke**, 1987.

18 - Ministère de l'Environnement du Québec, **Inventaire des lieux d'élimination de déchets dangereux au Québec- Région 05 Estrie**, Québec, 1991.

19 - MRC de Memphrémagog, **Les établissements d'hébergement commercial et de camping sur le territoire de la MRC de Memphrémagog**, 1995.

20 - Ministère des Transports, **Transport terrestre des personnes - Bilan et perspectives**, Gouvernement du Québec, 1996.

21 - Sotar - Urbanitek, **Plan directeur de développement - Station touristique internationale Magog-Orford**, 1984.

22 - Sotar - Urbanitek, **Plan directeur de la zone périphérique du Mont-Owl's Head**, rapport final, octobre 1988.

23 - MRC Memphrémagog, **Plan de développement culturel 1995-2000**, 1995.

24 - Sotar, **Plan intermunicipal d'urbanisme Magog-Orford, Station touristique Magog-Orford**, rapport final, octobre 1989.

25 - Direction générale de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, **Avis gouvernemental pour la MRC de Memphrémagog**, ministère des Affaires municipales, Québec, mai 1996.

26 - MRC Memphrémagog, **Dossier périmètres d'urbanisation**, 1995-96.

27 - La Société Biancamano, Bolduc, **Étude portant sur la révision des vocations et l'organisation du développement pour le secteur Magog-Orford (Route 112)**, rapport final, octobre 1996.

28 - Aménatech, **Cartographie des contraintes physiques à l'aménagement MRC de Memphrémagog**, Sherbrooke, 1983.

29 - Daniel Boisclair, arpenteur, **Plans de la zone inondable, rivières Massawippi, Tomifobia et Niger**, échelle 1:5000, 1990.

30 - Daniel Boisclair, arpenteur, **Plans de la zone inondable, rivière Missisquoi**, échelle 1:5000, 1992.

31 - Teknika, **Délimitation des zones d'inondation 0-20 ans sur les lacs Massawippi et Memphrémagog et sur la rivière aux Cerises**, échelle 1:5000, 1995.

32 - Buteau P., Dignard N, et Grondin P,. **Système de classification des milieux humides du Québec**, MB 94-01, Ministère des Ressources naturelles, secteur des Mines, Québec, 1994.

33 - Vidéographie, **Cartographie avec vidéographie des terres humides de la MRC de Memphrémagog**, 1992.

34 - Envirotel, **Délimitation de zones de contraintes associées aux milieux humides dans la MRC de Memphrémagog**, 1995.

35 - Enviro-R-Sol, **Plan d'action en environnement- MRC de Memphrémagog**, 5 documents, 1995.

36 - Ministère des Transports, **Planification du transport terrestre**, Gouvernement du Québec, 1993.

37 - Ministère de l'environnement, **Guide pour la détermination des périmètres de protection autour des captages d'eau souterraine**, Direction des écosystèmes urbains, Division des eaux souterraines, Québec, 1993.

38 - Sotar, **Étude visant à introduire des outils de préservation et de mise en valeur des ensembles architecturaux et paysagers de la MRC de Memphrémagog**, 2 documents, 1986.

39 - Sotar, **Évaluation des territoires identifiés «paysages naturels» et « lanières agricoles » et du cadre normatif applicable à ces ensembles**, 1995.

40 - Ministère de l'Environnement et de la faune du Québec, **Cartographie au 1:50 000 des habitats fauniques sur le territoire de la MRC de Memphrémagog**, Direction régionale de l'Estrie, Québec, août 1995.

41 - Groupe Harcart, **Étude d'ensemble des églises protestantes de la MRC Memphrémagog**, 1984.

42 - Bernard Claude, **Dossier des corridors verts- alternatives de tracés, révision du schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog**, 1995.

43 - Ministère des Transports, **Diagramme d'écoulement de la circulation 1982, 1988 et 1992 pour l'ensemble du Québec**, Québec.

45 - Ministère des Transports, **La signalisation routière au Québec**, Québec 1990.

46 - Gouvernement du Québec, **Répertoire des municipalités du Québec**, 1996.

47 - Direction de l'aménagement et du développement local, **Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement / La protection du territoire et des activités agricoles (document complémentaire)**, ministère des Affaires municipales, 1997.

48 - Ministre des Affaires municipales, **Avis du gouvernement du Québec sur le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog**, 23 février 1998, 10 pages.

Ajouté 11-00, art.45

49 - Groupe DBSF, **Analyse et mise à jour des études de planification du territoire de la MRC Memphrémagog**, rapport final, mai 2000, 49 pages.

Ajouté 7-06, art.7

50 – Centre d'expertise hydrique du Québec, **Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, Lac d'Argent, municipalité d'Eastman**, PDCC 05-002, juin 2002, 15 pages.

51 – Centre d'expertise hydrique du Québec, **Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, Rivière Missisquoi Nord, Municipalité d'Eastman**, PDCC 05-002, septembre 2003, 59 pages.

52 – Centre d'expertise hydrique du Québec, **Programme de détermination des cotes de crues de récurrence de 20 ans et de 100 ans, Rivière Tomifobia, Municipalité de Hatley**, PDCC 05-007, mai 2003, 73 pages.

Ajouté 12-12, art.7

53 – SM Aménatech inc., **Délimitation de zones inondables pour la MRC de Memphrémagog**, mai et juin 2008.

LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

LE DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE

Rien dans le présent document ne doit être interprété comme niant l'existence de droits acquis en vertu d'une disposition de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, d'un règlement d'urbanisme ou en vertu d'une jurisprudence pertinente. Cette section renferme les dispositions réglementaires d'intérêt régional qui, au-delà des limites municipales, assureront l'atteinte de plusieurs objectifs d'aménagement et l'harmonisation des mesures pour des territoires semblables.

Tout comme le schéma d'aménagement, le document complémentaire n'est pas directement applicable sur le territoire. Il prendra toute sa signification lorsqu'il sera introduit dans les plans et règlements d'urbanisme locaux.

Les règles minimales et générales proposées sont présentées en fonction du type de règlement d'urbanisme et en fonction des sujets pour lesquels le schéma d'aménagement a prévu des règles. Celles-ci dépendront bien sûr de l'acceptation des éléments de contenu du présent projet de schéma d'aménagement révisé. Toutefois, il importe de rappeler que chacune des règles et catégories de règles inscrites ont pour fonction l'atteinte d'un ou plusieurs objectifs d'aménagement.

1. Les règles relatives au zonage

1.1 Les lacs et cours d'eau

1.1.1 Les rives

Remplacé 13-14, art.4 **Remplacé 6-07, art.4**

Sur et au-dessus de la rive des lacs et cours, aucuns travaux, aucun ouvrage, aucune construction ni fosse ou installation septique ne sont permis.

Nonobstant le paragraphe précédent, sont permis :

Remplacé 11-15, art.2

- ⇨ les ouvrages et travaux nécessaires à la réalisation des constructions, ouvrages et travaux autorisés sur le littoral conformément au point 1.1.2;
- ⇨ les travaux de réparation aux ouvrages existants;
- ⇨ les travaux de réparation à une construction existante, incluant les travaux d'entretien, de rénovation intérieure, de revêtement extérieur, de fenestration et les travaux qui n'ont pour objet que de prolonger jusqu'au niveau du sol le revêtement extérieur de la construction ou de fixer un treillis de bois décoratif du plancher de la construction jusqu'au niveau du sol;

Ajouté 6-00, art.14

⇨ les travaux de nettoyage et d'entretien d'étangs artificiels aménagés avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, à la condition que des mesures de contrôle de l'érosion et de la sédimentation sur la rive et le littoral du cours d'eau prévues par la municipalité soient respectées;

⇨ les remises, cabanons, pavillons à claire-voie, patios et autres ouvrages accessoires dans la portion de rive située à plus de 5 mètres du littoral, aux trois conditions suivantes :

- que la superficie au sol de ces constructions ne dépasse pas 40 mètres carrés au total sur la rive;
- aucune coupe d'arbre n'est requise;
- les dimensions du terrain et l'implantation du bâtiment principal ne permettent pas leur localisation ailleurs sur le terrain.

⇨ les exutoires de réseaux de drainage souterrain ou de surface;

Remplacé 6-00, art.14

⇨ l'installation d'une fosse septique scellée pour une résidence existante;

⇨ l'aménagement d'une voie d'accès d'au plus 5 mètres de largeur lorsque la pente de la rive est inférieure à 30 pour cent, cette voie devant respecter les règles suivantes :

- être aménagée de biais par rapport à la rive;
- ne pas longer la rive, sauf pour contourner une contrainte physique sur le site;

⇨ l'émondage nécessaire à l'installation d'une fenêtre de 5 mètres de largeur lorsque la pente est supérieure à 30 pour cent et d'un sentier débusqué ou un escalier d'au plus 1,2 mètre de largeur pour donner accès au plan d'eau;

⇨ les travaux relatifs à l'installation des prises d'eau, des stations de pompage, des services d'aqueduc et d'égouts;

⇨ les puits individuels;

⇨ les travaux d'aménagement conçus pour des fins publiques à la condition de faire partie intégrante d'un plan d'ensemble tels : itinéraires riverains, aires de pique-nique, plages, ouvrages hydrauliques, bassins de sédimentation, brise-lames, passes à poisson;

⇨ les constructions, les ouvrages et les travaux pour fins municipales, commerciales, publiques ou pour fins d'accès public, dûment soumis à une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. C.q-2);

⇨ l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et ponts ainsi que les chemins y donnant accès;

- ⇨ la reconstruction ou l'élargissement d'une route existante incluant les chemins de ferme et les chemins forestiers, auxquels cas il faut privilégier la partie la plus éloignée du littoral;
- ⇨ l'installation de clôtures ou de haies;
- ⇨ les semis et la plantation d'espèces végétales, d'arbres ou d'arbustes visant à rétablir le couvert végétal;
- ⇨ les travaux de stabilisation des rives dans l'ordre et aux conditions suivantes:
  - le rétablissement de la couverture végétale et du caractère naturel des rives lorsque la pente, la nature du sol et les conditions de terrain le permettent;
  - lorsque la pente, la nature du sol et les conditions du terrain ne permettent pas la stabilisation par la végétation:
    - la construction de perrés avec végétation;
    - la construction de perrés sans végétation;
    - la construction de gabions;
    - la construction d'un mur de soutènement.

Remplacé 11-16, art.2

(ajouté 12-12, art 9)

- ⇨ les travaux de contrôle des espèces exotiques nuisibles. Ces travaux sont assujettis :
  - À l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation émis par la municipalité, lorsqu'ils sont réalisés à des fins privées. Le certificat d'autorisation de la municipalité devra respecter la *Politique de gestion des espèces exotiques nuisibles de la MRC de Memphrémagog*. L'autorisation municipale devra prévoir la revégétalisation du secteur où des mesures de contrôle seraient effectuées. Dans le cas où un contrôle chimique (pesticide, herbicide) serait réalisé, ces travaux devront également faire l'objet d'une autorisation du ministère en vertu du Code de gestion des pesticides (c. P-9.3, r.1). Les travaux devront être réalisés selon les méthodes suivantes et ne nécessitent aucune machinerie lourde :
    - Contrôle manuel et mécanique;
    - Contrôle physique;
    - Contrôle biologique;
    - Contrôle écologique.
  - À l'obtention d'une autorisation du ministère en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2) lorsqu'ils sont réalisés à des

Remplacé 11-16, art.2 (suite)

fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public.

Sur la rive des cours d'eau intermittents apparaissant à la carte A2 de l'annexe cartographique (comprenant la synthèse de la carte au 1/20 000 intitulée « Hydrographie du territoire de la MRC de Memphrémagog », 1998), la culture du sol à des fins d'exploitation agricole est permise à la condition de préserver une bande minimale de 3 mètres à partir du littoral.

Ajouté 6-07, art.5

1.1.1.1 Remise à l'état naturel des rives

Numérotation 12-12, art.34

Ajouté 11-16, art.3

À l'exception des ouvrages et travaux autorisés au point 1.1.1, ainsi qu'au point 1.14.1 édictant les règles générales d'abattage, toute intervention de contrôle de la végétation, dont la tonte de gazon, le débroussaillage et l'abattage d'arbres, est interdite en bordure de tout lac et cours d'eau apparaissant sur la carte A2 de l'annexe cartographique intitulée « Les zones de contraintes », sur une bande d'une profondeur minimale de 5 mètres, mesurée à partir de la ligne des hautes eaux, lorsque la pente moyenne mesurée dans la rive est inférieure à 30 pour cent. Cette interdiction est portée à 7,5 mètres lorsque la pente moyenne mesurée dans la rive est supérieure à 30 pour cent. Toutefois, l'entretien de la végétation, y compris la tonte de gazon, est autorisé dans une bande de 2 mètres contiguë à un bâtiment existant à la date d'entrée en vigueur du règlement de concordance de la municipalité locale visant à intégrer les dispositions du présent paragraphe. L'entretien de la végétation est par ailleurs autorisé pour préserver les aménagements réalisés selon des méthodes reconnues en bande riveraine.

Ajouté 12-12, art.10

En sus des obligations stipulées au paragraphe précédent, les municipalités pourront, par l'entremise de leur règlement de zonage, exiger la plantation dans la rive ou une partie de celle-ci d'espèces herbacées, arbustives ou arborescentes adaptées à un milieu riverain. Ces travaux de renaturalisation, de même que le choix des espèces végétales, devront suivre des techniques reconnues, telles que celles décrites au guide Rives et nature du RAPPEL ou au Guide des bonnes pratiques relatives à la protection des rives, du littoral et des plaines inondables du ministère du Développement durable, de l'Environnement et des Parcs, ou toutes pratiques ou méthodes jugées équivalentes.

Les municipalités pourront également exiger de la part de tout propriétaire riverain, en tant qu'exigence à l'obtention d'un certificat

Ajouté 6-07, art.5 (suite)

d'autorisation aux fins de l'exécution de travaux de renaturalisation dans la rive, l'approbation d'un plan particulier d'aménagement qui tienne notamment compte des particularités du terrain, dont ses dimensions, sa topographie et la localisation des bâtiments et autres ouvrages par rapport à la rive.

Numérotation 12-12, art.28

1.1.2 Le littoral

Remplacé 13-14, art.5

Ajouté 11-15, art.3

Toute occupation du littoral et tous ouvrages, travaux et constructions au-dessus du littoral des lacs et cours d'eau, dont le remblai, qui auraient pour effet de modifier l'état naturel des lieux sont prohibés. Nonobstant ce qui précède, les travaux, ouvrages et constructions suivants sont permis si leur réalisation n'est pas incompatible avec les dispositions du point 1.2 du document complémentaire concernant les zones d'inondation :

Ajouté 11-15, art.3

Remplacé 11-15, art.4

- ⇨ L'entretien, la réparation et la démolition de constructions et d'ouvrages existants. Lorsqu'il s'agit de hangars à bateau, les travaux de réparation incluent les travaux d'entretien, de rénovation de l'intérieur, de l'extérieur, de la fenestration et du toit dans la mesure où ces travaux ne changent pas la vocation du bâtiment;
- ⇨ l'aménagement de traverses de cours d'eau relatif aux passages à gué, aux ponceaux et aux ponts; des mesures de rétention des eaux ou d'atténuation des problèmes d'érosion et de sédimentation doivent être prévues temporairement durant les travaux d'aménagement;
- ⇨ les travaux de nettoyage et d'entretien, sans déblaiements, à réaliser par les municipalités et la MRC dans les cours d'eau selon les pouvoirs et devoirs qui leur sont conférés par le Code municipal (L.R.Q.,c. C-27.1) et la Loi des cités et villes (L.R.Q., c. C-19);

Ajouté 11-15, art.5

- ⇨ les constructions, les ouvrages et les travaux pour fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour fins d'accès public, dûment soumis à une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q. c. C.q-2) ou de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q. c. C-6.1);

Ajouté 6-00, art.15

- ⇨ les travaux de nettoyage et d'entretien d'étangs artificiels aménagés avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, à la condition que des mesures de contrôle de l'érosion et de la sédimentation dans le littoral du cours d'eau prévues par la municipalité soient respectées;
- ⇨ l'empiétement sur le littoral nécessaire pour réaliser les travaux autorisés de stabilisation de la rive;
- ⇨ les prises d'eau;

Ajouté 11-15, art.6

⇨ les installations de prélèvement d'eau de surface aménagées conformément au Règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (chapitre Q-2, r. 35.2), à l'exception des installations composées de canaux d'amenée ou de canaux de dérivation destinées à des fins non agricoles.

Remplacé 11-15, art.7

⇨ les quais, abris à bateau et débarcadères s'ils sont construits sur pilotis, pieux ou préfabriqués de plates-formes flottantes de façon à ne pas entraver la libre circulation des eaux. Ces ouvrages devront de plus respecter les normes suivantes :

Superficies et dimensions

- tout quai privé aura une longueur maximale à partir de la rive ne dépassant pas 15 mètres. Toutefois, lorsque la profondeur en période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 mètre, il est possible de dépasser cette longueur, sans excéder 30 mètres de longueur;
- tout quai privé aura une superficie maximale de 37,5 mètres². Cependant, lorsque la profondeur en période d'étiage à l'extrémité du quai est inférieure à 1,2 mètre, cette superficie peut être augmentée sans dépasser 60 mètres² de superficie totale;
- la superficie maximale d'un abri à bateau est de 37,5 mètres² et sa hauteur à partir de la ligne des hautes eaux ne doit pas dépasser 5 mètres;
- les plates-formes flottantes ancrées au lit du plan d'eau sans être raccordées à la rive doivent être facilement visibles jour et nuit et avoir une superficie maximale de 15 mètres².

Ajouté 11-15, art.8

- tout quai privé, abri à bateau ou plate-forme flottante devra respecter la superficie maximale mentionnée précédemment. Aucun cumul des superficies des différents ouvrages n'est autorisé. Les superficies non utilisées d'un quai privé, d'un abri à bateau ou d'une plate-forme flottante ne peuvent être ajoutées à un autre ouvrage et avoir pour conséquence de déroger aux superficies et dimensions maximales prévues.

Nombre

Il est permis d'avoir au plus un quai privé, un abri à bateau et un ouvrage servant à maintenir une embarcation hors de l'eau pour un même terrain adjacent au littoral du lac ou du cours d'eau. Toutefois, lorsque le terrain est l'assiette de plus d'une résidence, il est possible d'avoir au plus un quai privé, un abri à bateau et un ouvrage servant à maintenir une embarcation hors de l'eau par résidence adjacente à la rive.

Ajouté
6-00, art.15

Localisation

Les municipalités devront prévoir des règles de localisation des quais et abris à bateau, à l'égard des limites des terrains et de leurs prolongements dans le littoral. Nonobstant ce qui précède, l'espace maximal pouvant être utilisé pour le quai privé et/ou l'abri à bateau ne devra pas excéder 50 % de la façade du terrain sur la rive.

Ajouté
11-15, art.9

Remplacé
11-15, art.10

Normes additionnelles pour les quais et ouvrages sur les lacs Massawippi et Memphrémagog

- Seuls les quais privés, les abris à bateau, les ouvrages servant à maintenir une embarcation hors de l'eau et les plates-formes flottantes seront autorisés pour autant qu'ils répondent aux normes prévues au présent article et à toute autre norme régie par une loi ou un règlement;
- l'espace minimum entre le quai privé ou l'abri à bateau et la ligne latérale du terrain contigu à la rive devra être d'au moins 5 mètres, ou se situer au centre du terrain, lorsque la façade du terrain sur la rive ne permet pas de respecter l'espace minimum de 5 mètres de chaque côté. L'espace maximal pouvant être utilisé pour le quai privé et/ou l'abri à bateau ne devra pas excéder 50 % de la façade du terrain sur la rive. De plus, les municipalités pourront prévoir des dispositions permettant de réduire cette marge lorsque les caractéristiques de la rive dans l'espace situé entre les deux marges rendent inaccessible l'emplacement du quai ou de l'ouvrage, ou encore, lorsque l'espace situé dans la marge est déjà dénaturalisé sur la rive;
- le quai privé, l'abri à bateau ou la plate-forme flottante, dans toutes ses dimensions, devra demeurer à l'intérieur du prolongement des limites du terrain dans le littoral du plan d'eau;
- les plates-formes flottantes devront être ancrées au littoral à l'intérieur d'une bande de 30 mètres mesurée à partir de la rive;
- sur le littoral, un abri à bateau, dans toutes ses dimensions, ne pourra en aucun cas se retrouver à plus de 10 mètres de la rive;
- les quais, ouvrages ou constructions dérogatoires existants au moment de l'entrée en vigueur et conformes à la réglementation lors de leur mise en place pourront être maintenus à la condition de ne pas être retirés plus de 12 mois consécutifs;
- nonobstant les dispositions prévues au présent article, les marinas et quais à emplacements multiples existants au moment de l'entrée en vigueur et conformes à la réglementation lors de leur implantation, pourront être agrandis jusqu'à concurrence de 99 emplacements ou

modifiés et devront respecter les règles de localisation. Tout nouveau quai à emplacements multiples ou marina est interdit;

- finalement, les quais publics existants pourront être maintenus, modifiés ou agrandis et de nouveaux quais publics pourront être installés, malgré les dispositions du présent article, à la condition de respecter toute autre loi ou règlement applicable sur le territoire.

Numérotation 12-12, art.29

1.1.3 Le certificat d'autorisation

Remplacé 11-15, art.11

Les travaux, ouvrages et constructions effectués sur et au-dessus de la rive des lacs et cours d'eau dans et au-dessus du littoral devront faire l'objet au préalable d'un certificat d'autorisation émis par la municipalité. De plus, les ouvrages dans le littoral d'une superficie supérieure à 20 m² ou occupant plus de 1/10 de la largeur du lit d'un cours d'eau sont assujettis à l'obtention préalable d'un permis d'occupation du ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques lorsque situés dans le milieu hydrique public.

Le point 1.2 est remplacé par le règlement 7-06, art.8 et se lit comme suit :

Remplacé 7-06, art.8

1.2 Les zones d'inondation

Numérotation 12-12, art.31

Remplacé 19-18-1, art.4

Les zones à risque d'inondation auxquelles réfère la présente section se retrouvent sur les cartes A2-1 à A2-37 de l'annexe cartographique. Les cotes d'inondation pour l'application des dispositions de la présente section sont présentées au point 2.2 du chapitre 9 du schéma d'aménagement.

Numérotation 12-12, art.31

1.2.1 Autorisation préalable des interventions dans les plaines inondables

Toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux qui sont susceptibles de modifier le régime hydrique, de nuire à la libre circulation des eaux en période de crue, de perturber les habitats fauniques ou floristiques ou de mettre en péril la sécurité des personnes et des biens, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable. Ce contrôle préalable devrait être réalisé dans le cadre de la délivrance de permis ou d'autres formes d'autorisation, par les autorités municipales ou par le gouvernement, ses ministères ou organismes, selon leurs compétences respectives.

Les constructions, ouvrages et travaux relatifs aux activités d'aménagement forestier, dont la réalisation est assujettie à la *Loi sur les forêts* et à ses

Remplacé 7-06, art.8 (Suite)

règlements, et les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai ne sont pas sujets à une autorisation préalable des municipalités.

Numérotation 12-12, art.31

Remplacé 12-12, art.15

1.2.2 Mesures relatives à la zone de grand courant d'une plaine inondable

Numérotation 12-12, art.34

Dans les types de zones d'inondation indiqués au tableau suivant et illustrés sur les cartes correspondantes de l'annexe cartographique sont interdits toutes les constructions, tous les ouvrages et tous les travaux, sous réserve des mesures prévues aux paragraphes 1.2.2.1 et 1.2.2.2.

Remplacé 19-18-1, art. 5

Types de zones d'inondation	Cartes
Zones d'inondation identifiées sans que ne soient distinguées les zones de grand courant de celles de faible courant	A2-1, A2-2, A2-12, A2-A2-25, A2-26, A2-28, A2-29, A2-30, A2-31, A2-32, A2-33, A2-34, A2-35 et A2-37
Zones d'inondation à récurrence 0-20 ans	A2-3 et A2-7
Selon une cote de récurrence 0-20 ans	A2-4, A2-5, A2-6, A2-8, A2-9, A2-10, A2-11, A2 13, A2-14, A2-15, A2-16, A2-17, A2-18, A2-19, A2-20, A2-21, A2-22, A2-23, A2-24, A2-26, A2-27 et A2-36
Zones d'inondation par embâcle	A2-6

Numérotation 12-12, art.31

1.2.2.1 Constructions, ouvrages et travaux permis

Numérotation 12-12, art.34

Malgré l'interdiction énoncée au paragraphe 1.2.2, peuvent être réalisés dans ces zones, les constructions, les ouvrages et les travaux suivants, si leur réalisation n'est pas incompatible avec les mesures de protection applicables pour les rives et le littoral :

Remplacé 12-12, art.16

a) les travaux qui sont destinés à maintenir en bon état les terrains, à entretenir, à réparer, à moderniser ou à démolir les constructions et ouvrages existants, à la condition que ces travaux n'augmentent pas la superficie de la propriété exposée aux inondations et qu'ils soient adéquatement immunisés. Les galeries ou terrasses autorisées comme agrandissement doivent être d'au plus 20 mètres carrés, non closes et doivent reposer uniquement sur pilotis et être réalisées sans remblais, elles ne pourront être fermées ultérieurement; cependant, lors de travaux de modernisation ou de reconstruction d'une infrastructure liée à une voie de circulation publique, la superficie de l'ouvrage exposée aux inondations pourra être augmentée de 25 % pour des raisons de sécurité publique ou pour rendre telle infrastructure conforme aux normes applicables; dans tous les cas, les travaux majeurs à une construction ou à un ouvrage devront entraîner l'immunisation de l'ensemble de celle-ci ou de celui-ci;

Remplacé 7-06, art.8 (Suite)

b) les installations entreprises par les gouvernements, leurs ministères et organismes, qui sont nécessaires aux activités de trafic maritime, notamment les quais, les brise-lames, les canaux, les écluses et les aides fixes à la navigation; des mesures d'immunisation appropriées devront s'appliquer aux parties des ouvrages situées sous le niveau d'inondation de la crue à récurrence de 100 ans;

c) les installations souterraines linéaires de services d'utilité publique telles que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques ainsi que les conduites d'aqueduc et d'égout ne comportant aucune entrée de service pour des constructions ou ouvrages situés dans la zone inondable de grand courant;

d) la construction de réseaux d'aqueduc ou d'égout souterrains dans les secteurs déjà construits, mais non pourvus de ces services afin de raccorder uniquement les constructions et ouvrages déjà existants à la date d'entrée en vigueur du premier règlement municipal interdisant les nouvelles implantations;

e) les installations septiques destinées à des constructions ou des ouvrages existants; l'installation prévue doit être conforme à la réglementation sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées édictée en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

f) l'amélioration ou le remplacement d'un puits d'une résidence ou d'un établissement existant par un puits tubulaire, construit de façon à éliminer les risques de contamination par scellement de l'espace annulaire par des matériaux étanches et de façon durable ainsi qu'à éviter la submersion;

Ajouté 13-14, art.7

g) un ouvrage à aire ouverte, à des fins récréatives, autre qu'un terrain de golf, réalisable sans remblai ni déblai;

h) la reconstruction lorsqu'un ouvrage ou une construction a été détruit par une catastrophe autre qu'une inondation; les reconstructions devront être immunisées conformément aux prescriptions du document complémentaire;

Remplacé 12-12, art.17

i) les aménagements fauniques ne nécessitant pas de remblai et ceux qui en nécessitent, mais dans ce dernier cas, seulement s'ils sont assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement;

j) les travaux de drainage des terres;

k) les activités d'aménagement forestier, réalisées sans déblai ni remblai, dont la réalisation est assujettie à la Loi sur les forêts et à ses règlements;

l) les activités agricoles réalisées sans remblai ni déblai;

Remplacé 7-06, art.8 (Suite)

Ajouté 12-12, art.18

m) un seul bâtiment accessoire à l'usage résidentiel non rattaché au bâtiment principal, situé sur le même terrain que le bâtiment principal, qui ne nécessite aucun remblai, déblai ni excavation et qui soit simplement déposé sur le sol, c'est-à-dire sans fondation ni ancrage pouvant le retenir lors d'inondation et de sorte qu'il ne crée aucun obstacle à l'écoulement des eaux pourra être implanté dans la zone de grand courant. La superficie maximale et cumulative des bâtiments accessoires de la propriété ne doit pas excéder 30 mètres carrés dans la zone inondable.

Ajouté 12-12, art.19

n) les bâtiments temporaires installés hors de la période de crue printanière. Ces bâtiments ne doivent pas être reliés au bâtiment principal, doivent être déposés uniquement sur le sol sans fondation, ancrage, remblai ou déblai. Ils ne doivent d'aucune façon nuire à la libre circulation des eaux ou contribuer au phénomène d'érosion. Toutefois, il sera possible d'exiger en tout temps le déplacement d'un tel bâtiment ou usage temporaire pour des raisons de sécurité des biens et des personnes.

Numérotation 12-12, art.31

1.2.2.2 Constructions, ouvrages et travaux admissibles à une dérogation

Peuvent également être permis certaines constructions, certains ouvrages et certains travaux, si leur réalisation n'est pas incompatible avec d'autres mesures de protection applicables pour les rives et le littoral et s'ils font l'objet d'une dérogation adoptée par la MRC conformément à tout règlement de la MRC en cette matière ainsi qu'aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme à cet effet. Les constructions, ouvrages et travaux admissibles à une telle dérogation sont :

a) les projets d'élargissement, de rehaussement, d'entrée et de sortie de contournement et de réalignement dans l'axe actuel d'une voie de circulation existante, y compris les voies ferrées;

b) les voies de circulation traversant des plans d'eau et leurs accès;

c) tout projet de mise en place de nouveaux services d'utilité publique situés au-dessus du niveau du sol tels que les pipelines, les lignes électriques et téléphoniques, les infrastructures reliées aux aqueducs et égouts, à l'exception des nouvelles voies de circulation;

d) les puits communautaires servant au captage d'eau souterraine;

e) un ouvrage servant au captage d'eau de surface se situant au-dessus du niveau du sol;

f) les stations d'épuration des eaux usées;

Remplacé 7-06, art.8 (Suite)

g) les ouvrages de protection contre les inondations entrepris par les gouvernements, leurs ministères ou organismes, ainsi que par les municipalités, pour protéger les territoires déjà construits et les ouvrages particuliers de protection contre les inondations pour les constructions et ouvrages existants utilisés à des fins publiques, municipales, industrielles, commerciales, agricoles ou d'accès public;

h) les travaux visant à protéger des inondations, des zones enclavées par des terrains dont l'élévation est supérieure à celle de la cote de crue de récurrence de 100 ans, et qui ne sont inondables que par le refoulement de conduites;

i) toute intervention visant :

- ⇨ l'agrandissement d'un ouvrage destiné à la construction navale et aux activités maritimes, ou portuaires;
- ⇨ l'agrandissement d'un ouvrage destiné aux activités agricoles, industrielles, commerciales ou publiques;
- ⇨ l'agrandissement d'une construction et de ses dépendances en conservant la même typologie de zonage;

j) les installations de pêche commerciale et d'aquaculture;

k) l'aménagement d'un fonds de terre à des fins récréatives, d'activités agricoles ou forestières, avec des ouvrages tels que chemins, sentiers piétonniers et pistes cyclables, nécessitant des travaux de remblai ou de déblai; ne sont cependant pas compris dans ces aménagements admissibles à une dérogation, les ouvrages de protection contre les inondations et les terrains de golf;

l) un aménagement faunique nécessitant des travaux de remblai, qui n'est pas assujetti à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*;

m) les barrages à des fins municipales, industrielles, commerciales ou publiques, assujettis à l'obtention d'une autorisation en vertu de la *Loi sur la qualité de l'environnement*.

Numérotation 12-12, art.31

1.2.3 Mesures relatives à la zone de faible courant d'une plaine inondable

Remplacé 12-12, art.20

Dans les types de zones d'inondation indiqués au tableau suivant et illustrés sur les cartes correspondantes de l'annexe cartographique, sont interdits :

a) toutes les constructions et tous les ouvrages non immunisés;

b) les travaux de remblai autres que ceux requis pour l'immunisation des constructions et ouvrages autorisés.

Remplacé 7-06, art.8 (Suite)

Remplacé 19-18-1, art. 6

Types de zones d'inondation	Cartes
Zones d'inondation à récurrence 20-100 ans	A2-3 et A2-7
Selon une cote de récurrence 20-100 ans	A2-4, A2-5, A2-6, A2-8, A2-9, A2-10, A2-11, A2 13, A2-14, A2-15, A2-16, A2-17, A2-18, A2-19, A2-20, A2-21, A2-22, A2-23, A2-26 et A2-27

Dans ces zones peuvent également être permis des constructions, ouvrages et travaux bénéficiant de mesures d'immunisation différentes de celles prévues au paragraphe 1.2.3.1, mais jugées suffisantes dans le cadre d'une dérogation adoptée par la MRC conformément à tout règlement de la MRC en cette matière ainsi qu'aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* à cet effet.

Numérotation 12-12, art.34

Numérotation 12-12, art.31

1.2.3.1 Mesures d'immunisation applicables aux constructions, ouvrages et travaux réalisés dans la plaine inondable

Les constructions, ouvrages et travaux permis devront être réalisés en respectant les règles d'immunisation suivantes, en les adaptant au contexte de l'infrastructure visée :

1. aucune ouverture (fenêtre, soupirail, porte d'accès, garage, etc.) ne peut être atteinte par la crue de récurrence de 100 ans;
2. aucun plancher de rez-de-chaussée ne peut être atteint par la crue à récurrence de 100 ans;
3. les drains d'évacuation sont munis de clapets de retenue;
4. pour toute structure ou partie de structure sise sous le niveau de la crue à récurrence de 100 ans, une étude soit produite démontrant la capacité des structures à résister à cette crue, en y intégrant les calculs relatifs à :
   - ⇨ l'imperméabilisation;
   - ⇨ la stabilité des structures;
   - ⇨ l'armature nécessaire;
   - ⇨ la capacité de pompage pour évacuer les eaux d'infiltration;
   - ⇨ la résistance du béton à la compression et à la tension;
5. le remblayage du terrain doit se limiter à une protection immédiate autour de la construction ou de l'ouvrage visé et non être étendu à l'ensemble du terrain sur lequel il est prévu; la pente moyenne, du sommet du remblai adjacent à la construction ou à l'ouvrage protégé, jusqu'à son pied, ne devrait pas être inférieure à 33⅓ % (rapport 1 vertical : 3 horizontal).

Dans l'application des mesures d'immunisation, dans le cas où la plaine inondable a été déterminée sans qu'ait été établie la cote de récurrence de 100 ans, cette cote de 100 ans sera remplacée par le niveau du sol mesuré à la limite de la zone d'inondation au point le plus rapproché du site faisant l'objet de travaux d'immunisation auquel, pour des fins de sécurité, il sera ajouté 30 centimètres.

Remplacé 7-06, art.8 (Suite)

Numérotation 12-12, art.31

1.2.4 Conditions applicables

Remplacé 19-18-1, art.7

Lorsqu'il est démontré par des relevés de terrain qu'une propriété située dans une zone représentée sur les cartes A2-1 à A2-37 de l'annexe cartographique est au-dessus de la cote de 0-20 ans, 20-100 ans ou au-dessus du niveau d'inondation applicable en l'absence de cote, les conditions pourront être déterminées de la manière suivante :

- ⇨ si les relevés présentent des résultats au-dessus de la cote 0-20 ans mais au-dessous de la cote 20-100 ans, les conditions applicables à la récurrence 20-100 ans s'appliqueront;
- ⇨ si les relevés présentent des résultats au-dessus de la cote 20-100 ans, les conditions prévues en zone d'inondation pourront être levées;
- ⇨ si les relevés présentent des résultats au-dessus du niveau d'inondation applicable en l'absence de cote, les conditions prévues en zone d'inondation pourront être levées.

Numérotation 12-12, art.31

1.2.5 Niveau d'inondation applicable

Lorsque la zone d'inondation délimitée ne présente aucune cote de référence, le niveau d'inondation applicable est représenté par le niveau du sol mesuré à la limite de la zone d'inondation au point le plus rapproché du site où les travaux sont projetés.

Le point 1.3 est ajouté par le règlement 12-12, art.32 et se lit comme suit :

Ajouté 12-12, art.32

1.3 Mesures de protection particulières dans le cadre d'un plan de gestion

1.3.1 Objectifs

Permettre à la MRC, dans le cadre d'une révision ou d'une modification à son schéma d'aménagement et de développement :

Ajouté
12-12, art.32
(Suite)

- ⇨ De présenter pour son territoire, un plan de gestion des rives, du littoral et des plaines inondables;
- ⇨ D'élaborer des mesures particulières de protection (normes), de mise en valeur et de restauration des rives, du littoral et des plaines inondables identifiés, pour répondre à des situations particulières, comme les milieux dégradés, fortement urbanisés ou présentant un intérêt particulier. Plus spécifiquement, dans le cas des plaines inondables, d'élaborer pour un secteur identifié de son territoire, des mesures particulières de protection permettant de régir la consolidation urbaine tout en interdisant l'expansion du domaine bâti;
- ⇨ D'inscrire ces mesures à l'intérieur d'une planification d'ensemble reflétant une prise en considération et une harmonisation des différentes interventions sur le territoire.

En effet, le plan de gestion et les mesures particulières de protection et de mise en valeur qui sont approuvées pour les rives, le littoral et les plaines inondables ont pour effet de remplacer, dans la mesure où il y est précisé, pour les plans d'eau et les cours d'eau visés, les dispositions prévues aux points 1.1 et 1.2 du document complémentaire.

1.3.2 Critères généraux d'acceptabilité

Le plan de gestion doit présenter une amélioration de la situation générale de l'environnement sur le territoire de son application.

Pour la réalisation d'un plan de gestion, les zones riveraines et littorales dégradées ou situées en zones fortement urbanisées devraient être préférées à celles encore à l'état naturel.

Les zones riveraines et littorales présentant un intérêt particulier sur le plan de la diversité biologique devraient être considérées dans l'application de mesures particulières de protection et de mise en valeur.

1.3.3 Critères spécifiques d'acceptabilité d'un plan quant aux plaines inondables

Dans le cadre d'un plan de gestion, certains ouvrages, constructions et travaux pourraient être réalisés, en plus de ceux qui sont prévus en vertu des dispositions du point 1.2 du document complémentaire parce qu'ils sont spécifiquement permis ou admissibles à une dérogation (points 1.2.2 et 1.2.3).

Ajouté
12-12, art.32
(Suite)

Ces ouvrages, constructions et travaux qui pourront être réalisés sont ceux qui découlent :

- ⇨ De l'aménagement de zones de grand courant qui sont enclavées à l'intérieur d'une zone de faible courant, si ces espaces ne revêtent pas de valeur environnementale;
- ⇨ De compléments d'aménagement de secteurs urbains (densité nette plus grande que 5 constructions à l'hectare ou 35 constructions au kilomètre linéaire, par côté de rue) déjà construits, desservis par un réseau d'aqueduc ou un réseau d'égout ou par les deux réseaux, avant le 18 mai 2005 ou avant la date à laquelle l'étendue de la plaine d'inondation concernée a été déterminée, selon la plus récente des deux éventualités. Un secteur est considéré construit si 75 % des terrains sont occupés par une construction principale. Les nouvelles constructions devront être limitées à des insertions dans un ensemble déjà bâti, les zones d'expansion étant exclues.

L'analyse de l'acceptabilité du plan de gestion tiendra compte des critères suivants :

- ⇨ Un plan de gestion doit fixer les conditions définitives d'aménagement pour l'ensemble des plaines inondables d'une ou de plusieurs municipalités;
- ⇨ La sécurité des résidents doit être assurée pour l'évacuation, par exemple par l'immunisation des voies de circulation, tout en préservant la libre circulation de l'eau. Un programme d'inspection annuelle doit être élaboré et mis en place dans le cas où le plan de gestion comporte des ouvrages de protection;
- ⇨ Les impacts hydrauliques générés par les ouvrages et constructions à réaliser dans le cadre du plan de gestion ne doivent pas être significatifs. La libre circulation des eaux et l'écoulement naturel doivent être assurés;
- ⇨ Si le plan de gestion ne peut être mis en œuvre sans comporter des pertes d'habitats floristiques et fauniques ou des pertes de capacité de laminage de crue (capacité d'accumulation d'un volume d'eau permettant de limiter d'autant l'impact de l'inondation ailleurs sur le territoire), ces pertes devront faire l'objet de mesures de compensation sur le territoire de la municipalité ou ailleurs sur le même cours d'eau. Le plan de gestion doit donc comporter une évaluation de la valeur écologique des lieux (inventaire faunique et floristique préalable), une estimation des volumes et superficies de remblai anticipés et des pertes d'habitats appréhendées;
- ⇨ Le plan de gestion doit tenir compte des orientations et objectifs du schéma d'aménagement. Il doit, entre autres, prévoir des accès pour la population aux cours d'eau et aux plans d'eau en maintenant les accès existants si

ceux-ci sont adéquats et en en créant de nouveaux si les accès actuels sont insuffisants;

Ajouté 12-12, art.32 (Suite)

- ⇨ Le plan de gestion doit comporter le lotissement définitif des espaces visés. Dans le cas où une modification au lotissement s'avère nécessaire à la suite de l'intégration du plan de gestion au schéma d'aménagement, un nouveau plan de gestion devra être déposé;
- ⇨ Le plan de gestion doit prévoir l'immunisation des ouvrages et constructions à ériger. Il doit aussi comprendre une analyse de la situation des constructions et ouvrages existants eu égard à leur immunisation et présenter les avenues possibles pour remédier aux problèmes soulevés;
- ⇨ Le plan de gestion doit prévoir la desserte de l'ensemble des secteurs à consolider par les services d'aqueduc et d'égout;
- ⇨ Le plan de gestion doit établir un calendrier de mise en œuvre;
- ⇨ Le plan de gestion doit tenir compte des titres de propriété de l'État et entre autres du domaine hydrique de l'État selon le cadre légal et le cadre administratif du Centre d'expertise hydrique du Québec.

1.3.4 Contenu

Le plan de gestion devra être élaboré en prenant en considération les orientations et objectifs du schéma d'aménagement et il devra notamment comprendre les éléments suivants :

Identification

- ⇨ Du territoire d'application du plan de gestion;
- ⇨ Des plans d'eau et cours d'eau ou tronçons de cours d'eau visés;
- ⇨ Des plaines inondables visées.

Motifs justifiant le recours à un plan de gestion

Les raisons qui amènent la présentation d'un plan de gestion peuvent être de diverses natures. La MRC devra faire état des motifs qui l'amènent à proposer un plan de gestion des rives, du littoral et des plaines inondables pour son territoire et à ainsi élaborer des mesures particulières de protection, de mise en valeur et de restauration de ces espaces en plus ou en remplacement de ce que prévoit le document complémentaire.

Caractérisation du territoire visé par le plan de gestion

Ajouté
12-12, art.32
(Suite)

- ⇨ La description générale du milieu physique et du réseau hydrographique et la description écologique générale du milieu;
- ⇨ La description générale de l'occupation du sol;
- ⇨ La caractérisation de l'état des plans d'eau et cours d'eau et des rives (qualité de l'eau et des rives, nature des sols, secteurs altérés, à l'état naturel et sujets à l'érosion, etc.);
- ⇨ Une description des secteurs présentant un intérêt particulier (habitat faunique et floristique particulier, groupement végétal rare (EFE), milieu recelant des espèces menacées ou vulnérables ou susceptibles d'être classées ainsi, site archéologique, etc.);
- ⇨ Une présentation des secteurs présentant un intérêt pour la récréation et le tourisme et pour l'accès du public;

et en plus, dans le cas où le plan de gestion intègre une plaine inondable :

- ⇨ La localisation des infrastructures d'aqueduc et d'égout desservant le territoire et, section par section, la date d'entrée en vigueur du règlement décrétant leur installation;
- ⇨ Un plan d'utilisation du sol indiquant, terrain par terrain, les constructions existantes, la date de leur édification, le caractère saisonnier ou permanent de leur occupation et leur état en termes d'immunisation;
- ⇨ Un plan indiquant le niveau de la surface de roulement des voies de circulation et leur état en termes d'immunisation.

Protection et mise en valeur des secteurs visés par le plan de gestion

- ⇨ L'identification des secteurs devant faire l'objet d'interventions de mise en valeur et de restauration;
- ⇨ La description de ces interventions;
- ⇨ Les répercussions environnementales de ces interventions sur le milieu naturel (faune, flore, régime hydraulique) et humain;
- ⇨ L'identification des zones où des mesures particulières de protection seront appliquées;
- ⇨ L'identification des mesures d'atténuation, de mitigation et d'immunisation qui seront appliquées;
- ⇨ L'identification des normes de protection qui seront appliquées;

et en plus, dans le cas où le plan de gestion intègre une plaine inondable :

- ⇨ L'identification des terrains qui, selon l'article 116 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, peuvent permettre l'implantation d'une construction et de ses dépendances;
- ⇨ Dans le cas où le territoire n'est desservi que par l'aqueduc ou l'égout, la planification de l'implantation du réseau absent;

Ajouté 12-12, art.32 (Suite)

- ⇨ Les mesures préconisées pour permettre l'immunisation des constructions et ouvrages existants.

Numérotation 12-12, art.30

1.4 Les milieux humides

Dans les milieux humides délimités sur la carte A2 de l'annexe cartographique intitulée « *Les zones de contraintes* » (comprenant la synthèse de la carte au 1/20 000 intitulée « *Hydrographie du territoire de la MRC de Memphrémagog* », 1998), les règles suivantes s'appliquent :

- ⇨ aucun remblai, déblai, excavation du sol ou déplacement d'humus;
- ⇨ aucune construction ou ouvrage;
- ⇨ seuls les aménagements sur pilotis visant l'observation de la nature par le public en général pourront être permis. Des aménagements privés sur pilotis permettant l'accès au littoral d'un lac pourront être autorisés aux conditions suivantes :
  - avoir une largeur maximale de 1,2 mètre et demeurer rectilignes;
  - aucun ancrage ou emplacement pour embarcations dans le milieu humide;
  - avoir une distance minimale entre deux aménagements privés d'au moins 150 mètres.
- ⇨ dans une bande de 10 mètres à partir de la délimitation du milieu humide, les règles prévues à l'article 1.1.1 du document complémentaire s'appliquent. La culture du sol à des fins d'exploitation agricole est permise à la condition de préserver une bande minimale de 3 mètres à partir de la limite du milieu humide.

Remplacé 11-16,art.6

Ajouté 12-12, art.13

- ⇨ les travaux de contrôle des espèces exotiques nuisibles. Ces travaux sont assujettis :
  - À l'obtention préalable d'un certificat d'autorisation émis par la municipalité, lorsqu'ils sont réalisés à des fins privées. Le certificat d'autorisation de la municipalité devra respecter la *Politique de gestion des espèces exotiques nuisibles de la MRC de Memphrémagog*. L'autorisation municipale devra prévoir la revégétalisation du secteur où des mesures de contrôle seraient effectuées. Dans le cas où un contrôle chimique (pesticide, herbicide) serait réalisé, ces travaux devront également faire l'objet d'une autorisation du ministère en vertu du Code de gestion des pesticides (c. P-9.3, r.1). Les travaux devront être

Remplacé 11-16,art.6 (suite)

réalisés selon les méthodes suivantes et ne nécessitent aucune machinerie lourde :

Ajouté 12-12, art.13

- Contrôle manuel et mécanique;
- Contrôle physique;
- Contrôle biologique;

Ajouté 11-16,art.7

- Contrôle écologique.

▪ À l'obtention d'une autorisation ministérielle en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., c. Q-2), de la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune (L.R.Q., c. C-61.1), de la Loi sur le régime des eaux (L.R.Q., c. R-13) ou de toute autre loi lorsqu'ils sont réalisés à des fins municipales, commerciales, industrielles, publiques ou pour des fins d'accès public.

⇨ les travaux d'entretien et de modernisation des infrastructures d'utilité publique existantes, tels les gazoducs ou les lignes de transport d'énergie, sont autorisés.

La délimitation reproduite sur la carte A2 de l'annexe cartographique des milieux humides constitue une synthèse des délimitations cartographiques produites dans les documents cités en référence, lesquels ont préséance en cas de contradiction avec les délimitations apparaissant sur la carte synthèse A2.

Numérotation 12-12, art.33

1.5 Les zones d'érosion

À l'intérieur des zones d'érosion apparaissant sur la carte A2 de l'annexe cartographique, les règles suivantes s'appliquent :

⇨ aucune nouvelle utilisation du sol ou nouvelle construction n'est autorisée.

⇨ nonobstant le paragraphe précédent, la construction de résidences unifamiliales est autorisée aux conditions suivantes :

- le terrain sur lequel est prévue la construction est déjà morcelé;
- la pente, mesurée sur une distance minimale de 15 mètres, est inférieure à 15 pour cent à l'emplacement prévu pour la construction;
- la superficie maximale de déboisement est de 800 mètres²;
- le sol doit être stabilisé avec un couvert végétal dès la fin de la construction.

Numérotation 12-12, art.33

1.6 Les contraintes anthropiques

1.6.1 Les lieux d'élimination de déchets solides

Afin d'assurer la réciprocité des normes d'implantation de certains usages ou activités à proximité des sites d'enfouissement avec les normes actuelles du

règlement provincial sur les déchets solides, les règles suivantes sont applicables :

⇨ à partir de la limite du terrain ou de la portion du terrain faisant l'objet d'un permis d'opération d'un lieu d'élimination de déchets solides par le gouvernement du Québec, les distances d'implantation qui suivent s'appliquent aux usages et activités à venir :

- toute construction résidentielle 200 mètres
- toute construction d'hébergement 200 mètres
- tout terrain de camping 200 mètres
- toute base de plein-air 200 mètres
- l'aménagement d'un étang 150 mètres
- tout puits d'eau de consommation 300 mètres

Numérotation 12-12, art.33

1.6.2 Les dépotoirs désaffectés

⇨ Sur les dépotoirs désaffectés localisés sur la carte A2 de l'annexe cartographique et décrits à la section 3.2 du chapitre 9 du schéma d'aménagement, aucun bâtiment n'est autorisé, à l'exception de bâtiments accessoires.

⇨ Tout puits d'eau de consommation devra être localisé à une distance minimale de 300 mètres de la limite du dépotoir désaffecté. Il en est de même pour l'aménagement d'étangs dont la distance minimale est de 150 mètres. Toutefois, ces mesures pourront être retirées, lorsque les résultats d'une étude de caractérisation du sol d'un dépotoir le justifieront.

⇨ En l'absence de délimitation du dépotoir désaffecté, les mesures précédentes s'appliquent sur et à partir des limites du terrain où il se situe.

⇨ Nonobstant ce qui précède, ces mesures pourront être levées avec une permission écrite du ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec avec ou sans restrictions.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.3 Les anciens sites de résidus miniers

⇨ Sur les sites officiellement répertoriés de résidus miniers de Copper Mines dans la municipalité de Bolton-Est et de Capelton dans la municipalité de Canton de Hatley localisés sur la carte A2 de l'annexe cartographique, aucune construction n'est autorisée.

Numérotation
12-12, art.33

1.6.4 Les carrières et sablières

⇨ Certains usages et constructions devront respecter des distances minimales des sites exploités comme carrière ou sablière. Ces distances seront par ailleurs applicables lors de la mise en exploitation de toute nouvelle carrière ou sablière. Ces distances sont mesurées à partir de la limite du site exploité à cette fin si aucun permis d'exploitation n'existe ou à partir de la limite du terrain pouvant être exploité avec un permis d'exploitation émis par le ministère de l'Environnement et de la Faune du Québec.

Distance à respecter :

▪ pour toute nouvelle résidence	600 mètres d'une carrière 150 mètres d'une sablière
▪ pour toute construction commerciale d'hébergement	600 mètres d'une carrière 150 mètres d'une sablière
▪ pour toute nouvelle rue	70 mètres d'une carrière 35 mètres d'une sablière

Ajouté
6-02, art.18

Nonobstant ce qui précède, les municipalités pourront modifier les distances applicables à de nouvelles constructions ou à l'agrandissement de constructions existantes, à proximité d'une carrière ou sablière qui était existante le 20 juillet 1998, dans l'une ou l'autre des situations suivantes :

⇨ le terrain visé par la construction était déjà subdivisé ou loti avant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire visant ces nouvelles distances (20 juillet 1998);

⇨ la distance projetée pour la nouvelle construction est supérieure ou égale à celle observée pour des constructions existantes au pourtour de la carrière ou sablière.

La municipalité devra, dans de telles situations, prévoir les règles d'aménagement de la propriété visée par la construction pour atténuer les inconvénients que cause généralement l'activité carrière ou sablière.

⇨ Les municipalités devront restreindre l'expansion de carrières ou sablières en exploitation sur d'autres terrains que ceux possédés par l'exploitant au moment de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé, lorsque ceux-ci sont situés à l'extérieur de l'affectation « *Extraction* » apparaissant sur la carte A1 de l'annexe cartographique.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.5 Les postes de transformation électrique 120 kV

Dans une bande de 50 mètres mesurée à partir de la clôture de protection des postes de transformation électrique 120 kV localisés sur la carte A2 de l'annexe cartographique, la construction de nouvelles résidences est prohibée. Toutefois, la municipalité pourra lever cette interdiction si des mesures particulières d'atténuation des impacts sonores et de vibration sont présentées lors de la demande de permis.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.6 Les voies de circulation de l'autoroute 10 et 55

Afin de réduire les contraintes sonores majeures causées par la proximité des autoroutes 10 et 55, la construction de toute nouvelle résidence, toute nouvelle institution, ou tout nouveau commerce d'hébergement, dont les terrains de camping, devra respecter une distance de 60 mètres de l'autoroute 55 et de 100 mètres de l'autoroute 10 mesurée à partir du centre de l'emprise de l'autoroute, excluant les bretelles d'accès et de sortie. Une municipalité pourra réduire cette distance à la condition que des plans d'aménagements de buttes, de murets, de clôtures ou autres moyens d'atténuation soient produits avant l'émission du permis de construction et ce, de manière à assurer un confort sonore à la résidence, l'institution ou au commerce d'hébergement, de 60 décibels au moins. Il appartient alors à la municipalité visée de préciser et de définir les critères et règles à suivre.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.7 Les ouvrages de captage d'eau potable

Les règles de distance suivantes doivent être respectées autour des prises d'eau potable, autres que celles implantées dans un plan d'eau, desservant plus d'un usager localisées sur la carte A2 de l'annexe cartographique et celles à venir sur le territoire :

- ⇨ dans un rayon de 30 mètres autour de la prise d'eau :
  - aucune activité, aucun usage autre que des ouvrages de captage de l'eau et d'entretien du terrain.
- ⇨ dans un rayon de 100 mètres autour de la prise d'eau :
  - aucune nouvelle installation d'élevage;
  - aucun épandage de fumier.
- ⇨ dans un rayon de 300 mètres autour de la prise d'eau :
  - aucune carrière ou sablière;
  - aucun site d'enfouissement des déchets;
  - aucun centre de transfert de produits dangereux.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.8 Les inconvénients inhérents aux activités agricoles

Numérotation 12-12, art.33

1.6.8.1 Distances séparatrices relatives aux installations d'élevage

Calculs

Les distances séparatrices minimales à respecter sont calculées selon la formule suivante :

B x C x D x E x F x G = distance séparatrice d'une installation d'élevage

Sept (7) paramètres sont nécessaires pour faire le calcul de la formule :

A : le paramètre A est le nombre d'unités animales;

B : le paramètre B est la distance de base selon la valeur établie pour le paramètre A;

C : le paramètre C est la charge d'odeur selon le groupe ou la catégorie d'animaux concernés;

D : le paramètre D correspond au type de fumier;

E : le paramètre E est le type de projet, selon qu'il s'agit d'un nouveau projet (300 unités animales ou plus) ou de l'agrandissement d'une entreprise agricole existante;

F : le paramètre F est le facteur d'atténuation selon la technologie utilisée;

G : le paramètre G est le facteur d'usage selon le type d'unité de voisinage considéré.

Les valeurs des paramètres A, B, C, D, E, F, G sont établies aux paragraphes a), b), c), d), e), f) et g) qui suivent.

a) Nombre d'unités animales (paramètre A)[1]

Groupe ou catégorie d'animaux	Nombre d'animaux équivalent à une unité animale
Vaches ou taures, taureaux, chevaux	1
Veaux ou génisses de 225 à 500 kilogrammes	2
Veaux de moins de 225 kilogrammes	5
Porcs d'élevage d'un poids de 20 à 100 kilogrammes chacun	5
Truies et porcelets non sevrés dans l'année	4
Porcelets d'un poids inférieur à 20 kilogrammes	25
Poules pondeuses ou coqs	125
Poulets à griller ou à rôtir	250
Poulettes en croissance	250
Dindes de plus de 13 kilogrammes	50
Dindes de 8,5 à 10 kilogrammes	75
Dindes de 5 à 5,5 kilogrammes	100
Visons femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits)	100
Renards femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits)	40
Brebis et agneaux de l'année	4
Chèvres et chevreaux de l'année	6
Lapins femelles (on ne calcule pas les mâles et les petits)	40
Cailles	1500
Faisans	300

(1) Ce tableau n'est présenté qu'à titre indicatif, un tableau complet devra être réalisé en réduisant les écarts entre les catégories : la base de calcul demeurant 500 kg par unité animale. Lorsqu'un poids est indiqué à la présente annexe, il s'agit du poids de l'animal à la fin de la période d'élevage. Pour toutes autres espèces d'animaux, un poids vif de 500 kg équivaut à une unité animale.

b) Distance de base (paramètre B)

Nombre total d'unités animales	Distance (m)	Nombre total d'unités animales	Distance (m)	Nombre total d'unité animales	Distance (m)
10	178	300	517	880	725
20	221	320	528	900	730
30	251	340	538	950	743
40	275	360	548	1000	755
50	295	380	557	1050	767
60	312	400	566	1100	778
70	328	420	575	1150	789
80	342	440	583	1200	799
90	355	460	592	1250	810
100	367	480	600	1300	820
110	378	500	607	1350	829
120	388	520	615	1400	839
130	398	540	622	1450	848
140	407	560	629	1500	857
150	416	580	636	1550	866
160	425	600	643	1600	875
170	433	620	650	1650	883
180	441	640	656	1700	892
190	448	660	663	1750	900
200	456	680	669	1800	908
210	463	700	675	1850	916
220	469	720	681	1900	923
230	476	740	687	1950	931
240	482	760	693	2000	938
250	489	780	698	2100	953
260	495	800	704	2200	967
270	501	820	709	2300	980
280	506	840	715	2400	994
290	512	860	720	2500	1006

c) Charge d'odeur par animal (paramètre C)[1]

Groupe ou catégorie d'animaux	Paramètre C
Bovins de boucherie	
- dans un bâtiment fermé	0,7
- sur une aire d'alimentation extérieure	0,8
Bovins laitiers	0,7
Canards	0,7
Chevaux	0,7
Chèvres	0,7
Dindons	
- dans un bâtiment fermé	0,7
- sur une aire d'alimentation extérieure	0,8
Lapins	0,8
Moutons	0,7
Porcs	1,0
Poules	
- poules pondeuses en cage	0,8
- poules pour la reproduction	0,8
- poules à griller / gros poulets	0,7
- poulettes	0,7
Renards	1,1
Veaux lourds	
- veaux de lait	1,0
- veaux de grain	0,8
Visons	1,1

(1) Pour les autres espèces animales, utiliser le paramètre C = 0,8

d) Type de fumier (paramètre D)

Mode de gestion des engrais de ferme	Paramètre D
Gestion solide	
- Bovins de boucherie et laitiers, chevaux, moutons et chèvres	0,6
- Autres groupes ou catégories d'animaux	0,8
Gestion liquide	
- Bovins de boucherie et laitiers	0,8
- Autres groupes et catégories d'animaux	1,0

e) Type de projet (paramètre E)

[nouveau projet ou augmentation du nombre d'unités animales]

Augmentation[(1)] jusqu'à... (u.a.)	**Paramètre E**	**Augmentation[(1)] jusqu'à ... (u.a.)**	**Paramètre E**
10 ou moins	0,50	181-185	0,76
11-20	0,51	186-190	0,77
21-30	0,52	191-195	0,78
31-40	0,53	196-200	0,79
41-50	0,54	201-205	0,80
51-60	0,55	206-210	0,81
61-70	0,56	211-215	0,82
71-80	0,57	216-220	0,83
81-90	0,58	221-225	0,84
91-100	0,59	226-230	0,85
101-105	0,60	231-235	0,86
106-110	0,61	236-240	0,87
111-115	0,62	241-245	0,88
116-120	0,63	246-250	0,89
121-125	0,64	251-255	0,90
126-130	0,65	256-260	0,91
131-135	0,66	261-265	0,92
136-140	0,67	266-270	0,93
141-145	0,68	271-275	0,94
146-150	0,69	276-280	0,95
151-155	0,70	281-285	0,96
156-160	0,71	286-290	0,97
161-165	0,72	291-295	0,98
166-170	0,73	296-300	0,99
171-175	0,74	301 et plus	1,00
176-180	0,75	nouveau projet	1,00

(1) À considérer selon le nombre total d'animaux auquel on veut porter le troupeau, qu'il y ait ou non agrandissement ou construction de bâtiment.

f) Facteur d'atténuation (paramètre F)

F = F1 x F2 x F3

Technologie	Paramètre F
Toiture sur lieu d'entreposage	F_1
- absente	1,0
- rigide permanente	0,7
- temporaire (couche de tourbe, couche de plastique)	0,9
Ventilation	F_2
- naturelle et forcée avec multiples sorties d'air	1,0
- forcée avec sorties d'air regroupées et sorties d'air au-dessus du toit	0,9
- forcée avec sorties d'air regroupées et traitement de l'air avec laveurs d'air ou filtres biologiques	0,8
Autres technologies	F_3 (1)
- les nouvelles technologies peuvent être utilisées pour réduire les distances lorsque leur efficacité est éprouvée	facteur à déterminer lors de l'accréditation

(1) En l'absence d'autres technologies, la valeur F3 est fixée à 1.

g) Facteur d'usage (paramètre G)(1)

Remplacé 13-16-1, art29

Type d'unité de voisinage	Paramètre G
Chemin public	0,1
Maison d'habitation	0,5
Immeuble protégé	1,0
Affectation Urbaine intermunicipale et Urbaine locale (2) (périmètre d'urbanisation)	1,5
Affectation Résidentielle-villégiature, Résidentielle-touristique ou Récréo-touristique(2)	1,5

(1) Une distance minimale de six mètres (6m) doit être maintenue entre une installation d'élevage et une ligne de lot.

(2) Carte A1 de l'annexe cartographique.

Droits acquis

Il est permis de remplacer le type d'élevage pour les établissements de 100 unités animales et moins, aux conditions suivantes :

1 - maintenir le même nombre d'unités animales;

2 - reconduire une même gestion des effluents d'élevage ou une gestion plus favorable au regard des inconvénients associés aux odeurs.

Les règles de droits acquis, de reconstitution et de réfection de tout bâtiment détruit, devenu dangereux, ou ayant perdu au moins 50 % de sa valeur, d'un règlement de zonage municipal s'appliquent également aux installations d'élevage.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.8.2 Distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des engrais de ferme situés à plus de 150 mètres d'une installation d'élevage.

Les distances séparatrices doivent être respectées dans les situations où des engrais de ferme sont entreposés à l'extérieur de l'exploitation animale, selon la formule suivante :

B x C x D x E x F x G = distance séparatrice d'un lieu d'entreposage.

Numérotation 12-12, art.34

Les valeurs de B, C, D, E, F et G sont telles qu'indiqué à l'article 1.6.8.1. Toutefois, la valeur de A est établie en calculant une unité animale par capacité d'entreposage de 20 m^3. Ainsi, chaque capacité de réservoir de 1 000 m^3 correspond à 50 unités animales. Suite à l'équivalence faite entre la capacité du réservoir et le nombre d'unités animales, la valeur correspondante de B est établie et la formule de calcul de la distance séparatrice est appliquée. Le tableau suivant illustre des cas où C, D, E et F valent 1. Seul le paramètre G varie selon le type d'unité de voisinage.

Distances séparatrices relatives aux lieux d'entreposage des lisiers(1) situés à plus de 150 mètres d'une installation d'élevage

Remplacé 13-16-1, art 30

Capacité(2) d'entreposage (m^3)	Distances séparatrices (m)			
	Chemin public	Maison d'habitation	Immeuble protégé	Affectation Urbaine intermunicipale,Urbaine locale, Résidentielle-villégiature, Résidentielle-touristique ou Récréo-touristique
1 000	30	148	295	443
2 000	37	184	367	550
3 000	42	208	416	624
4 000	46	228	456	684
5 000	49	245	489	734
6 000	52	259	517	776
7 000	54	272	543	815
8 000	57	283	566	849
9 000	59	294	588	882
10 000	61	304	607	911

(1) Pour les fumiers, multiplier les distances séparatrices par 0,8.

(2) Pour d'autres capacités d'entreposage, faire les calculs nécessaires en utilisant une règle de proportionnalité avec les données du paramètre A.

Numérotation 12-12, art.33

1.6.8.3 Distances séparatrices minimales à respecter pour l'épandage des engrais de ferme

Remplacé 13-16-1, art 31

			Distance requise de toute maison d'habitation, d'une affectation Urbaine intermunicipale, Urbaine locale, Résidentielle-villégiature, Résidentielle-touristique, Récréo-touristique ou d'un immeuble protégé (m)	
Type	Mode d'épandage		15 juin au 15 août	Autres temps
Lisier	aéroaspersion	citerne lisier laissé en surface plus de 24 h	75	25
		citerne lisier incorporé en moins de 24 h	25	x[1]
	aspersion	par rampe	25	x[1]
		par pendillard	x[1]	x[1]
	incorporation simultanée		x[1]	x[1]
Fumier	frais, laissé en surface plus de 24 h		75	x[1]
	frais, incorporé en moins de 24 h		x[1]	x[1]
	compost désodorisé		x[1]	x[1]

X1 = Épandage permis jusqu'aux limites du champ

Remplacé 13-16-1, art 31

Le tableau ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'une zone inhabitée d'une affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale. Dans ce cas, l'épandage est permis jusqu'aux limites du champ.

Numérotation 12-12, art.33

Numérotation 12-12, art.34

1.6.8.4 Réciprocité des distances séparatrices

Les distances séparatrices minimales établies selon les articles 1.6.8.1, 1.6.8.2 et 1.6.8.3 s'appliquent de façon réciproque.

S'il y a un usage agricole voisin et préexistant au moment où on désire établir un usage non-agricole en zone non agricole contiguë à la zone agricole permanente, la distance à respecter est la même que si on avait été dans la situation inverse, c'est à dire celle qu'il aurait été nécessaire de préserver si l'usage non agricole voisin avait préexisté à l'implantation de l'usage agricole en question. Toutefois, une municipalité peut utiliser le pouvoir prévu à l'article 79.2 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*.

Afin de maintenir un certain potentiel de développement aux entreprises de production animale situées en zone agricole permanente, la distance à respecter par l'implantation de certains immeubles ou ouvrages est :

- chemin public : 37 m
- maison d'habitation : 184 m
- immeuble protégé : 367 m

Ajouté 11-13, art.7

Numérotation 12-12, art.33

1.6.8.5 Distances séparatrices relatives aux affectations agro-forestières de type 1 et de type 2

L'implantation de nouvelles résidences dans les affectations agro-forestières de type 1 et 2 devra respecter les distances séparatrices énoncées au tableau suivant :

Type de production	Unités animales	Distance minimale requise (m)
Bovine	jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	jusqu'à 400	182
Laitière	jusqu'à 225	132
Porcine (maternité)	jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement)	jusqu'à 599	322
Porcine (maternité et engraissement)	jusqu'à 330	267
Poulet	jusqu'à 225	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

Ajouté 11-13, art.7 (Suite)

Advenant le cas où la résidence que l'on souhaite implanter se trouve à proximité d'un établissement de production animale dont le certificat d'autorisation prévoit une distance à respecter plus grande que la superficie indiquée au tableau, c'est la distance qu'aurait à respecter l'établissement de production animale dans le cas d'une nouvelle implantation qui s'applique pour l'implantation de la résidence.

Une nouvelle résidence implantée dans les affectations agro-forestières de type 1 et 2 ne pourra contraindre le développement d'un établissement de production animale existant avant son implantation.

De plus, l'implantation d'un puits visant à desservir une nouvelle résidence construite dans les affectations agro-forestières de type 1 et 2 sera interdite à moins de 300 mètres d'un champ cultivé ou un champ en friche susceptible d'être remis en culture en vertu du Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) sur une propriété voisine au sens du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2,r.1.3).

La distance de 300 mètres ne s'applique qu'à la partie du champ qui n'est pas grevée par un puits existant au moment de la demande d'implantation ou par d'autres contraintes prévues au Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) et au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).

Numérotation 12-12, art.33

1.6.9 Cimetières de véhicules

Les règles de distance suivantes doivent être respectées autour des aires exploitées comme lieu d'entreposage de véhicules dont l'activité est conforme ou dérogatoire à la réglementation municipale :

Distance à respecter :

- pour toute nouvelle résidence ou établissement commercial — 100 mètres
- tout puits d'eau de consommation — 100 mètres
- toute nouvelle rue — 35 mètres

Ajouté 6-02, art.19

Nonobstant ce qui précède, les municipalités pourront modifier les distances ci-haut décrites dans la mesure où des règles d'aménagement des propriétés visées par la construction seront édictées pour atténuer les inconvénients que cause généralement l'activité cimetière de véhicules sur la propriété visée par la construction. Quant à la distance applicable aux puits d'eau de consommation,

Ajouté 6-02, art.19 (Suite)

celle-ci pourra être modifiée à la condition que soient prévues des mesures reliées à la qualité de l'eau disponible.

Numérotation 12-12, art.33

Remplacé 13-16-1, art 32

1.6.10 Activités industrielles à risque en milieu urbain

Lorsqu'autorisées dans l'affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale, les activités industrielles devront respecter les conditions suivantes :

- ⇨ S'il s'agit d'activités industrielles causant de manière soutenue ou de manière intermittente du bruit, des odeurs, de la poussière, de la chaleur, ou quel qu'autre inconvénient ou risque pour la sécurité du voisinage immédiat ou s'il s'agit d'activités industrielles présentant des dangers d'explosion ou d'incendie ou s'il s'agit d'industries productrices ou utilisatrices de matières dangereuses ou finalement s'il s'agit d'industries d'entreposage de matières contaminées, ces activités devront être autorisées dans une zone distincte où seront spécifiquement interdits les usages résidentiels ou institutionnels. De plus, des distances minimales entre l'activité et la limite de la zone devront être prévues;
- ⇨ S'il s'agit d'activités industrielles nécessitant l'entreposage de produits finis ou semi-finis, des distances minimales entre l'activité et la limite du terrain faisant l'objet de l'activité devront être établies;
- ⇨ Les municipalités devront par ailleurs assurer la réciprocité des conditions ci-haut mentionnées aux usages et immeubles à caractère résidentiel ou institutionnel qui s'implanteraient dans le voisinage immédiat.

Remplacé 6-02, art.20

1.7 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier

Numérotation 12-12, art.33

Ajouté 6-02, art.20

1.7.1 Les paysages naturels d'intérêt supérieur

À l'intérieur des paysages naturels d'intérêt supérieur identifiés sur la carte A3 de l'annexe cartographique, les normes générales suivantes devront s'appliquer :

- ⇨ Seules les habitations unifamiliales et leur(s) bâtiment(s) accessoire(s) sont permis aux conditions suivantes :
- ⇨ la pente naturelle doit être inférieure à 15 pour cent à l'emplacement projeté de l'habitation;
- ⇨ la superficie minimale des lots devra être d'au moins 0,5 hectare (5 000 m^2) avec une largeur moyenne minimale de 50 mètres et une profondeur moyenne minimale de 75 mètres. Cependant, la profondeur moyenne

minimale pourrait être réduite à 60 mètres dans le cas où les lots projetés sont adjacents à un chemin existant pourvu que la superficie minimale requise soit respectée;

- nonobstant ce qui précède, la superficie minimale des lots devra être de 4 hectares (40 000 m^2) pour les îles identifiées « Paysages naturels »;

⇨ de plus, lorsque le terrain sur lequel doit être érigée la construction est adjacent à un lac, la marge de recul minimal de tout bâtiment principal par rapport au lac doit être de 25 mètres;

⇨ les aménagements associés à une fonction résidentielle tels que les parterres, jardins, etc, à l'exception des installations septiques conformes à la réglementation applicable, demeurent assujettis à une pente inférieure à 15 pour cent, laquelle sera mesurée sur une distance de 10 mètres;

⇨ les dispositions des règlements locaux d'urbanisme devront contenir des normes quant au déboisement pour la construction résidentielle et ses aménagements, lesquelles normes devront tendre à respecter les exigences suivantes, les calculs ne tenant pas compte des voies d'accès :

- superficie maximale pour une aire ouverte d'un seul tenant, y compris le bâtiment principal : 800 mètres²;
- superficie maximale totale pour des aires ouvertes distantes d'au moins 10 mètres et séparées par une bande d'arbres : 1 200 mètres², dont 600 mètres² d'un seul tenant pour le bâtiment principal;
- les voies d'accès ne pourront excéder une largeur d'emprise de 8 mètres.

⇨ dans le cas de constructions existantes implantées en bande riveraine dont la relocalisation à l'extérieur de la rive permettrait d'améliorer et de restaurer la rive occupée, la relocalisation dans le paysage naturel pourra être autorisée, nonobstant la pente calculée sur le site faisant l'objet de la relocalisation de la construction. Toutefois, les autres règles applicables en zone de paysage naturel devront être respectées.

Ajouté 7-08, art.4

Nonobstant ce qui précède, lorsqu'un paysage naturel d'intérêt supérieur est juxtaposé à un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé en affectation Récréo-touristique, les normes générales prévues au présent article sont remplacées par les dispositions s'appliquant aux territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier apparaissant au point 1.7.2.3.

Numérotation 12-12, art.34 **Remplacé 13-16-1, art 33**

Remplacé 6-02, art.20

Numérotation 12-12, art.33

1.7.1.1 Les mesures de remplacement pour les paysages naturels d'intérêt supérieur situés dans les limites d'une station touristique :

Lorsqu'une municipalité, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, présente un règlement de modification des règlements d'urbanisme visant l'intégration d'un «Plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.)», les règles générales concernant les paysages naturels d'intérêt supérieur énumérées ci-dessus pourront être levées dans les territoires situés à l'intérieur du périmètre des stations touristiques. Dans ce cas, la conformité des règlements d'urbanisme devra être basée sur les critères suivants :

Conservation des éléments naturels

⇨ minimiser les modifications à la topographie existante, notamment par les travaux de déblai et de remblai;

⇨ assurer l'harmonisation des différents bâtiments sur le site;

Ajouté 6-02, art.21

⇨ des normes maximales portant sur la superficie maximale des bâtiments et sur le nombre de bâtiments accessoires par bâtiment principal sont prévues.

Drainage

⇨ minimiser les changements au réseau existant de drainage naturel.

Ajouté 6-02, art.21

⇨ contrôler l'érosion et la sédimentation se dirigeant vers le réseau hydrique naturel.

⇨ l'ajout de bassins et étangs artificiels ne doit engendrer d'impacts négatifs sur la qualité de l'eau, le transport de sédiments et l'érosion.

Perspectives visuelles

⇨ protéger les perspectives visuelles à partir des secteurs adjacents.

Ajouté 6-02, art.21

⇨ protéger les perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme corridor visuel d'intérêt supérieur ou comme route pittoresque et panoramique;

⇨ la hauteur des constructions et équipements s'inscrit en-deçà ou en continuité de la hauteur générale des constructions et aménagements existants et du couvert forestier environnant.

Couvert forestier

⇨ au moins 60 pour cent des arbres existants sur le site du projet devraient être conservés.

Ajouté 6-02, art.21

⇨ l'implantation des constructions et aménagements limite l'étendue des aires de déboisement;

⇨ lorsque des travaux de reboisement sont prévus, ceux-ci respectent les caractéristiques du couvert forestier du secteur.

Les infrastructures

⇨ être desservi par l'aqueduc et l'égout.

Le nombre maximum d'étages

⇨ trois (3).

La densité

⇨ habitation unifamiliale : 4 unités / hectare;

⇨ habitation multifamiliale : 10 unités / hectare;

⇨ hébergement (hôtel) : 20 chambres / hectare.

Le tracé des rues

Remplacé 6-02, art.21

⇨ les normes minimales prévues pour l'ouverture de nouvelles voies de circulation applicables sur l'ensemble du territoire de la MRC devraient être respectées, à l'exception de la largeur de l'emprise qui pourrait être réduite à 10 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie secondaire pour tenir compte des caractéristiques physiques du site et des impacts visuels;

⇨ nonobstant ces normes, l'ouverture de nouvelles voies de circulation dont la pente est supérieure à 15 pour cent mais inférieure à 25 pour cent serait permise aux conditions suivantes:

- que la largeur minimale de l'emprise soit de 10 mètres;
- que toutes les sections des voies de circulation dont la pente est supérieure à 15 pour cent soient pavées et qu'aucune de ces sections n'ait plus de 100 mètres de longueur tout en étant distante d'au moins 300 mètres de toute autre section dont la pente est supérieure à 15 pour cent.

Ajouté 6-02, art.21

⇨ le tracé des rues doit privilégier l'orientation parallèle ou diagonale aux courbes de niveau.

La nature du projet et les usages prévus

⇨ en plus de respecter les orientations et objectifs du schéma d'aménagement, le projet devra respecter les grandes orientations et les concepts de mise en valeur des plans directeurs élaborés pour ces territoires;

⇨ les usages prévus devront respecter les affectations du sol telles que prévues au schéma d'aménagement, ainsi que tout autre mécanisme ou critère plus restreignant résultant de la superposition d'un paysage naturel à un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier apparaissant sur la carte A3 de l'annexe cartographique.

Ajouté
6-02, art.21

Numérotation
12-12, art.33

Le point 1.7.1.2 est ajouté par le règlement 6-00, art. 17 et se lit comme suit :

Ajouté
6-00, art.17

Remplacé
6-02, art.20

Numérotation
12-12, art.33

1.7.1.2 Possibilités de nouveaux usages ou nouvelles activités en paysage naturel d'intérêt supérieur :

Lorsqu'une municipalité, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, présente un règlement de modification des règlements d'urbanisme visant l'intégration d'un « Plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) », les règles générales concernant les paysages naturels d'intérêt supérieur énumérées au point 1.7.1 de la présente section pourront être levées pour les usages autres que des habitations unifamiliales. Dans ce cas, la conformité sera basée sur les critères suivants :

Remplacé
6-02, art.22

Numérotation
12-12, art.34

Nature du projet :

⇨ En plus de respecter les orientations et objectifs du schéma d'aménagement révisé, le projet doit s'inscrire dans un concept de mise en valeur des ressources du milieu forestier ou des ressources fauniques.

Usages et activités prévus :

⇨ En plus des habitations unifamiliales, les activités récréatives extensives (tel les centres éducatifs, d'interprétation du milieu naturel, les bases de plein air, les activités récréatives linéaires), les aménagements fauniques ou d'interprétation de la faune, les activités d'hébergement de type gîte ou abri ou les activités de camping sauvage pourront être considérés, dans la mesure où ces usages respectent les grandes affectations du sol telles que prévues au schéma d'aménagement révisé.

Ajouté
6-00, art.17

Densité :

⇨ Le rapport entre le nombre de bâtiments et la superficie du terrain s'inscrivant dans le projet de mise en valeur des ressources du milieu forestier ne devrait pas dépasser un bâtiment par 4 hectares de terrain.

⇨ La distance minimale entre chaque bâtiment devrait être d'au moins 100 mètres.

Tracé des rues ou chemins (voies) d'accès :

⇨ Les normes minimales prévues pour les nouvelles rues et nouvelles voies de circulation applicables sur l'ensemble du territoire de la MRC devront être respectées;

⇨ Nonobstant ces normes, lorsqu'il s'agit de chemins d'accès, ceux-ci doivent respecter les conditions suivantes :

- avoir une largeur réduite, ne dépassant pas 8 mètres;
- avoir un tracé privilégiant l'orientation des courbes de niveau;
- minimiser les remblais et déblais;
- minimiser les travaux de drainage.

Déboisement :

⇨ Des mesures portant sur la superficie maximale de déboisement au pourtour des bâtiments doivent être prévues. Lorsqu'il s'agit d'aménagements récréatifs requérant le déboisement d'aires ouvertes (haltes, camping, etc.), chaque aire déboisée d'un seul tenant ne doit pas dépasser 100 mètres2.

Visibilité :

⇨ Les aménagements et bâtiments doivent s'intégrer au couvert forestier;

⇨ Les perspectives visuelles à partir des champs visuels sur le paysage naturel doivent être protégées;

⇨ La hauteur des bâtiments ne dépassera pas la hauteur du couvert forestier dans lequel ils sont implantés.

Implantation :

⇨ Les modifications à la topographie sont minimes;

⇨ Les plateaux naturels sont privilégiés pour la localisation des bâtiments;

Ajouté 6-00, art.17 (Suite)

- ⇨ L'aire d'implantation a une pente naturelle inférieure à 15 %;
- ⇨ Des normes maximales eu égard à la superficie des bâtiments sont prévues. Lorsqu'il s'agit d'unités d'hébergement de type gîte, la superficie de chaque unité ne doit pas dépasser 40 mètres2.

Numérotation 12-12, art.33

Le point 1.7.2 est ajouté par le règlement 6-02, art. 23 et se lit comme suit : Le point 1.7.2.1 a été supprimé par le règlement 13-16-1, art. 34 et la numérotation a été revue

Ajouté 6-02, art.23

1.7.2 Les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier

Ajouté 7-08, art.5

Remplacé 13-16-1, art 35

1.7.2.1 Les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situés en affectation Rurale

À l'intérieur d'un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé dans une affectation « *Résidentielle-touristique* » au schéma d'aménagement, les normes générales suivantes devront s'appliquer :

- ⇨ Seuls les usages suivants sont autorisés :
  - les habitations unifamiliales ou bifamiliales respectant un ratio d'une unité de logement par 3 000 mètres carrés;
  - les services professionnels, personnels et artisanaux à l'intérieur d'une habitation;
  - l'hébergement commercial léger respectant un ratio d'une unité d'hébergement par 1 000 mètres carrés jusqu'à un maximum de 10 unités d'hébergement par bâtiment;
  - les activités récréatives linéaires de type sentier ou piste;
- ⇨ Les usages et constructions ci-haut mentionnés sont autorisés aux conditions suivantes :
  - le déboisement est limité aux constructions et aménagements prévus. Tout aménagement linéaire doit respecter une largeur maximale de déboisement de 15 mètres et toute aire de déboisement d'un seul tenant ne peut dépasser 1 200 mètres carrés avec une distance minimale de 30 mètres entre chaque aire, sauf s'il s'agit d'infrastructures ou de voies de circulation publiques;
  - seules les habitations situées sur des terrains subdivisés ou présentés dans le cadre d'un projet de morcellement

Ajouté 6-02, art.23 (Suite)

d'ensemble conforme à la réglementation municipale avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être raccordées aux infrastructures publiques d'aqueduc et d'égout;

- les travaux de remblai sont limités aux constructions et aménagements prévus, incluant leur accès, et les travaux de drainage doivent maintenir l'écoulement des eaux dans le même bassin versant;
- la hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser la hauteur générale du couvert forestier environnant;
- les étangs artificiels ne peuvent pas excéder 500 mètres carrés de superficie.

Remplacé 7-08, art.5 **Remplacé 13-16-1, art.36**

1.7.2.2 Les mesures de remplacement pour les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé en affectation Rurale

Remplacé 13-16-1, art.36

Lorsqu'une municipalité, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, présente un règlement de modification des règlements d'urbanisme visant l'intégration d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), les règles générales énumérées au point 1.7.2.1 concernant les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situés en affectation Rurale, pourront être levés. Dans ce cas, la conformité sera basée sur le respect des objectifs et critères suivants :

Remplacé 8-03, art.14

Nature du projet et usages prévus

⇨ respecte les orientations et objectifs du schéma d'aménagement;

⇨ les usages récréatifs extensifs, récréatifs intensifs, d'hébergement résidentiel, d'hébergement commercial, de restauration et de commerce au détail complémentaire aux autres usages et intégré à ces usages pourront être considérés.

Couvert forestier

⇨ restreindre les travaux de déboisement en limitant l'étendue et le nombre d'aires déboisées d'un seul tenant;

⇨ des mesures relatives au contrôle des ouvertures requises pour l'implantation des divers bâtiments et aménagements sont prévues;

Ajouté
6-02, art.23
(Suite)

- ⇨ assurer un couvert forestier d'au moins 70 pour cent dans la bande de 10 mètres devant séparer la voie de circulation des aménagements. En l'absence de bande boisée, prévoir des travaux de plantation d'arbres adaptés;
- ⇨ éviter le déboisement d'aires d'un seul tenant sur des pentes de plus de 30 pour cent.

Perspectives visuelles

- ⇨ privilégier les replats naturels pour l'implantation de bâtiments;
- ⇨ éviter les dépassements en hauteur des constructions et aménagements au-delà de la cime du couvert forestier environnant;
- ⇨ privilégier les ouvertures linéaires et le tracé des voies de circulation parallèlement ou en diagonale avec les courbes de niveau;
- ⇨ assurer une harmonisation des styles architecturaux et de la typologie des constructions;
- ⇨ éviter l'éclairage des voies de circulation, des voies d'accès, des aires de stationnement et des espaces récréatifs avec une réflexion vers le haut;
- ⇨ favoriser le développement des aires de stationnement par grappes et prévoir des îlots boisés ou des aménagements paysagers entre chaque grappe.

Drainage

- ⇨ limiter les modifications au réseau de drainage créant des changements dans l'aire d'écoulement des bassins versants naturels;
- ⇨ prévoir des mesures de contrôle de l'érosion et de la sédimentation entre les réseaux de drainage aménagés et le milieu hydrique naturel;
- ⇨ prévoir, lorsqu'applicable, des plans de drainage et d'irrigation accompagnés de mesures d'atténuation des impacts sur le milieu hydrique naturel;
- ⇨ prévoir des mesures de rétention des eaux de ruissellement provenant des aires de stationnement.

Infrastructures et rues

Ajouté 6-02, art.23 (Suite)

- ⇨ assurer un approvisionnement approprié en eau potable;
- ⇨ lorsque la densité d'occupation dépasse 3 000 mètres carrés par unité d'habitation ou 1 000 mètres carrés par unité d'hébergement, ou lorsqu'il s'agit d'un usage récréatif autre que linéaire, le projet doit être desservi par l'aqueduc et l'égout;
- ⇨ les tracés de rues doivent respecter les normes minimales prévues pour l'ensemble du territoire de la MRC au schéma d'aménagement. Toutefois, des normes inférieures concernant la largeur des emprises et les pentes pourront être proposées avec des mesures relatives à la construction et à la sécurité de ces nouvelles voies;
- ⇨ les impacts du projet sur l'acheminement de la clientèle et la circulation devront être évalués et présentés.

Densité

- ⇨ un taux maximal d'occupation au sol de 30 pour cent devra être respecté. Ce taux pourra toutefois être modulé de façon à favoriser la concentration des établissements en cellules visant à encourager la préservation d'autres portions du terrain visé par le projet;
- ⇨ la concentration admissible d'unités d'hébergement commercial par terrain sera entre autre déterminée en fonction des infrastructures d'aqueduc et d'égout requises, de l'organisation du stationnement requis et de l'accessibilité;
- ⇨ un maximum de 20 unités d'hébergement résidentiel par bâtiment est autorisé.

Implantation

- ⇨ les modifications à la topographie sont limitées;
- ⇨ lorsque les unités d'hébergement sont regroupées, le bâtiment ne doit pas former un bâtiment monolithe;
- ⇨ les constructions et les aménagements sont implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain;
- ⇨ des règles d'harmonisation des ouvrages et aménagements prévus dans les cours avant sont proposées;
- ⇨ les aires d'entreposage, de chargement et de déchargement des marchandises, les équipements mécaniques pour les constructions et usages autres que résidentiels sont non visibles

Ajouté 6-02, art.23 (Suite)

des voies de circulation, des sites récréatifs, des voies piétonnières et des espaces publics;

⇨ la hauteur des bâtiments et équipements doit s'harmoniser avec le milieu environnant;

⇨ les dénivellations entre les rues et les terrains adjacents doivent être minimisées.

Viabilité et développement durable

⇨ l'offre résultant du projet présenté devra être justifiée par une étude de marché confirmant la viabilité du projet à long terme;

⇨ dans le cas de projets autres que des projets résidentiels de type unifamilial ou bifamilial isolés, les effets positifs du projet sur l'offre actuelle dans la station touristique Magog-Orford et son inscription dans les concepts de mise en valeur de la station touristique et les orientations d'aménagement qui s'y appliquent devront être démontrés.

Ajouté 7-08, art.6

Numérotation 13-16-1, art.37

1.7.2.3 Les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situés en affectation Récréo-touristique

À l'intérieur d'un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé dans une affectation Récréo-touristique au schéma d'aménagement, les dispositions suivantes devront s'appliquer :

Contenu réglementaire obligatoire

Usages et contingentement :

Les usages prévus devront respecter les exigences établies pour l'affectation Récréo-touristique.

Un seul établissement d'hébergement commercial (hôtel) pourra être autorisé sur l'ensemble du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé en affectation Récréo-touristique.

Dans le cas d'un usage résidentiel, un maximum de 12 unités de logement par bâtiment pourra être autorisé.

Ajouté
7-08, art.6
(Suite)

Densité :

À l'extérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, la densité brute maximale pour un projet non desservi par l'aqueduc et l'égout est de 2,5 unités de logement à l'hectare. La densité brute maximale est de 4 unités de logement à l'hectare lorsque le projet est partiellement ou entièrement desservi (1 ou 2 services).

À l'intérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, la densité brute maximale est de 2 unités de logement à l'hectare.

Pour l'établissement d'hébergement commercial, la densité brute maximale est de 20 unités d'hébergement (chambres) à l'hectare.

Couvert forestier :

À l'extérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, au moins 40 % des arbres existants (plus de 10 centimètres de D.H.P.) devront être conservés. À l'intérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, ce pourcentage devra atteindre au moins 60 %.

Tout déboisement devra être interdit sur les pentes de 30 % et plus.

Infrastructures :

Les secteurs comprenant des habitations de plus de deux logements devront être desservis par l'aqueduc et l'égout. Il en est de même des secteurs comprenant un usage récréatif, commercial ou d'hébergement commercial. Il devra alors être préalablement démontré qu'un approvisionnement approprié en eau potable pourra être assuré.

Rues :

La largeur de l'emprise d'une rue ne pourra pas être inférieure à 10 mètres et devra respecter les exigences municipales minimales quant à l'accessibilité aux véhicules d'urgence.

La pente maximale des rues est de 15 %. Cependant, des sections de rues présentant une pente de plus de 15 %, sans jamais dépasser 25 %, pourront être autorisées sur une distance n'excédant pas 100 mètres. Une section de rue dont la pente est supérieure à 15 % devra de plus être pavée et distante d'au moins 300 mètres de toute autre section de rue dont la pente est supérieure à 15 %.

Ajouté
7-08, art.6
(Suite)

En tout temps, les règles pour la construction de rues devront respecter les exigences municipales minimales quant à l'accessibilité des véhicules d'urgence.

Pentes :

Toute construction est interdite sur un terrain présentant une pente moyenne supérieure à 15 %, sauf dans le cas de l'établissement d'hébergement commercial ou dans celui d'unités locatives isolées (refuges) qui ne nécessitent pas d'infrastructures de chemin, ni d'aires de stationnement. Dans tous les cas, la pente ne pourra excéder 30 % et devra respecter, par ailleurs, les exigences et critères établis relativement au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Remblais et déblais :

Les modifications à la topographie par remblais et déblais devront être strictement limitées.

Drainage et contrôle de l'érosion :

Des mesures de contrôle de l'érosion et d'atténuation des impacts du réseau de drainage sur le milieu hydrique naturel devront être prévues (bassins de rétention, fosse de captation des sédiments, etc.). On devra notamment prévoir des mesures de rétention des eaux de ruissellement provenant des aires de stationnement.

De plus, la municipalité devra prévoir des mesures réglementaires visant la protection des sols contre l'érosion applicables lors de la construction des rues, infrastructures et bâtiments (couverture des sols, barrières à sédiments, etc.).

Éclairage :

Tout système d'éclairage doit être conçu de façon à limiter la quantité de lumière émise au-dessus de l'horizon, notamment par l'utilisation d'abat-jours et de lampes au sodium à basse pression. Tout éclairage dirigé directement au-dessus de l'horizon est interdit.

Hauteur des bâtiments :

La hauteur de tout bâtiment est limitée à 2 étages, sauf dans le cas de l'établissement d'hébergement commercial dont la hauteur et la volumétrie doivent respecter les exigences et critères établis

Ajouté 7-08, art.6 (Suite)

relativement au plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Aménagement paysager :

Tout aménagement paysager doit respecter le caractère forestier des lieux.

Affichage :

Les règles en matière d'affichage sont celles applicables aux routes pittoresques et panoramiques (point 1.11.2).

Numérotation 12-12, art.34

Plan d'implantation et d'intégration architecturale obligatoire

La délivrance de tout permis ou certificat exigible pour toute intervention à l'intérieur d'un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé en affectation Récréo-touristique est assujettie à l'approbation d'un plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Documents obligatoires contenus au PIIA

La municipalité devra prévoir, comme exigence relative au dépôt d'un PIIA, tout plan, croquis, étude ou rapport d'experts nécessaires à l'analyse du projet et à son évaluation environnementale, architecturale et paysagère; comprenant, de façon non limitative, une caractérisation environnementale complète, ainsi qu'une étude sur l'impact visuel des aménagements prévus à partir de simulations visuelles prenant assise sur des points de vue stratégiques, dont notamment le corridor visuel d'intérêt supérieur de l'autoroute 10.

Le PIIA devra également comprendre un plan de lotissement complet montrant l'organisation spatiale des rues et des lots, ainsi qu'un plan établissant la localisation des constructions existantes et projetées, précisant la destination (vocation) de chacun des bâtiments.

L'ensemble des informations contenues au PIIA devra ainsi rendre possible une appréciation du respect de chacune des dispositions réglementaires applicables au projet, dont notamment la densité maximale autorisée.

Ajouté
7-08, art.6
(Suite)

Objectifs du PIIA

Les objectifs suivants seront poursuivis par l'entremise du PIIA :

- ⇨ Minimiser l'empreinte au sol du développement immobilier en regroupant les bâtiments en cellules ou grappes résidentielles et en limitant par le fait même la construction de rues et voies d'accès;
- ⇨ Assurer une intégration harmonieuse du projet dans le paysage, en préservant la qualité des perspectives visuelles à partir des principaux corridors routiers et autoroutiers, en particulier sur les versants et sommets montagneux, par la conservation du couvert forestier, la prise en compte des éléments du relief et l'intégration des bâtiments aux caractéristiques du milieu;
- ⇨ Protéger les milieux naturels à haute valeur écologique, faunique et paysagère, en leur attribuant une vocation de conservation;
- ⇨ Conserver le caractère forestier et de villégiature du secteur en évitant tout type de développement de type banlieue.

Contenu et critères du PIIA

Aires de conservation obligatoires :

Au moins 30 % du territoire couvert par le PIIA devra être réservé à des fins de conservation du milieu naturel, lorsque celui-ci est situé à l'extérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur. À l'intérieur d'un paysage naturel d'intérêt supérieur, on doit prévoir au moins 50 % d'espaces destinés à des fins de conservation du milieu naturel.

Les aires de conservation devront être sélectionnées en fonction de leur valeur écologique et paysagère. Ainsi, ils pourront notamment comprendre les zones de contraintes particulières identifiées au schéma d'aménagement pour des raisons de protection environnementale, dont les rives des lacs et cours d'eau, et les milieux humides. En outre, le PIIA devra favoriser l'interconnexion des aires de conservation pour des raisons de protection de la biodiversité.

Ajouté
7-08, art.6
(Suite)

La sélection des aires de conservation doit prendre appui sur une connaissance des différentes particularités du site. Pour ce faire, le PIIA devra être accompagné d'une caractérisation environnementale identifiant les principales composantes écologiques et paysagères du site, de même que les éléments naturels d'intérêt à préserver. Les critères devant servir à déterminer les espaces auxquels sera attribué le statut d'aire de conservation devront être précisés au règlement de PIIA de la municipalité locale. Parmi ces critères, on devra notamment prendre en compte la présence de l'habitat de deux espèces inscrites à la liste des espèces menacées ou vulnérables, soit la salamandre des ruisseaux et la grenouille des marais.

Les espaces sélectionnés devront être conservés à l'état naturel. Ils seront donc exclus de tout lotissement effectué à des fins de développement immobilier et laissés libres de toute construction et de tout aménagement, à l'exception d'aménagements légers en relation avec un usage récréatif extensif compatible avec la préservation de ces espaces naturels, tels que sentiers pédestres ou d'interprétation, sentiers de ski de fond et pistes cyclables réalisés dans une optique de préservation du milieu. La coupe d'arbres y sera interdite, à l'exception des mesures prévues pour les secteurs d'interdiction à l'exploitation forestière.

La municipalité devra prévoir la mise en place de mécanismes réglementaires et légaux qui garantiront la pérennité des espaces naturels exclus du développement immobilier.

Couvert forestier :

Toute modification au couvert forestier devra se faire sans compromettre la qualité des perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme corridor visuel d'intérêt supérieur ou comme route pittoresque et panoramique. Le PIIA assurera notamment à cette fin la prédominance du couvert forestier sur les sommets et arêtes de montagne. De plus, dans les aires de conservation, le couvert forestier y sera préservé dans son intégralité.

Tracé des rues :

Le tracé des rues doit tenir compte des caractéristiques physiques du site et éviter les fortes pentes, tout en minimisant les déblais-remblais, par une orientation parallèle ou diagonale des rues par rapport aux courbes de niveau. La dénivellation entre les rues et les terrains adjacents devra être minimisée.

Ajouté
7-08, art.6
(Suite)

Drainage et protection contre l'érosion des sols :

Les modifications au réseau de drainage naturel qui sont susceptibles de créer des changements dans l'aire d'écoulement des bassins versants devront être limitées. Tout PIIA devra être accompagné d'un plan de drainage prévoyant des mesures de contrôle de l'érosion des sols et du transport des sédiments vers le milieu hydrique naturel.

Implantation, volumétrie et architecture des bâtiments :

Tout projet présenté par l'entremise d'un PIIA doit démontrer une unité sur le plan architecturale et une harmonisation du milieu bâti dans son ensemble, par la typologie des constructions et bâtiments, les styles architecturaux, la hauteur et la volumétrie des bâtiments, la couleur et le choix des matériaux, ainsi que l'emplacement et l'implantation des bâtiments et l'aménagement des terrains. Dans le cas d'une habitation de plus de quatre logements ou d'un établissement d'hébergement commercial, le bâtiment ne devra en aucun cas former un bloc monolithique.

De plus, les constructions et aménagements devront être implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain, afin d'assurer une harmonisation entre l'espace bâti et le milieu environnant. Ainsi :

- ⇨ Les cellules de développement devront être implantées sur les replats naturels qui auront été identifiés préalablement;
- ⇨ On devra éviter les dépassements en hauteur des constructions et aménagements au-delà de la cime du couvert forestier environnant;
- ⇨ Aucune partie d'un bâtiment ou d'une construction ne pourra être située sur le point le plus élevé du mont Sylvio Lacharité. De plus, aucun élément d'un bâtiment ou d'une construction situé à proximité du sommet ne pourra dépasser en hauteur l'altitude du mont Sylvio Lacharité;
- ⇨ Les couleurs et matériaux doivent être sobres et s'harmoniser au milieu naturel, les matériaux réfléchissants étant proscrits;
- ⇨ Les équipements mécaniques et autres destinés au fonctionnement des bâtiments ne doivent pas être visibles des voies de circulation et autres espaces publics;
- ⇨ Les aires de stationnement devront être aménagées sur des replats et par grappes, séparées par des îlots boisés. Dans le cas de l'établissement d'hébergement commercial, l'aire de

Ajouté 7-08, art.6 (Suite)

stationnement devra être située en retrait et en contrebas du bâtiment;

⇨ Dans le cas de l'établissement d'hébergement commercial ou des unités locatives isolées (refuges), des mesures particulières d'intégration des bâtiments aux caractéristiques du terrain devront être mises en place. Ainsi, les différentes parties du bâtiment devront être modulées en fonction des caractéristiques propres du terrain sur lequel elles reposent (relief, pente, dénivellation, type de végétation, hauteur des arbres, etc.). On devra réaliser cette intégration par le jeu des volumes de chacune des parties du bâtiment, par l'agencement des éléments et finis architecturaux, de même que par un choix judicieux de matériaux et de couleurs s'apparentant au milieu naturel.

Protection des perspectives visuelles :

En plus des normes et critères énumérés ci-haut, il devra être démontré, comme condition à l'approbation d'un PIIA, que la qualité des perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme corridor visuel d'intérêt supérieur ou comme route pittoresque et panoramique sera préservée.

Remplacé 11-00, art.46

1.8 Les vues panoramiques, les paysages champêtres et les secteurs d'intérêt esthétique et visuel

Ajouté 11-00, art.46

1.8.1 Les vues panoramiques et les paysages champêtres

Numérotation 12-12, art.33

À l'intérieur des vues panoramiques et des paysages champêtres identifiés sur la carte A3 de l'annexe cartographique, les règlements d'urbanisme locaux devront prévoir des normes particulières concernant :

⇨ la volumétrie des nouvelles constructions autres que les bâtiments agricoles quant à la hauteur totale et au nombre d'étages;

⇨ l'éloignement des nouvelles constructions autres que les bâtiments agricoles par rapport à la route;

⇨ la typologie des toits, les revêtements extérieurs à proscrire, les remblais et déblais aux fins de construction autres qu'agricoles;

⇨ le type, la hauteur et la distance des murets, haies et clôtures autres que pour des fins agricoles, installés en cour avant parallèlement à la route;

⇨ les dimensions des bâtiments accessoires autres qu'agricoles afin de protéger les perspectives visuelles à partir des routes publiques adjacentes identifiées comme routes pittoresques et panoramiques.

⇨ Lorsqu'il s'agit de vues panoramiques, les normes proposées devront favoriser la préservation des percées visuelles et des points de vue sur le paysage d'envergure accessible à partir de ces sites.

⇨ Lorsqu'il s'agit de paysages champêtres, les normes proposées devront rechercher l'intégration des nouvelles constructions ou agrandissement tant en termes d'architecture que d'organisation spatiale, sauf s'il s'agit de bâtiments agricoles.

Afin d'assurer les meilleures chances d'intégration des ouvrages et constructions, l'utilisation de règlements de plans d'implantation et d'intégration architecturale est fortement recommandée.

Numérotation 12-12, art.33

Le point 1.8.2 est ajouté par le règlement 11-00, art. 46 et se lit comme suit :

Le point 1.8.2 est remplacé par le règlement 11-06, art.4 et se lit comme suit :

Remplacé 11-06, art.4

Numérotation 12-12, art.33

1.8.2 Les secteurs d'intérêt esthétique et visuel

À l'intérieur des secteurs d'intérêt esthétique et visuel identifiés sur la carte A3 apparaissant à la section « Annexe cartographique », les règles suivantes devront être respectées :

Milieux naturels

⇨ Les aménagements doivent être réalisés de façon à préserver au maximum le couvert forestier existant.

Développements résidentiels

⇨ Les projets de construction et les aménagements doivent s'intégrer aux caractéristiques physiques et à l'aspect naturel du terrain;

⇨ Lors de l'ouverture de nouvelles rues, les caractéristiques suivantes devront être rencontrées :

- Les rues devront être plutôt étroites, courbes et sinueuses;
- Les fossés devront être privilégiés aux trottoirs;
- Les talus nécessaires à la construction de la rue devront être ramenés vers la pente naturelle du terrain;

⇨ Le pourcentage de superficie boisée doit être le plus élevé possible;

⇨ Les types d'architecture et d'aménagements paysagers doivent être compatibles avec le milieu d'insertion.

Remplacé 11-06, art.4 (Suite)

Corridors routiers

- ⇨ Les espaces naturels et boisés aux abords du chemin du Mont-Orford, du Chemin du Parc et du Chemin de la Montagne doivent être protégés et conservés. Pour ce faire, seule la coupe de récupération ou la coupe sanitaire peuvent être autorisées sur une bande d'une largeur de 10 m de part et d'autre de l'emprise de ces chemins;
- ⇨ Les projets de construction ou d'aménagement effectués sur un terrain qui est situé à l'intérieur d'une bande de 60 m calculée à partir de la limite de l'emprise de la route 112 doivent prévoir que les ouvertures visuelles prises de l'est vers l'ouest et de l'ouest vers l'est de la route 112 seront préservées;
- ⇨ Dans un corridor de 100 m de part et d'autre de l'emprise des corridors routiers d'importance, soit le Chemin du Mont-Orford, le Chemin du Parc, le Chemin de la Montagne, le Chemin Roy, le Chemin de la Rivière-aux-Cerises, la route 112 et la route 141, les règles suivantes doivent être prises en compte dans les règlements d'urbanisme des municipalités concernées :

Numérotation 12-12, art.34

  - Les normes d'affichage sont celles prescrites au point 1.11.2;
  - Le recul des bâtiments doit être prescrit par rapport à leur hauteur et faire en sorte que la linéarité des bâtiments est évitée, tant à l'horizontal qu'à la verticale;
  - Il doit y avoir une compatibilité des bâtiments en terme de hauteur et de forme de toiture et en terme de hauteur et de volumétrie des façades;
  - Un traitement architectural des rythmes horizontaux et verticaux des façades doit être prévu (marquer et encadrer les entrées principales, les balcons et les ouvertures, intégrer les composantes fonctionnelles des bâtiments à leur architecture en les camouflant);
  - Les façades des bâtiments jumelés ou contigus doivent être décalées les unes par rapport aux autres ;
- ⇨ Dans un corridor de 10 m de part et d'autre de l'emprise des corridors routiers énumérés ci-dessus, les règles suivantes doivent être prises en compte dans les règlements d'urbanisme des municipalités concernées :
  - Aucun nouveau bâtiment ne peut être érigé dans ce corridor;
  - L'utilisation et l'aménagement des cours avant et latérales doivent être réglementés;
  - Seuls les aménagements paysagers sont permis en cour avant;

Remplacé 11-06, art.4 (Suite)

- Une aire de stationnement destinée à desservir un usage autre que résidentiel doit être située dans les cours latérales ou arrière et elle doit être la moins visible possible des corridors routiers d'importance.

Dispositions diverses

⇨ La couleur et le type de matériaux de revêtement extérieur des murs et des toits des bâtiments doivent s'harmoniser avec le milieu naturel environnant;

⇨ L'entreposage extérieur de produits finis ou semi-finis, de marchandises, de matériaux, d'objets ou de matières premières, une aire de chargement/déchargement et une aire de stationnement destinée à desservir un usage autre que résidentiel doivent faire l'objet de dispositions sévères lorsqu'ils sont situés en cour avant, ainsi que de dispositions portant sur l'utilisation d'écrans visuels et d'espaces tampons afin d'entourer les cours latérales et arrière;

⇨ Les bâtiments accessoires, autres que ceux reliés à un usage agricole, doivent avoir une dimension au sol et une hauteur inférieure à celle du bâtiment principal.

Les municipalités sont encouragées à se prévaloir d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour intégrer ces règles et ces critères à leurs outils d'urbanisme.

Numérotation 12-12, art.33

1.9 Les éléments et ensembles d'intérêt patrimonial

1.9.1 Les tunnels d'arbres

Les normes suivantes s'appliquent aux cinq tunnels d'arbres identifiés sur la carte A3 de l'annexe cartographique :

⇨ à l'intérieur d'un périmètre de 100 mètres autour des tunnels d'arbres, il est interdit d'abattre tout arbre ou arbuste, sauf s'il s'agit d'une mesure d'amélioration du tunnel d'arbres appuyée par la municipalité;

⇨ toute nouvelle construction devra respecter une distance d'implantation minimale de 20 mètres à partir du tunnel. Cette distance pourra être réduite dans le cas d'agrandissement à un bâtiment existant, dans la mesure où les travaux ne risqueront pas de nuire à la santé des arbres;

⇨ aucun agrandissement ou localisation de nouvelle voie n'est autorisé dans un rayon de 20 mètres du tunnel. Seule la réfection des voies existantes est permise dans ce rayon.

Numérotation 12-12, art.33

1.9.2 Les ensembles d'intérêt patrimonial

Afin d'assurer la préservation et la mise en valeur des caractéristiques architecturales de chacun des ensembles patrimoniaux par rapport aux autres parties du territoire, des normes devront être élaborées. Celles-ci devront permettre la distinction de ces ensembles dans les préoccupations urbanistiques des municipalités concernées. Ces normes pourront être préparées en se prévalant des règlements de zonage, lotissement et construction ou encore par le règlement sur les plans d'intégration et d'implantation architecturale, option qui devrait être privilégiée.

Des normes devront être élaborées concernant les objets suivants et tenir compte des particularités de l'ensemble patrimonial dans lequel elles s'appliqueront :

Pour de nouvelles constructions :

- ⇨ les matériaux de revêtement des murs et des toitures permis et prohibés;
- ⇨ la localisation des constructions sur les terrains;
- ⇨ l'implantation au sol et le respect des distances observées avec les bâtiments adjacents;
- ⇨ la typologie architecturale et l'intégration avec les bâtiments voisins;
- ⇨ la volumétrie (hauteur, nombre d'étages, pentes de toit).

Pour les agrandissements et les rénovations aux constructions existantes :

- ⇨ les normes applicables aux nouvelles constructions;
- ⇨ le respect de la forme et des proportions dans les ouvertures;
- ⇨ l'agencement des matériaux, des textures et des couleurs;
- ⇨ le respect des proportions;
- ⇨ l'harmonisation des styles architecturaux.

Numérotation 12-12, art.33

1.10 Les héronnières

Remplacé 19-18-1, art.8

Les règles suivantes devront être respectées à l'intérieur des zones identifiées « héronnière » et « site potentiel de héronnière » sur la carte A3 :

1.10.1 Héronnière

- ⇨ Le site d'une héronnière et la bande de 200 mètres l'entourant doivent être laissés intacts. Ainsi, aucun arbre servant à la nidification des hérons ne peut être coupé et aucune construction ou ouvrage n'est autorisé.
- ⇨ Dans la bande de 200 à 500 mètres entourant le site d'une héronnière, nul ne peut effectuer des travaux d'abattage ou de récolte d'arbres, de construction ou d'amélioration de chemins, d'aménagement ou d'utilisation de sablière, de remise en production forestière, d'élagage ou de drainage forestier entre le 1er avril et le 31 juillet de chaque année.

1.10.2 Site potentiel de héronnière

- ⇨ Le site potentiel d'une héronnière et la bande de 200 mètres l'entourant doivent être laissés intacts. Ainsi, aucun arbre servant à la nidification des hérons ne peut être coupé et aucune construction ou ouvrage n'est autorisé.

Numérotation 12-12, art.33

1.11 Les règles d'affichage

Les municipalités devront prévoir des règles concernant les affiches, les panneaux-réclames et les enseignes. Pour les fins de compréhension de la présente section, le terme «enseigne» comprend les deux autres termes énumérés.

Numérotation 12-12, art.33

1.11.1 Application à l'ensemble du territoire

Interdictions :

- ⇨ les affiches en papier, en carton ou de tout autre matériau non rigide apposées ailleurs que sur des panneaux d'affichage spécifiquement prévus à cette fin, sauf les affiches électorales, de consultation publique ou de manifestations diverses pour autant qu'elles soient installées au plus 21 jours avant la tenue de l'événement ou de l'activité et qu'elles soient enlevées au plus 10 jours après la tenue de l'événement ou de l'activité;

- ⇨ les enseignes mobiles, qu'elles soient installées, montées, fabriquées ou directement peintes sur un véhicule, une partie de véhicule, du matériel roulant, des supports portatifs ou autrement amovibles; les enseignes directement peintes ou autrement imprimées sur un véhicule, une partie de véhicule, du matériel roulant, des supports portatifs ou autrement amovibles. Cette interdiction ne s'applique toutefois pas à l'identification commerciale d'un véhicule pourvu qu'il ne soit pas utilisé dans l'intention manifeste de constituer un panneau-réclame pour un produit, un service, une activité et que le véhicule soit immatriculé pour l'année courante;
- ⇨ les enseignes à éclairage intermittent ou imitant les dispositifs avertisseurs des véhicules de police, de pompiers, des services ambulanciers ou des signaux de circulation ou utilisant de tels dispositifs pour attirer l'attention;
- ⇨ les enseignes rotatives ou autrement mobiles;
- ⇨ toute enseigne de forme humaine, animale ou imitant un produit ou un contenant, qu'elle soit gonflable ou non;
- ⇨ toute enseigne peinte directement sur un mur, une toiture, une couverture d'un bâtiment principal, d'une dépendance, à l'exception des silos ou des dépendances agricoles pour fins d'identification de l'exploitation agricole.

Certificat de conformité :

- ⇨ des dispositions concernant l'émission d'un certificat d'autorisation devront être prévues pour la construction, l'installation, la réfection et la modification de toute affiche, panneau-réclame ou enseigne d'une superficie supérieure à 0,5 mètre² et n'émanant pas d'une autorité publique;
- ⇨ toute modification ou remplacement d'une enseigne dérogatoire doit être fait en conformité des présentes dispositions.

Remplacé 11-00, art.47

Numérotation 12-12, art.33

1.11.2 Application aux ensembles d'intérêt patrimonial, aux routes pittoresques et panoramiques, aux vues panoramiques et aux paysages champêtres

Remplacé 11-00, art.47

- ⇨ En supplément des règles présentées pour l'ensemble du territoire, les règles suivantes s'ajoutent pour toute enseigne implantée le long des routes pittoresques et panoramiques dans un corridor d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'emprise de la route, dans les ensembles d'intérêt patrimonial, les paysages champêtres et les vues panoramiques, à l'exception de la portion de l'ensemble patrimonial de la ville de Magog compris dans la station touristique Magog-Orford.

Autres interdictions :

⇨ les enseignes publicitaires placées sur un terrain autre que celui où s'exerce l'activité publicisée par l'enseigne. Toutefois, les enseignes directionnelles, d'une superficie maximale de 0,5 mètre^2 pourront être autorisées, sauf lorsqu'elles sont situées à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation ou d'une affectation industrielle où la superficie maximale autorisée est de 1 mètre^2, ainsi que les enseignes communautaires d'une superficie maximale de 5 mètres^2 à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, des affectations industrielles.

Dimensions :

Remplacé 11-00, art.47

⇨ les enseignes commerciales devront avoir les dimensions suivantes :

Emplacement	Hauteur maximale	Superficie maximale	Implantation
À plat sur un mur, sans excéder 30 cm de ce mur	doit être sous le rebord de la toiture	2 mètres^2	--
En projection perpendiculaire, fixée à un mur ou à un support	doit être sous le rebord de la toiture	2 mètres^2	--
Fixée sur un muret(1) en bois ou en brique	sans excéder 1,5 mètre du niveau moyen du sol	Enseigne commerciale ou industrielle annonçant un projet de construction, de rénovation, ou d'agrandissement, annonçant la vente ou la location de terrains : - ensemble patrimonial, vue panoramique et paysage champêtre : 3 m^2 - autres secteurs : 5 m^2	minimum de 2 mètres de l'emprise de la rue
Fixée sur un poteau, socle, ou base pleine	5 mètres du niveau moyen du sol	Enseigne pour la vente ou la location d'un bâtiment ou local dans un bâtiment : 1 m^2 Enseigne annonçant une activité dans une résidence : 0,5 m^2	
Dans une ouverture (porte ou fenêtre)		maximum 20 pourcent de la surface vitrée	où s'exerce l'activité

(1) le muret ne peut dépasser de plus de 400 pour cent la superficie de l'enseigne.

Nombre, éclairage :

⇨ un maximum de deux enseignes par établissement ou emplacement est permis;

⇨ toute enseigne ne peut être éclairée que par réflexion.

Localisation :

⇨ Interdire que les endroits suivants puissent être des surfaces d'affichage ou constituer un lieu d'ancrage ou de fixation d'une enseigne:

- les socles de cheminée;
- les toitures des bâtiments;
- les garde-corps et les colonnes des perrons, galeries et balcons ainsi que des escaliers;
- les ouvertures dès que la superficie de l'enseigne excède 20 pour cent de la superficie de l'ouverture;
- les murs de soutènement;
- les arbres;
- les poteaux et autres structures de support de services publics.

Conformité :

⇨ les municipalités devront prévoir une obligation pour les enseignes existantes de se conformer à ces dispositions :

- un délai supplémentaire de deux (2) ans peut être accordé aux enseignes déjà assujetties à un délai de conformité. à compter de l'entrée en vigueur du règlement municipal modifié à cet effet;
- un délai maximal de cinq (5) ans devra être prévu pour les enseignes qui sont dorénavant dérogatoires aux présentes dispositions.

⇨ Dans tous les cas, des différences aux normes proposées pourront être considérées lors de l'examen de la conformité par la MRC si les modifications prévues ont pour objet de régulariser des enseignes dont la majorité des composantes sont conformes ou se rapprochent des normes applicables, ne modifient pas le concept général d'affichage et n'affectent pas l'ensemble des dispositions ou l'ensemble du territoire visé.

Remplacé 11-00, art.48

1.11.3 Application au territoire des stations touristiques

Numérotation 12-12, art.33

Pour les fins de la présente section, le terme «enseigne» comprend les termes « affiche » et « panneau-réclame ». En plus des règles présentées dans la présente section, les règles apparaissant aux points 1.11.1 et celles apparaissant au point 1.11.2, à l'exception des paragraphes intitulés « Dimensions » et « Nombre, éclairage », s'appliquent au territoire des stations touristiques.

Numérotation 12-12, art.34

Règles générales :

⇨ Interdire l'affichage dans une bande de 20 mètres le long de l'emprise d'une autoroute sauf pour les enseignes fixées à plat sur un muret ou pour les enseignes placées à plat ou en saillie sur un bâtiment existant.

⇨ Interdire toute enseigne publicitaire ou panneau-réclame autonome sur l'ensemble du territoire d'étude, sauf s'il s'agit d'enseignes communautaires ou de programmes publics d'affichage.

⇨ Fixer le nombre maximal d'enseignes par établissement et par terrain à deux. Des dispositions pourront être prévues pour :

- ne pas inclure certaines catégories d'enseignes dans le nombre autorisé;
- permettre dans certaines situations particulières de configuration de terrain ou de localisation l'ajout d'une troisième enseigne;
- pour les ensembles commerciaux et les ensembles immobiliers abritant au moins trois occupants ou établissements distincts et pour lesquels une enseigne commune identifiant le centre ou l'ensemble et/ou les occupants ou établissements est permise, permettre l'ajout d'une enseigne individuelle par établissement ou occupant pourvu qu'elle soit fixée au bâtiment.

⇨ Autoriser l'installation, d'enseignes composées d'un sigle, d'un logo ou d'un emblème sous réserve de conditions quant au nombre et à la localisation sur les bâtiments.

Ajouté 11-00, art.48

⇨ Adopter des règles concernant :

- le calcul de la superficie de chaque enseigne;
- le calcul de la hauteur de chaque enseigne;
- la détermination du nombre;

Dimensions et implantation :

Remplacé 11-00, art.48

Type d'enseigne	Distance de l'emprise de la rue (mètres)	Hauteur maximale sur poteau ou muret (mètres)	Superficie maximale sur poteau ou muret (mètres²)	Superficie maximale à plat, en projection, sur auvent ou marquise (mètres²)
Enseignes commerciale ou d'affaire, de projet, de vente ou de location d'immeuble	0 à 10	4	5	5
	10 à 20	6	6	6
	20 à 30	6	8	8
	30 et plus	8	10	10

Numérotation 12-12, art.33

1.11.4 Normes d'affichage dans le corridor des autoroutes 10 et 55

Remplacé 11-00, art.49

Numérotation 12-12, art.34

Les normes d'affichage prévues pour les routes pittoresques et panoramiques (point 1.11.2) sont applicables dans un corridor de 300 mètres de part et d'autre de l'emprise des autoroutes 10 et 55. Nonobstant ce qui précède, lorsque ce corridor est situé à l'intérieur d'une affectation du sol multifonctionnelle ou industrielle d'un périmètre urbain, les normes d'affichage qui s'appliquent sont celles décrites au point 1.11.3. Une municipalité pourra proposer des dispositions particulières concernant ce corridor afin de rendre possibles des programmes d'affichage chapeautés par un organisme public(*) qui devra respecter les règles suivantes :

Numérotation 12-12, art.34

- ⇨ établir le nombre d'enseignes admissibles dans ces corridors;
- ⇨ ne pas dépasser 20 mètres carrés de superficie par enseigne et 8 mètres de hauteur;
- ⇨ établir une distance minimale entre deux enseignes devant être d'au moins 5 kilomètres;
- ⇨ prévoir des règles concernant les matériaux, les couleurs et les formes admissibles;
- ⇨ établir des règles de calcul des composantes de l'enseigne.

* on entend par organisme public une municipalité, une MRC, un organisme ou une entreprise mandatée par une ou plusieurs municipalités et/ou MRC.

Numérotation 12-12, art.33

1.12 Les maisons mobiles et les roulottes

Les maisons mobiles

Les municipalités devront prévoir des zones dans lesquelles les maisons mobiles pourront être installées ou devront prévoir des parcs de maisons mobiles exclusivement aménagés à cette fin. Ces zones devront se situer à l'extérieur des ensembles patrimoniaux, des vues panoramiques, des paysages champêtres, des paysages naturels d'intérêt supérieur, et d'un corridor de 50 mètres de part et d'autre des routes pittoresques et panoramiques et des stations touristiques.

Les roulottes

Les roulottes ayant une longueur inférieure à 12 mètres, utilisées moins de 180 jours/année et munies originalement d'un châssis et d'au moins un essieu devront être autorisées uniquement dans les terrains de camping.

Numérotation 12-12, art.33

1.13 Les terrains de camping

Les municipalités du territoire de la MRC devront prévoir des règles concernant l'établissement de terrains de camping. Ces règles devront tenir compte des règles générales suivantes :

Localisation

Les terrains de camping devront être interdits à l'intérieur des ensembles d'intérêt patrimonial, des paysages naturels d'intérêt supérieur, des vues panoramiques, des paysages champêtres et d'un corridor de 50 mètres de part et d'autre des routes pittoresques et panoramiques. Les terrains de camping sont également interdits dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel.

Ajouté 11-00, art.51

Marge de recul

L'aménagement de tout terrain de camping, y compris les sites de camping, devra respecter une marge de recul minimale de 10 mètres de toute limite de propriété, et de 100 mètres de l'emprise de toute rue ou chemin public, à l'exception de l'aménagement des voies d'accès au terrain de camping.

Implantation des bâtiments

À l'intérieur d'un terrain de camping :

- ⇨ un seul bâtiment principal par terrain de camping devra être autorisé, lequel respectera les critères suivants :
  - hauteur maximale : 8 mètres
  - nombre d'étages : 1
- ⇨ seuls les bâtiments accessoires destinés aux services communautaires du terrain de camping seront autorisés, à la condition de ne pas dépasser une hauteur maximale de 8 mètres. Aucun bâtiment accessoire de quelque nature que ce soit ne devra être autorisé sur les sites de camping destinés à accueillir les tentes, tentes-roulottes, les roulottes, roulottes motorisées ou véhicules récréatifs.

Densité brute, taux d'occupation

- ⇨ le rapport entre le nombre de sites de camping et la superficie de terrain aménagée ou utilisée pour l'activité terrain de camping ne devra pas dépasser 8 sites de camping par acre (20 sites de camping par hectare);
- ⇨ la superficie minimale de terrain réservée pour l'aménagement ou l'utilisation d'un site de camping destiné à accueillir une tente, une tente-roulotte, une roulotte, une roulotte motorisée ou un véhicule récréatif devra être de 150 mètres^2.

Numérotation 12-12, art.33

Le point 1.14 est modifié par le règlement 11-06, art.4 et se lit comme suit :

Le point 1.14 est abrogé et remplacé par le règlement 6-07, art.6 et se lit comme suit :

Remplacé 6-07, art.6

1.14 L'abattage d'arbres

Numérotation 12-12, art.33

Les municipalités sur le territoire de la MRC devront prévoir des dispositions pour l'abattage d'arbres en tenant compte des règles générales ci-après énumérées. Ces règles réfèrent à la carte A5 de l'annexe cartographique intitulée « les zones d'exploitation forestière ». Les règles relatives à l'abattage d'arbres réfèrent à trois ensembles distincts pour lesquels les règles diffèrent.

Numérotation 12-12, art.33

1.14.1 Les règles générales d'abattage

Secteurs d'interdiction à l'exploitation forestière

Cette classe comprend les secteurs ou éléments suivants :

Ajouté 19-18-1, art.9

Remplacé 13-14, art.9

Remplacé 13-16-1, art.38

⇨ Les milieux humides, les héronnières et les sites potentiels de héronnières, la réserve écologique de la vallée Ruiter, l'affectation Récréo-touristique du Parc national du Mont-Orford de la carte A1 de l'annexe cartographique et une bande de 15 mètres sur la rive des lacs et cours d'eau permanents.

Dans ces secteurs, l'abattage d'arbres est interdit, sauf dans le cas d'arbres dépérissants, malades ou morts nécessitant une coupe sanitaire ou dans le cas d'arbres nécessitant une coupe de récupération. Dans ces cas, ces arbres devront être localisés et identifiés par martelage, le tout confirmé par un ingénieur forestier. Le prélèvement ne pourra s'effectuer qu'en période de gel du sol. Dans la bande de 15 mètres de la rive, aucune machinerie lourde n'est autorisée.

Ajouté 12-12, art.22

À l'intérieur des bandes riveraines, l'aménagement de chemins est interdit, sauf celui des chemins assurant la traverse d'un cours d'eau. Pour les chemins forestiers et de débardage, la traverse d'un cours d'eau devra se faire seulement à l'aide d'un pont ou d'un ponceau permanent ou temporaire.

Ajouté 19-18-1, art.9

Pour les héronnières :

⇨ Le site d'une héronnière et la bande de 200 mètres l'entourant doivent être laissés intacts. Ainsi, aucun arbre servant à la nidification des hérons ne peut être coupé et aucune construction ou ouvrage n'est autorisé.

Ajouté
19-18-1, art.9

⇨ Dans la bande de 200 à 500 mètres entourant le site d'une héronnière, nul ne peut effectuer des travaux d'abattage ou de récolte d'arbres, de construction ou d'amélioration de chemins, de remise en production forestière, d'élagage ou de drainage forestier entre le 1er avril et le 31 juillet de chaque année.

Pour les sites potentiels de héronnières :

⇨ Le site potentiel d'une héronnière et la bande de 200 mètres l'entourant doivent être laissés intacts. Ainsi, aucun arbre servant à la nidification des hérons ne peut être coupé et aucune construction ou ouvrage n'est autorisé.

Remplacé
6-07, art.6
(suite)

Secteurs de contraintes sévères à l'exploitation forestière

Cette classe comprend les secteurs ou éléments suivants :

Remplacé
13-14, art.10

Remplacé
13-16-1, art.39

⇨ Une bande de 15 mètres sur la rive des cours d'eau intermittents, les paysages naturels d'intérêt supérieur, les affectations Résidentielle/villégiature, Récréo-touristique et Résidentielle-touristique de la carte A1 de l'annexe cartographique, une zone de 50 mètres autour du périmètre de la réserve de la vallée Ruiter, les zones d'érosion et un corridor de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise des routes pittoresques et panoramiques.

Dans ces secteurs, seuls sont permis :

Abrogé
12-12, art.23

⇨ les coupes d'arbres d'essences commerciales visant à prélever uniformément au plus 30 pour cent, incluant les chemins de débardage, des tiges de bois commercial du peuplement forestier dans lequel on intervient par période de 12 ans;

⇨ une coupe sanitaire visant à prélever des arbres dépérissants, malades ou morts ou une coupe de récupération, celles-ci confirmées par écrit par un ingénieur forestier ou délimitées sur un plan d'aménagement forestier;

⇨ l'abattage d'arbres requis pour dégager une emprise maximale de 6 mètres devant permettre le creusage d'un fossé de drainage forestier;

⇨ l'abattage d'arbres aux fins de dégager l'emprise requise pour la construction d'un chemin forestier, sans excéder une largeur de 10 mètres incluant les fossés de drainage du chemin forestier. L'ensemble du réseau de chemins forestiers ne devra pas excéder 10 pour cent de la superficie du terrain faisant l'objet de la coupe et le bois prélevé pour l'aménagement du réseau n'est pas calculé dans le taux de prélèvement autorisé. À l'intérieur des bandes riveraines, l'aménagement de chemins est interdit, sauf celui des chemins assurant la traverse d'un cours d'eau;

Remplacé 6-07, art.6 (suite) **Ajouté 12-12, art.23**

⇨ L'abattage de l'ensemble des arbres ayant pour objet la récolte de plantations de sapins de Noël et de peupliers hybrides;

⇨ l'abattage d'arbres aux fins de dégager l'espace requis pour la construction d'un bâtiment ou la mise en place d'un usage conforme à la réglementation municipale et ayant obtenu les permis et certificats requis.

Dans la bande riveraine de 15 mètres, aucune machinerie lourde n'est autorisée.

Pour les chemins forestiers et de débardage, la traverse d'un cours d'eau devra se faire seulement à l'aide d'un pont ou d'un ponceau permanent ou temporaire.

Pour les secteurs de paysages naturels d'intérêt supérieur et les zones d'érosion, le prélèvement ne pourra s'effectuer qu'en période de gel du sol.

Ajouté 12-12, art.23

Les aires d'empilement de bois sont interdites dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de l'emprise d'une route pittoresque et panoramique.

Les secteurs d'exploitation forestière

Cette classe comprend les secteurs ou éléments suivants :

⇨ L'ensemble du territoire de la MRC non inscrit dans l'un ou l'autre des secteurs précédents, à l'exception des affectations urbaines locale et intermunicipale.

Dans ces secteurs, seuls sont permis :

Remplacé 12-12, art.24

⇨ les coupes d'arbres d'essences commerciales visant à prélever uniformément au plus 30 pour cent, incluant les chemins de débardage, des tiges de bois commercial du peuplement dans lequel on intervient par période de 12 ans;

⇨ une coupe sanitaire visant à prélever des arbres dépérissants, malades ou morts ou une coupe de récupération, celles-ci confirmées par écrit par un ingénieur forestier ou délimitées sur un plan d'aménagement forestier;

⇨ l'abattage d'arbres requis pour dégager une emprise maximale de 6 mètres devant permettre le creusage d'un fossé de drainage forestier;

⇨ l'abattage d'arbres aux fins de dégager l'emprise requise pour la construction d'un chemin forestier sans excéder une largeur de 10 mètres incluant les fossés de drainage du chemin forestier. L'ensemble du réseau de chemins forestiers ne devra pas excéder 10 pour cent de la superficie du terrain faisant l'objet de la coupe et le bois prélevé pour l'aménagement du réseau n'est pas calculé dans le taux de prélèvement autorisé;

Remplacé 6-07, art.6 (suite) **Remplacé 12-12, art.24**

- ⇨ l'abattage de l'ensemble des arbres ayant pour objet la récolte de plantations de sapins de Noël et de peupliers hybrides;
- ⇨ toutes autres coupes visant l'amélioration du peuplement forestier sont autorisées lorsque le prélèvement est confirmé par écrit par un ingénieur forestier, dont les coupes de conversion, les coupes de succession et les coupes d'amélioration. Dans le cas d'une coupe de conversion, la préparation de la surface à reboiser et le reboisement devront se faire à l'intérieur d'un délai de 2 ans
- ⇨ l'abattage d'arbres ayant pour objet la remise en culture, à la condition d'être déjà sur un terrain faisant l'objet d'une activité agricole ou d'avoir obtenu un certificat de changement d'usage de l'immeuble. Des mesures pour empêcher la migration des sédiments dans les cours d'eau devront être prévues;

Ajouté 12-12, art.24

- ⇨ l'abattage d'arbres aux fins de dégager l'espace requis pour la construction d'un bâtiment ou la mise en place d'un usage conforme à la réglementation municipale et ayant obtenu les permis et certificats requis.

Numérotation 12-12, art.33

1.14.2 Le certificat d'autorisation

L'abattage d'arbres devra faire l'objet de l'émission d'un certificat d'autorisation par le fonctionnaire municipal désigné à cet effet pour tout abattage de plus de 10 pour cent des tiges de bois commercial sur une superficie de 5 000 mètres² ou plus par année, pour tout abattage d'arbres effectué sur la rive des lacs et des cours d'eau de même que pour tout abattage d'arbres aux fins de construction de chemins forestiers et de fossés de drainage. Les municipalités devront mentionner les plans et documents à être soumis par le requérant lors de la demande de certificat, documents qui devront entre autres choses prévoir :

- ⇨ la localisation du terrain visé par la demande;
- ⇨ la description des travaux d'abattage d'arbres à effectuer et ceux réalisés antérieurement;
- ⇨ une confirmation écrite par un ingénieur forestier dans les cas d'arbres dépérissants, malades ou morts nécessitant une coupe sanitaire ou dans les cas d'arbres nécessitant une coupe de récupération;
- ⇨ un plan d'aménagement forestier ou une prescription sylvicole lorsque les prélèvements sont situés sur un terrain dont 4 hectares ou plus sont à vocation forestière.

1.15 Les abris forestiers

Numérotation 12-12, art.33

Afin de permettre une activité forestière minimale sur le territoire, il sera possible d'autoriser la construction d'abris forestiers aux conditions suivantes :

Dimensions

- ⇨ Hauteur maximale : 5 mètres
- ⇨ Superficie maximale : 20 mètres^2

Implantation

- ⇨ un abri par terrain; pour être admissible, le terrain doit avoir une superficie minimale de 20 hectares;
- ⇨ l'abri doit se situer à au moins 15 mètres d'une limite de propriété;
- ⇨ l'abri doit être implanté à au moins 50 mètres d'une rue publique ou privée et ne pas être visible de la rue.

Conditions d'utilisation

- ⇨ l'abri forestier ne peut pas être occupé plus de 180 jours par année;
- ⇨ l'abri forestier ne peut pas être alimenté en eau sous pression;
- ⇨ l'abri forestier ne peut pas être utilisé à des fins résidentielles;
- ⇨ la construction de l'abri n'est pas tenue de répondre aux normes de construction des bâtiments.

Numérotation 12-12, art.33

1.16 Localisation d'usages et activités de portée régionale

Pour assurer une localisation adéquate des usages et activités de portée régionale, les dispositions suivantes devront :

Remplacé 13-16-1, art.40

Numérotation 12-12, art.33

1.16.1 Entreposage et élimination de matières résiduelles

- ⇨ Les activités d'entreposage et d'élimination de matières résiduelles devront être interdites sur l'ensemble du territoire des municipalités de la MRC.

1.16.2 Lieux d'enfouissement des boues de fosses septiques et de disposition des boues non traitées de fosses septiques

Numérotation 12-12, art.33

Remplacé 12-12, art.25

⇨ Les municipalités d'Ayer's Cliff, Eastman, North Hatley, Omerville, Canton d'Orford, Canton de Potton, Canton de Stanstead et les villes de Magog et Stanstead peuvent permettre le traitement des boues de fosses septiques et de disposition des boues non traitées de fosses septiques sur les propriétés actuellement utilisées aux fins d'épuration des eaux usées (usine d'épuration) et spécifiquement prohiber ce même usage sur le reste de leurs territoires respectifs.

⇨ Chacune des autres municipalités locales doit spécifiquement prohiber le traitement des boues de fosses septiques et de disposition des boues non traitées de fosses septiques.

Numérotation 12-12, art.33

1.16.3 Carrières et sablières

⇨ Les municipalités de Bolton-Est, Canton de Hatley, Canton de Magog, Ogden, Canton de Potton, Sainte-Catherine-de-Hatley, Stukely, Stukely-Sud et la ville de Stanstead doivent permettre les activités de carrière et sablière dans les parties de leur territoire identifiées « *Extraction* » sur la carte A1 de l'annexe cartographique.

⇨ Les activités de carrière peuvent être permises par la municipalité d'Ogden et la ville de Stanstead sur les parties de leur territoire situés à l'intérieur de « *l'aire potentielle d'exploitation du granit* » apparaissant sur la carte A1 de l'annexe cartographique.

⇨ Les activités de carrière et sablière doivent être spécifiquement prohibées sur le territoire des municipalités de Bolton-Est, Canton de Hatley, Canton de Magog, Ogden, Canton de Potton, Sainte-Catherine-de-Hatley, Stukely, Stukely-Sud et de la ville de Stanstead situé à l'extérieur de l'affectation « *Extraction* » ou « *Aire potentielle d'exploitation du granit* » sur la carte A1 de l'annexe cartographique et doivent être spécifiquement prohibées sur l'ensemble du territoire des autres municipalités.

Numérotation 12-12, art.33

1.16.4 Les cimetières de véhicules

⇨ Les municipalités peuvent maintenir l'activité cimetière de véhicules sur la partie de leur territoire où se pratique actuellement une telle activité conforme à leur réglementation.

⇨ L'activité cimetière de véhicules doit être spécifiquement prohibée sur le territoire des municipalités où ne se pratique pas actuellement une activité cimetière de véhicules conforme.

Numérotation 12-12, art.33

1.16.5 L'activité industrielle

⇨ Les municipalités d'Ayer's Cliff, Eastman, Canton de Potton et les villes de Magog et Stanstead doivent identifier des zones industrielles conformément à la délimitation de l'affectation « *Industrielle* » apparaissant sur la carte A1 de l'annexe cartographique. Elles doivent prévoir à l'intérieur de ces zones des usages industriels.

Remplacé 13-16-1, art.43

⇨ La municipalité du Canton de Potton et la Ville de Magog peuvent identifier une zone industrielle conformément à la délimitation de l'affectation « Traitement des matières résiduelles » apparaissant sur la carte A1 de l'annexe cartographique. Dans ces zones, seules les activités industrielles et d'entreposage reliées à la récupération, au recyclage ou à la valorisation de matières résiduelles sont permises.

⇨ Ailleurs, sur le territoire des municipalités, les activités industrielles devront être spécifiquement prohibées sauf :

- les activités industrielles liées à la ressource;

Remplacé 13-16-1, art.43

- les activités industrielles localisées dans l'affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale apparaissant sur la carte A1 de l'annexe cartographique, à la condition de ne pas dépasser 200 mètres carrés de superficie par industrie, de respecter les conditions relatives au risque (1.6.10) et d'être situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ou portions de périmètres d'urbanisation d'intérêt régional identifiés sur la Carte A1-PU-22 de l'annexe cartographique,

- les activités industrielles dans les bâtiments existants à vocation autre que résidentielle dépassant 200 mètres carrés, localisées dans l'affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale de la carte A1 de l'annexe cartographique et situées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation ou portions de périmètres d'urbanisation d'intérêt régional identifiés sur la Carte A1-PU-22 de l'annexe cartographique.

Remplacé 6-02, art.25

1.17 Les règles particulières aux stations touristiques et au corridor visuel d'intérêt supérieur

Numérotation 12-12, art.33

Ajouté 6-02, art.25

1.17.1 Les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques

À l'intérieur des territoires délimités «station touristique», les dispositions doivent être reprises par la réglementation municipale :

Les matériaux de revêtement extérieur suivant doivent être interdits :

- ⇨ le carton-fibre;
- ⇨ les panneaux-particules, panneaux agglomérés et les contre-plaqués;
- ⇨ le papier goudronné et les papiers imitant brique, pierre et autres matériaux;
- ⇨ les blocs de béton non recouverts sauf ceux texturés;
- ⇨ les matériaux d'isolation;
- ⇨ la tôle non émaillée en usine, galvanisée ou non sauf lorsqu'il s'agit d'un bâtiment agricole.
- ⇨ Les bâtiments accessoires :

Remplacé 6-02, art.26

  - leur dimension au sol ne peut excéder la dimension du bâtiment principal à l'exception des bâtiments agricoles;
  - leur hauteur ne doit en aucun cas dépasser la hauteur du bâtiment principal à l'exception des bâtiments agricoles.

- ⇨ L'entreposage extérieur de tout matériau fini ou semi-fini, à l'exception de ceux destinés à la vente au détail sur place, ainsi que de matière en vrac (terre, gravier, sable, bois, métal), de rebuts solides ou de véhicules, doit être interdit sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise des routes 112, 141 et 220. Nonobstant ce qui précède, l'entreposage extérieur dans les cours arrières et latérales de terrains occupés à des fins résidentielles peut être autorisé, à la condition qu'il s'agisse de matériaux ou matières utilisés à des fins personnelles par le propriétaire du terrain.

Numérotation 12-12, art.33

Le point 1.17.2 est ajouté par le règlement 6-02, art. 27 et se lit comme suit :

Ajouté 6-02, art.27

Numérotation 12-12, art.33

1.17.2 Le corridor visuel d'intérêt supérieur

Pour l'ensemble du corridor visuel

À l'intérieur du corridor visuel d'intérêt supérieur identifié à la carte A3 apparaissant à l'annexe cartographique, des règles sur les aspects suivants devront être adoptées par les municipalités pour tous les usages, constructions et aménagements autres que pour des fins agricoles :

- ⇨ la couleur et le type de revêtement des toits des bâtiments visant à s'harmoniser avec le milieu naturel environnant;
- ⇨ la hauteur des constructions, ouvrages ou aménagements en fonction de la hauteur moyenne des constructions et du couvert forestier environnant;
- ⇨ la superficie et le nombre d'aires de déboisement admissibles par terrain;
- ⇨ la stabilisation des aires déboisées pour éviter l'érosion du sol.

Les municipalités sont encouragées à se prévaloir des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour intégrer ces règles à leurs outils d'urbanisme.

Dans un corridor de cent (100) mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute 10

S'ajoutent aux règles prévues dans l'ensemble du corridor visuel, pour les usages, constructions et aménagements projetés, autres que pour des fins agricoles, visibles ou rendus visibles de l'autoroute :

- ⇨ préciser la combinaison et le nombre de matériaux de revêtement pour le fini des murs visibles de l'emprise de l'autoroute 10 permise par bâtiment. Le choix de couleur des revêtements de murs doit viser à s'harmoniser avec le milieu naturel environnant;
- ⇨ une bande boisée de 3 mètres doit être conservée à la limite d'un terrain avec l'emprise de l'autoroute 10. En l'absence de boisé, un reboisement, un muret ou une clôture dont la couleur, la hauteur et les matériaux visent à s'harmoniser avec le milieu naturel environnant doit être exigé;
- ⇨ les aires de chargement/déchargement de marchandises, les aires de stationnement commercial, l'entreposage extérieur de produits finis ou non doivent être camouflés lorsque visibles de l'emprise de l'autoroute 10.

Ajouté 6-02, art.27 (suite)

Les municipalités sont encouragées à se prévaloir des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour intégrer ces règles à leurs outils d'urbanisme.

Numérotation 12-12, art.34

Pour les fins du présent article 1.17.2, on entend par « constructions » les nouveaux bâtiments, de même que les agrandissements et transformations, dont l'importance par rapport à la construction existante dépasse un seuil (%, superficie, etc.) défini par chaque municipalité, à partir duquel les règles sont applicables.

Numérotation 12-12, art.33

1.18 Les règles architecturales applicables sur l'ensemble du territoire

Remplacé 11-00, art.53

⇨ À l'extérieur des périmètres d'urbanisation, les municipalités doivent limiter à 3 étages ou l'équivalent en hauteur, à savoir 12 mètres calculé à partir de la topographie originale des lieux avant toute reconfiguration, tout nouveau bâtiment autre qu'un bâtiment agricole. À l'intérieur des secteurs d'intérêt esthétique et visuel situés en périmètre d'urbanisation et sur le territoire des stations touristiques d'Owl's Head et de Magog-Orford, la hauteur maximale à partir de la topographie originale des lieux avant toute reconfiguration ne doit pas dépasser 15 mètres. La hauteur du bâtiment exclut les composantes ponctuelles et architecturales fixées sur le toit ou les parois de la construction.

⇨ Les constructions ayant la forme d'être humain, d'animal, de fruit, de légume ou de wagon de chemin de fer sont interdites.

Numérotation 12-12, art.33

1.19 Les règles générales portant sur les accès routiers

Remplacé 11-00, art.54

Remplacé 13-16-1, art.44

⇨ À l'intérieur des corridors de gestion des accès routiers situés à l'extérieur des affectations Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale, tel qu'identifiés sur la carte A4 apparaissant à la section « *Annexe cartographique* », les municipalités doivent prévoir des règles incluant les dispositions suivantes :

- aucune nouvelle intersection de rue n'est autorisée à moins de 450 mètres d'une intersection existante;
- un accès par 100 mètres de façade de terrain ou un accès par deux terrains est permis;
- aucun accès n'est autorisé à moins de 30 mètres d'une intersection routière;
- une largeur maximale doit être prévue par la municipalité pour l'aménagement de chaque accès.

⇨ Malgré ces dispositions, il est possible de déroger à l'une ou l'autre de celles-ci si leur application a pour conséquence d'empêcher l'accès direct à un terrain à cause de proximité d'un autre accès ne pouvant pas être partagé, à cause de la présence de contraintes naturelles ou pour des raisons de sécurité.

⇨ Dans le cas de la relocalisation d'une voie de circulation publique classée collectrice, régionale ou nationale, la municipalité concernée doit édicter les règles suivantes pour le tronçon relocalisé :

- l'aménagement de nouvelles rues donnant accès à cette voie sera limité à 1 par kilomètre;
- l'aménagement d'accès résidentiels sera interdit.

Remplacé 13-16-1, art.44

Remplacé 11-00, art.54

⇨ Dans les corridors de gestion des accès routiers situés dans une affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale, localisés sur la carte A4 apparaissant à la section «Annexe cartographique» et dans le corridor des routes 112 et 141 situés dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel, les municipalités doivent prévoir des règles spécifiques aux accès routiers portant sur :

- la distance entre les accès;
- la localisation des accès sur les propriétés;
- le nombre d'accès par terrain;
- la dimension des accès;
- la distance entre deux intersections routières.

Remplacé 13-16-1, art.44

De plus, sur la route 112 située entre la rivière aux Cerises et le chemin Southière dans la Ville de Magog, un maximum de cinq accès routiers peut s'ajouter aux accès existants.

Numérotation 12-12, art.33

Le point 1.20 est ajouté par le règlement 6-00, art. 19 et se lit comme suit :

Ajouté 6-00, art.19

1.20 Les infrastructures de communication

Numérotation 12-12, art.33

Les municipalités devront spécifiquement interdire les structures d'antennes de plus de 30 mètres dans les espaces suivants identifiés dans le schéma d'aménagement révisé :

- ⇨ les stations touristiques;

Ajouté 6-02, art.28

- ⇨ le corridor visuel d'intérêt supérieur;
- ⇨ les paysages naturels d'intérêt supérieur;
- ⇨ les paysages champêtres;
- ⇨ les vues panoramiques;
- ⇨ les routes pittoresques et panoramiques;
- ⇨ les ensembles patrimoniaux;
- ⇨ les milieux humides.

Cette interdiction pourra être levée si des normes ou critères d'intégration et d'implantation sont prévus par la municipalité. L'examen de la conformité par la MRC s'effectuera en fonction des objectifs et critères suivants :

Objectifs	Critères
Vérifier les impacts d'un refus de site demandé sur le développement du projet/réseau de communication	Localisation des sites évalués
	Avantages/inconvénients de chaque site
	Cohabitation sur une structure existante
Minimiser l'ajout de nouvelles structures élevées dépassant les hauteurs de construction prévues par zones	Favoriser l'utilisation de bâtiments existants ou de structures élevées en place
	Favoriser la mise en commun de plusieurs vocations nécessitant des structures élevées
Harmonisation de la structure avec le site	Hauteur de la structure et disparités avec le voisinage
	Intégration
	Emplacement sur le site
	Matériaux et architecture de la structure
Intégration des structures dans le milieu	Couleur et luminescence
	Éclairage
	Champs d'impact visuel sur le site retenu
Intégration du bâtiment(s) de service à l'environnement	Conception et intégration des bâtiments

Numérotation 12-12, art.33

Le point 1.21 est ajouté par le règlement 10-05, art. 3 et se lit comme suit :

Ajouté 10-05, art.3

Numérotation 12-12, art.33

1.21 Les éoliennes

Les municipalités devront spécifiquement interdire les éoliennes de plus de 15 mètres de hauteur (mesurée entre le niveau naturel du sol et la partie la plus élevée de la nacelle, incluant les pales) dans les espaces suivants identifiés à l'annexe cartographique du schéma d'aménagement :

- ⇨ les stations touristiques, telles que délimitées sur la carte A1;
- ⇨ le corridor visuel d'intérêt supérieur identifié sur la carte A3;
- ⇨ les paysages naturels d'intérêt supérieur identifiés sur la carte A3;
- ⇨ les paysages champêtres identifiés sur la carte A3;
- ⇨ un corridor de cent (100) mètres de part et d'autre de l'emprise des routes pittoresques et panoramiques identifiées sur la carte A3;
- ⇨ les vues panoramiques identifiées sur la carte A3
- ⇨ les ensembles patrimoniaux identifiés sur la carte A3.

Les municipalités devront, en outre, interdire tout type d'éolienne dans les espaces suivants identifiés à l'annexe cartographique du schéma d'aménagement :

Remplacé 19-18-1, art.10

- ⇨ les zones d'inondation délimitées sur les cartes A2-1 à A2-37;
- ⇨ les milieux humides délimités sur la carte A2

Ajouté 13-14, art.12

- ⇨ Ainsi que dans les lacs et cours d'eau et leurs rives.

Le point 1.22 est ajouté par le règlement 11-13, art. 8 et se lit comme suit :

Ajouté 11-13, art.8

1.22 Les règles d'implantation résidentielle en affectation agricole et agro-forestière

Numérotation 12-12, art.33

1.22.1 L'affectation agricole

Aucune nouvelle résidence autre que celles prévues en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA) n'est permise dans l'affectation agricole.

On peut toutefois y construire les résidences qui bénéficient déjà d'autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) et remplacer celles de droits acquis ou de privilèges, selon les dispositions relatives à l'extinction de tels droits prévus par la LPTAA.

Il est aussi prévu que l'on puisse déplacer, sur la même unité foncière, une résidence bénéficiant d'une autorisation ou des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la LPTAA, ou par l'article 31, ou pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis autres que résidentielles en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA. Pour l'affectation agricole, il s'agit des deux seuls types de demande pour des fins résidentielles qui seront toujours permises. Dans tous ces cas, les requérants devront soumettre une demande à la CPTAQ.

Numérotation 12-12, art.33

1.22.2 L'affectation agro-forestière de type 1

À l'intérieur de l'affectation agro-forestière de type 1, l'ajout d'une résidence sur une unité foncière vacante en date du 19 janvier 2011, demeurée vacante depuis cette date et d'une superficie minimale de 5 hectares est permise. De plus, il est permis d'implanter une résidence pour le propriétaire d'une unité foncière vacante formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités vacantes existantes en date du 19 janvier 2011 et demeurées vacantes depuis cette date, de manière à atteindre la superficie minimale de 5 hectares.

Lorsqu'une unité foncière chevauche une autre affectation en plus de l'affectation agro-forestière de type 1, sa superficie totale doit être équivalente ou supérieure à 5 hectares pour être admissible, et la résidence de même que toute la superficie nécessaire à l'implantation résidentielle devront se localiser dans l'affectation agro-forestière de type 1.

Ajouté 11-13, art.8 (Suite)

Il est aussi permis d'implanter une résidence dans l'affectation agro-forestière de type 1 sous condition d'avoir une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) et dans certaines circonstances, soit :

- ⇨ en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la CPTAQ ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la LPTAA, ou par l'article 31;
- ⇨ pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis institutionnels, commerciaux et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA;
- ⇨ pour permettre au propriétaire d'une unité foncière de 5 hectares et plus, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 19 janvier 2011, de soumettre une demande à la CPTAQ aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété et si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

L'implantation d'une résidence devra respecter un minimum de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine non résidentielle. Par ailleurs, une distance séparatrice de 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture ou un champ en friche susceptible d'être remis en culture en vertu du Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) d'une propriété voisine qui n'est pas déjà grevée par une telle contrainte. S'il y a lieu, cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, exigée dans la réglementation municipale.

Numérotation 12-12, art.34

À la délivrance d'un permis de construction, l'implantation d'une nouvelle résidence devra respecter une distance séparatrice vis-à-vis tout établissement de production animale, selon le tableau de la section 1.6.8.5 du Document complémentaire. Ces distances sont basées sur le principe de réciprocité entre la résidence et l'établissement de production animale.

Un établissement d'élevage existant à la date de la délivrance d'un permis de construction d'une nouvelle résidence ne sera pas contraint par cette nouvelle résidence. Ainsi, tout établissement d'élevage pourra être agrandi, le type d'élevage pourra être modifié, et le nombre d'unités animales pourra être augmenté, sans être assujetti à une distance séparatrice calculée à partir de la nouvelle résidence.

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau.

Ajouté 11-13, art.8 (Suite)

Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'additionner à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Numérotation 12-12, art.33

1.22.3 L'affectation agro-forestière de type 2

À l'intérieur de l'affectation agro-forestière de type 2, l'ajout d'une résidence sur une unité foncière vacante en date du 19 janvier 2011, demeurée vacante depuis cette date et d'une superficie minimale de 10 hectares est permise. De plus, il est permis d'implanter une résidence pour le propriétaire d'une unité foncière vacante formée à la suite du remembrement de deux ou plusieurs unités vacantes existantes en date du 19 janvier 2011 et demeurées vacantes depuis cette date, de manière à atteindre la superficie minimale de 10 hectares.

Lorsqu'une unité foncière chevauche une autre affectation en plus de l'affectation agro-forestière de type 2, sa superficie totale doit être équivalente ou supérieure à 10 hectares pour être admissible, et la résidence de même que toute la superficie nécessaire à l'implantation résidentielle devront se localiser dans l'affectation agro-forestière de type 2.

Il est aussi permis d'implanter une résidence dans l'affectation agro-forestière de type 2 sous condition d'avoir une autorisation de la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) et dans certaines circonstances, soit :

- ⇨ en vue de déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la CPTAQ ou bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 de la LPTAA, ou par l'article 31;
- ⇨ pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant d'une autorisation ou de droits acquis institutionnels, commerciaux et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA;
- ⇨ pour permettre au propriétaire d'une unité foncière de 10 hectares et plus, dont l'unité foncière est devenue vacante après le 19 janvier 2011, de soumettre une demande à la CPTAQ aux conditions suivantes : après la mise en place d'activités agricoles substantielles sur sa propriété et si sa demande reçoit l'appui de la MRC et de l'UPA.

Ajouté 11-13, art.8 (Suite)

L'implantation d'une résidence devra respecter un minimum de 30 mètres d'une ligne de propriété voisine non résidentielle. Par ailleurs, une distance séparatrice de 75 mètres de la résidence devra être respectée par rapport à un champ en culture ou un champ en friche susceptible d'être remis en culture en vertu du règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) d'une propriété voisine qui n'est pas déjà grevée par une telle contrainte. S'il y a lieu, cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, exigée dans la réglementation municipale.

Numérotation 12-12, art.34

À la délivrance d'un permis de construction, l'implantation d'une nouvelle résidence devra respecter une distance séparatrice vis-à-vis tout établissement de production animale, selon le tableau de la section 1.6.8.5 du Document complémentaire. Ces distances sont basées sur le principe de réciprocité entre la résidence et l'établissement de production animale.

Un établissement d'élevage existant à la date de la délivrance d'un permis de construction d'une nouvelle résidence ne sera pas contraint par cette nouvelle résidence. Ainsi, tout établissement d'élevage pourra être agrandi, le type d'élevage pourra être modifié, et le nombre d'unités animales pourra être augmenté, sans être assujetti à une distance séparatrice calculée à partir de la nouvelle résidence.

La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau.

Toutefois, advenant le cas où la résidence ne serait pas implantée à proximité du chemin public et qu'un chemin d'accès devait être construit pour se rendre à la résidence, ce dernier pourra s'additionner à la superficie de 3 000 mètres carrés, ou de 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, et devra être d'un minimum de 5 mètres de largeur. Dans ce cas, la superficie totale d'utilisation à des fins résidentielles ne pourra excéder 5 000 mètres carrés, et ce, incluant la superficie du chemin d'accès.

Le point 1.23 est ajouté par le règlement 11-13, art. 8 et se lit comme suit :

Ajouté 11-13, art.8

Numérotation 12-12, art.33

1.23 Les règles d'implantation résidentielle dans les îlots déstructurés

Les règles d'implantation résidentielle suivantes s'appliquent à l'intérieur des îlots déstructurés identifiés à l'« Annexe cartographique – Îlots déstructurés ».

Numérotation 12-12, art.33

1.23.1 Îlots avec morcellement

Dans les îlots avec morcellement, le lotissement et l'implantation de résidences sont permis. De plus, lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin public, d'une largeur d'au moins 10 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

Numérotation 12-12, art.33

1.23.2 Îlots sans morcellement et vacants

Dans les îlots sans morcellement et vacants, le lotissement et l'aliénation ne sont pas permis et seules les unités foncières vacantes en date du 19 janvier 2011, demeurées vacantes depuis cette date peuvent accueillir une résidence. La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau et d'un cours d'eau.

Ajouté 11-15, art.12

1.24 Dispositions relatives aux nouvelles installations d'élevage porcin et à l'agrandissement des installations d'élevage porcin existantes

Les dispositions inscrites au présent point s'appliquent à l'intérieur de la zone agricole permanente, établie en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (L.R.Q., c. p-41.1), identifiée sur la carte A1 par les affectations agricole et agro-forestière de type I et II.

1.24.1 Zones d'interdiction

L'implantation d'une nouvelle installation d'élevage porcin ou l'agrandissement d'une installation d'élevage porcin existante est prohibé :

⇨ dans un rayon d'un kilomètre autour des périmètres d'urbanisation (affectations Urbaine intermunicipale et Urbaine locale) et de l'affectation Rurale de service identifiés sur la carte A1;

Remplacé 13-16-1, art.45

Ajouté 11-15, art.12

Remplacé 13-16-1, art.45

- ⇨ dans un rayon d'un kilomètre autour des zones sensibles identifiées sur la carte A1 et constituées des affectations Résidentielle/villégiature, Résidentielle-touristique, Récréo-touristique et Récréo-touristique du Parc national du Mont-Orford;
- ⇨ dans un rayon d'un kilomètre autour des lacs Memphrémagog et Massawippi identifiés sur la carte A2.
- ⇨ à l'intérieur des limites des stations touristiques Magog-Orford et Owl's Head identifiées sur la carte A1.

Ces zones d'interdiction aux installations d'élevage porcin sont délimitées sur la carte A6 de l'annexe cartographique.

1.24.2 Surface de production maximale

La surface de production de tout bâtiment utilisé à des fins d'élevage porcin ne doit pas excéder 3 000 m². Dans le cas où une unité d'élevage porcin compte plus d'un bâtiment, le cumul des superficies des bâtiments d'élevage porcin ne doit pas excéder 3 000 m².

1.24.3 Distance entre les unités d'élevage porcin

Toute nouvelle unité d'élevage porcin doit être située à une distance d'au moins un kilomètre du périmètre d'une autre unité d'élevage porcin.

1.24.4 Dispositions relatives aux maisons d'habitation et aux immeubles protégés

Toutes les dispositions relatives aux inconvénients inhérents aux activités agricoles contenues à la réglementation d'urbanisme d'une municipalité locale, y compris les distances séparatrices à respecter entre une installation d'élevage porcin et une maison d'habitation ou immeuble protégé, continuent de s'appliquer.

2. Les règles relatives au lotissement

Afin d'assurer l'atteinte des objectifs d'aménagement fixés particulièrement pour certaines affectations et certains milieux, des dimensions minimales concernant les opérations cadastrales doivent être prévues. La réglementation d'urbanisme des municipalités devra donc prévoir les règles générales qui suivent.

2.1 Les règles minimales de lotissement

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale sur toute portion du territoire de la MRC non concernée par l'une ou l'autre des sous-sections suivantes.

	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égouts)	**Lot partiellement desservi (aqueduc ou égout)**
Superficie minimale	3 000 mètres^2 (32 289 pi^2)	1 500 mètres^2 (16 144 pi^2)
Largeur minimale mesurée sur la ligne avant	50 mètres (164 pi)	25 mètres (82 pi)

2.2 Les règles particulières aux affectations du territoire

Remplacé 13-16-1, art.46

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale située dans les affectations du territoire suivantes en l'absence de desserte en égout ou en aqueduc :

Affectation	**Superficie minimale**	**Largeur minimale**	**Profondeur**
Agricole	100 000 mètres$^{2(1)(2)(3)}$	250 mètres$^{(1)(2)(3)}$	--
Agro-forestière	12 000 mètres$^{2(1)(2)(3)}$	150 mètres$^{(1)(2)(3)}$	--
Rurale$^{(4)}$	8 000 mètres^2	50 mètres	--
Résidentielle/ villégiature	4 000 mètres^2	50 mètres	--
Récréo-touristique	4 000 mètres$^{2(5)}$	50 mètres	--
Résidentielle-touristique	6 000 mètres$^{2(6)(7)}$	50 mètres$^{(6)(8)}$	--

(1) Ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés à cet effet.

(2) L'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les règles minimales.

(3) Seules les opérations situées en bordure des rues existantes à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé et des nouvelles rues publiques sont admissibles.

(4) Lorsque l'affectation rurale est située à l'intérieur du territoire d'une station touristique, la superficie minimale est de 4 000 mètres carrés.

(5) Ne s'applique qu'aux lots situés dans le Canton de Hatley et visées par des conditions particulières (point 4.3.1 du chapitre 6 du schéma d'aménagement)

(6) Ne s'applique pas lorsque l'affectation Résidentielle-touristique est située à l'intérieur du territoire d'une station touristique.

(7) À l'extérieur du territoire d'une station touristique, la réglementation d'urbanisme doit en outre prévoir que la densité nette d'occupation du sol n'excède pas un (1) logement par 3 000 mètres carrés.

(8) Ne s'applique pas à un projet d'ensemble.

Ajouté 11-13, art.9

2.2.1 Les règles particulières pour les îlots déstructurés avec morcellement

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale située dans les îlots déstructurés avec morcellement de l' « Annexe cartographique – Îlots déstructurés » non visés à l'article 2.2.2.

⇨ Superficie minimale : 4 000 m^2

⇨ Frontage minimum : 50 mètres

La disposition sur la superficie minimale ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés à cet effet. De plus, l'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les règles minimales.

2.2.2 Les règles particulières pour certains îlots déstructurés avec morcellement

Nonobstant les dispositions de l'article 2.2.1, les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale située dans les îlots déstructurés no. 14 et 24A de la municipalité du Canton de Potton et l'îlot no. 66 de la Ville de Magog avec morcellement de l' « Annexe cartographique – Îlots déstructurés ».

⇨ Superficie minimale : 12 000 m^2

⇨ Frontage minimum : 50 mètres

Nonobstant les dispositions de l'article 2.2.1, les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale située dans l'îlot no. 67 de la Ville de Magog avec morcellement de l' « Annexe cartographique – Îlots déstructurés ».

⇨ Superficie minimale : 8 000 m^2

⇨ Frontage minimum : 50 mètres

La disposition sur la superficie minimale ne s'applique pas à une opération cadastrale visant à se prévaloir d'une autorisation déjà accordée par la CPTAQ avant l'entrée en vigueur des règlements d'urbanisme modifiés à cet effet. De plus, l'opération cadastrale ne peut pas être accordée si elle a pour résultat d'enclaver une partie du terrain ou si la partie de terrain non cadastrée ne peut elle aussi rencontrer les règles minimales.

Ajouté
19-18-3-1, art.2

2.2.3 Règle particulière pour certains lots dans la municipalité de Sainte-Catherine-de-Hatley

Nonobstant les dispositions de l'article 2.2, pour les secteurs illustrés sur la Carte 4 et la Carte 5, la superficie minimale des lots est de 6 000 mètres^2 au lieu de 4 000 mètres^2.

2.3 Les règles particulières à l'encadrement des lacs et cours d'eau

Remplacé
13-14, art.13

Les règles suivantes sont applicables à toute opération cadastrale portant sur un terrain situé à moins de 100 mètres d'un cours d'eau ou à moins de 300 mètres d'un lac tel.

	Lot non desservi (ni aqueduc, ni égouts)	Lot partiellement desservi (aqueduc ou égouts)	Lot desservi (aqueduc et égouts)
Superficie minimale d'un lot	4 000 mètres^2	2000 mètres^2	
Largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant	50 mètres (164 pi)	30 m (98 pi) pour les lots riverains, 25 m pour les autres	
Sur la ligne face à un lac ou cours d'eau	30 mètres (98 pi)	25 mètres (82 pi)	
Profondeur moyenne minimale d'un lot riverain	75 mètres (246 pi)	75 mètres (246 pi)	45 mètres (147 pi)(1)
Profondeur moyenne minimale d'un lot non riverain	50 mètres (164 pi)	50 mètres (164 pi)	

(1) La profondeur pourra être réduite à 30 mètres lorsqu'il s'agit d'un terrain enclavé entre la rive et une rue existante à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé ou d'un terrain déjà subdivisé sur les plans de renvoi au cadastre.

2.4 Les mesures de remplacement

Les municipalités pourront prévoir pour les lots non desservis une diminution de la largeur minimale d'un lot mesuré sur la ligne avant pour les lots adjacents à un cul-de-sac et/ou situés sur la ligne extérieure d'une rue en courbe dont l'angle de déflexion est supérieur à 45 degré pourvu que la superficie minimale soit respectée. Cependant, la ligne avant ne pourra être inférieure à 29 mètres. Cette mesure ne s'applique pas en affectation agricole ou agro-forestière.

2.5 Les règles particulières aux zones d'inondation

Dans les zones à risque d'inondation répertoriées au premier schéma d'aménagement, seules les opérations cadastrales ayant pour objet de créer un lot ayant déjà été décrit par tenant et aboutissant avant le 11 février 1987 sont autorisées. Dans les zones à risque d'inondation répertoriées pour la première fois au schéma d'aménagement révisé, seules les opérations cadastrales ayant pour objet de créer un lot ayant déjà été décrit par tenant et aboutissant avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement

révisé sont autorisées. Sont également permises les opérations cadastrales ayant pour objet de remembrer plusieurs lots, pourvu que le nombre de lots créés n'excède pas le nombre de lots existants ou pour agrandir un terrain adjacent à la zone à risque d'inondation. Aucune nouvelle rue ne peut être cadastrée dans ces territoires.

Ajouté 14-15, art.3

Nonobstant ce qui précède, le lotissement est permis exclusivement dans les zones inondables de faible courant (20-100 ans) et aux conditions suivantes :

Ajouté 14-15, art.3

- ⇨ Les lots créés ont frontage sur une rue publique ou privée existante à l'entrée en vigueur du règlement;
- ⇨ Les constructions seront desservies par les réseaux d'utilités publiques (égout et aqueduc).

2.6 Les règles générales concernant les rues

Près des lacs et cours d'eau

La distance minimale à respecter entre une route ou rue et un cours d'eau ou lac doit être de :

- ⇨ 75 mètres pour un secteur non desservi et partiellement desservi;
- ⇨ 45 mètres pour un secteur desservi.

Cette distance ne s'applique pas pour des voies publiques constituant le parachèvement d'un réseau, devant permettre l'accès à un plan d'eau ou devant permettre la traversée d'un cours d'eau. Dans ce dernier cas, une distance minimale de 300 mètres doit être assurée entre les deux traverses du cours d'eau.

Dimensions et configuration

Remplacé 13-16-1, art.47

Hors de l'affectation Urbaine intermunicipale ou Urbaine locale apparaissant à la carte A1 de l'annexe cartographique, les normes générales énumérées ci-après devront s'appliquer pour la construction de rues publiques ou privées.

Emprise des rues

La largeur d'emprise des nouvelles rues publiques ou privées ne devra pas être inférieure à 15 mètres.

Pente des rues

La pente des nouvelles rues publiques ou privées devra être adaptée au terrain et ne devra pas excéder 15 pour cent.

Intersection des rues

Toute intersection doit être à angle droit (90 degré). Dans les cas de complète impossibilité, un écart maximum de 20 degré est admissible. L'alignement doit être maintenu sur une distance d'au moins 30 mètres.

Cul-de-sac

Toute nouvelle rue publique ou privée qui se termine en cul-de-sac devra être dotée à son extrémité d'un rond de virage d'un diamètre minimum de 35 mètres, d'un « T » de virage ou d'une « tête de pipe » d'une emprise minimale de 15 mètres.

Certificat d'autorisation

Afin d'assurer un contrôle adéquat lors de la construction de rues, celles-ci devront faire l'objet d'un certificat d'autorisation ou d'un permis de construction émis par la municipalité avant le début des travaux.

Ajouté 11-13, art.10

2.6.1 Les règles particulières pour l'îlot déstructuré no. 14 de la municipalité du Canton de Potton

Il ne sera pas permis de construire de nouvelle rue à l'intérieur des limites de l'îlot déstructuré no. 14 de la municipalité du Canton de Potton de l' « Annexe cartographique – Îlots déstructurés ».

2.7 Le permis de lotissement

Toutes les opérations cadastrales effectuées sur le territoire devront, au préalable, faire l'objet d'un permis de lotissement émis par la municipalité.

3. Les règles relatives à la construction

3.1 Les conditions d'émission du permis de construction

Chaque municipalité située sur le territoire de la MRC devra prévoir les conditions d'émission du permis de construction suivantes :

1- Le terrain sur lequel doit être érigée chaque construction projetée, y compris ses dépendances, forme un ou plusieurs lots distincts sur les plans officiels du cadastre, conformes au règlement de lotissement de la municipalité ou qui, s'ils n'y sont pas conformes, sont protégés par des droits acquis.

2- Les services d'aqueduc et d'égouts ayant fait l'objet d'une autorisation ou d'un permis délivré en vertu de la loi sont établis sur la rue en bordure de laquelle la construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation est en vigueur.

OU

3- Dans le cas où les services d'aqueduc et d'égouts ne sont pas établis sur la rue en bordure de laquelle une construction est projetée ou le règlement décrétant leur installation n'est pas en vigueur, les projets d'alimentation en eau potable et d'épuration des eaux usées de la construction à être érigée sur le terrain sont conformes à la *Loi sur la qualité de l'environnement* et aux règlements édictés sous son empire ou aux règlements municipaux portant sur le même objet.

4- Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique ou à une rue privée conforme aux exigences du règlement de lotissement et/ou disposant de droits acquis.

OU

5- Le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée est adjacent à une rue publique.

Exemptions

⇨ Les constructions pour fins agricoles sur des terres en culture (granges, écuries, résidence de l'exploitant ou de son employé,...) peuvent être exemptées des paragraphes 1, 3, 4, 5. Cependant, s'il s'agit d'une résidence située sur des terres en culture, seuls les paragraphes 1, 4 et 5 s'appliquent.

⇨ Les constructions projetées sur des îles peuvent être exemptées des paragraphes 4 et 5.

Ajouté 11-15, art.13

⇨ Les constructions existantes qui ne répondent pas aux paragraphes 4 et 5 pourront être reconstruites et agrandies une seule fois.

⇨ Les abris forestiers peuvent être exemptés du paragraphe 1 et 4.

⇨ Le paragraphe 1 ne s'applique pas à toutes construction projetée dont la localisation est identique à celle d'une construction existante et à l'égard de toute autre construction projetée au sujet de laquelle il est démontré au fonctionnaire

responsable de la délivrance du permis qu'elle ne sera pas érigée sur de terrains appartenant à des propriétaires différents si le coût estimé de l'opération cadastrale est supérieur à 10 pour cent du coût estimé de la construction.

3.2 Les règles minimales de construction

Les municipalités devront soit prévoir des règles minimales relatives à la construction sur leur territoire respectif, soit rendre obligatoire la production de plans et devis approuvés par des architectes ou des ingénieurs, soit intégrer comme faisant partie prenante de leur réglementation le Code national du bâtiment du Canada.

Lorsqu'une municipalité opte pour l'élaboration de ses propres règles de construction, celles-ci devront couvrir les aspects suivants :

Remplacé 19-18-1, art.11

- ⇨ les fondations, dalles au sol, vides sanitaires (matériaux autorisés, dimensions de la semelle et des murs, profondeur dans le sol, drainage des fondations) et pieux vissés ou pilotis (avec une étude réalisée par un architecte ou ingénieur);les dimensions minimales des pièces incluant la hauteur;
- ⇨ les dimensions des ouvertures;
- ⇨ les escaliers, rampes, mains courantes et garde-corps (hauteur, espacement entre les matériaux, hauteur par rapport au sol);
- ⇨ les normes de protection incendie;
- ⇨ la construction des ossatures de bois et d'acier (dimension, espacement);
- ⇨ l'isolation thermique;
- ⇨ les couvertures et revêtements de murs extérieurs;
- ⇨ les équipements sanitaires et la ventilation.

3.3 Le permis de construire

Toute nouvelle construction devra faire l'objet de l'émission d'un permis de construction par la municipalité. Cette disposition s'applique à l'édification ou l'agrandissement d'une construction et aux travaux d'excavation avant une construction.

4. Les définitions utiles au cadre réglementaire

Abattage d'arbres:

Est considéré comme un abattage d'arbres dès qu'il y a au moins un arbre d'essence commerciale de plus de 10 centimètres au D.H.P. abattu par année.

Abri à bateau:

Remplacé 11-15, art.14

Ouvrages composés de montants, ayant tous les côtés ouverts, pouvant être recouverts d'un toit et destinés à abriter une embarcation ou à maintenir une embarcation hors de l'eau. Fait aussi partie de cette définition les élévateurs à bateau.

Aire d'alimentation extérieure

Une aire à l'extérieur d'un bâtiment où sont gardés périodiquement ou de manière continue, des animaux et où ils sont nourris au moyen d'aliments provenant uniquement de l'extérieur de cette aire.

Arbres d'essences commerciales:

Essences résineuses :	Épinette blanche	Épinette de Norvège
	Épinette noire	Épinette rouge
	Mélèze	Pin blanc
	Pin gris	Pin rouge
	Pruche de l'Est	Sapin baumier
	Thuya de l'Est (cèdre)	
Essences feuillues :	Bouleau blanc	Bouleau gris
	Bouleau jaune (merisier)	Caryer
	Cerisier tardif	Chêne à gros fruits
	Chêne bicolore	Chêne blanc
	Chêne rouge	Érable à sucre
	Érable argenté	Érable noir
	Érable rouge	Frêne noir
	Frêne d'Amérique (frêne blanc)	
	Frêne de Pennsylvanie (frêne rouge)	
	Hêtre américain	Noyer
	Orme d'Amérique (Orme blanc)	
	Orme liège (Orme de Thomas)	Orme rouge
	Ostryer de Virginie	Peuplier à grandes dents
	Peuplier faux tremble (tremble)	Peuplier baumier
	Peupliers (autres)	Tilleul d'Amérique

Bois commercial:

Arbres d'essences commerciales de plus de 10 centimètres de diamètre au D.H.P.

Chemin forestier:

Remplacé 12-12, art.27

Chemin aménagé sur un terrain pour transporter les arbres abattus ou les billes du lieu d'entreposage jusqu'au chemin public.

Chemin public:

Une voie destinée à la circulation des véhicules automobiles et entretenue par une municipalité ou par le ministère des Transports ou une voie cyclable (piste cyclable, bande cyclable, voie partagée) (pour l'application de l'article 1.6.8 seulement).

Numérotation 12-12, art.34

Ajouté 12-12, art.27

Chemin de débardage:

Chemin aménagé dans un peuplement forestier pour transporter les arbres abattus ou les billes jusqu'à un lieu d'entreposage.

Coupe d'amélioration:

Coupe réalisée dans un peuplement forestier dépassant l'état de gaulis pour en améliorer la composition et la qualité par la récolte des arbres moins intéressants.

Coupe de conversion:

Coupe d'un peuplement forestier dégradé ou improductif en vue de son renouvellement par le reboisement.

Ajouté 6-00, art.21

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 tel la foudre, le chablis, le verglas, etc.

Coupe sanitaire:

Coupe et éloignement des arbres déficients, tarés, dépérissants, endommagés ou morts, dans le but d'éviter la propagation d'insectes ou de maladies.

Ajouté 12-12, art.27

Coupe de succession:

Coupe consistant à récolter les essences non désirées de l'étage supérieur tout en préservant la régénération en sous-étage et en favorisant une amélioration du peuplement quant à l'espèce.

Ajouté 13-14, art.15

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° des cours d'eau ou portion de cours d'eau qui relèvent de la seule juridiction du gouvernement du Québec et qui sont déterminés par le décret numéro 1292-2005 en date du 20 décembre 2005 (2005, G.O.2, 7381 A);

2° d'un fossé de voie publique;

3° d'un fossé mitoyen au sens de l'article 1002 du Code civil du Québec, qui se lit comme suit :

« Tout propriétaire peut clore son terrain à ses frais, l'entourer de murs, de fossés, de haies ou de toute autre clôture.

Il peut également obliger son voisin à faire sur la ligne séparative, pour moitié ou à frais communs, un ouvrage de clôture servant à séparer leurs fonds et qui tienne compte de la situation et de l'usage des lieux.»

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 100 hectares.

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

D.H.P.:

Abréviation utilisée pour désigner le diamètre d'un arbre mesuré à hauteur de poitrine, soit à 1,3 mètre au-dessus du sol.

Drainage forestier:

Ensemble des travaux (creusage de fossés, aménagement de bassins de sédimentation, etc.) effectués en vue de réduire l'humidité du sol en favorisant l'écoulement des eaux de surface et d'infiltration.

Ajouté 11-16, art.8

Espèce exotique nuisible :

Espèce végétale introduite hors de son milieu d'origine dont l'implantation et la propagation constituent une nuisance soit pour les plantes indigènes, soit pour la santé, soit pour l'environnement et qui doit être éradiqué selon une procédure prédéterminée et quand les circonstances le permettent.

Gestion liquide:

Un mode de gestion réservé au lisier constitué principalement des excréments d'animaux parfois mélangés à de la litière et à une quantité d'eau de lavage; il se présente sous forme liquide et est manutentionné par pompage.

Gestion solide:

Un mode de gestion réservé au fumier constitué d'excréments d'animaux et de litière; il est entreposé sous forme solide et est manutentionné à l'aide d'un chargeur.

Ajouté 11-15, art.14

Hangar à bateau:

Construction comprenant un toit supporté par des murs et destinée à abriter des embarcations (ne font pas partie de cette catégorie les abris à bateau ayant tous les côtés ouverts ainsi que les élévateurs à bateau).

Immeuble protégé:

a) un commerce ou un centre récréatif de loisir, de sport ou de culture;

b) un parc municipal;

c) une plage publique ou une marina;

d) le terrain d'un établissement d'enseignement ou d'un établissement au sens de la *Loi sur la santé et les services sociaux* (L.R.Q., c.S-4.2);

e) un établissement de camping;

f) les bâtiments sur une base de plein air ou d'un centre d'interprétation de la nature;

g) le chalet d'un centre de ski ou d'un club de golf;

h) un temple religieux;

i) un théâtre d'été;

j) un bâtiment d'hôtellerie, un centre de vacances ou une auberge de jeunesse au sens du *Règlement sur les établissements touristiques*;

k) un vignoble ou un établissement de restauration détenteur de permis d'exploitation à l'année.

Installation d'élevage:

Un bâtiment d'élevage ou une aire d'alimentation dans lesquels sont gardés des animaux et un ouvrage ou une installation de stockage des engrais de ferme ou un ensemble de plusieurs de ces installations lorsque chaque installation n'est pas séparée d'une installation voisine de plus de 150 mètres et qu'elle est partie d'une même exploitation.

Ligne des hautes eaux:

Remplacé 11-15, art.14

Cette ligne des hautes eaux se situe à la ligne naturelle des hautes eaux, c'est-à-dire :

a) À l'endroit où l'on passe d'une prédominance de plantes aquatiques à une prédominance de plantes terrestres,

ou

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 des plans d'eau.

b) Dans le cas où il y a un ouvrage de retenue des eaux, à la cote maximale d'exploitation de l'ouvrage hydraulique pour la partie du plan d'eau situé en amont;

c) 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 :

d) Si l'information est disponible, à la limite des inondations de récurrence de 2 ans, laquelle est considérée équivalente à la ligne établie selon les critères botaniques définis précédemment au point a.

Littoral:

La partie des lacs et cours d'eau qui s'étend à partir de la ligne des hautes eaux vers le centre du plan d'eau ou du cours d'eau.

Maison d'habitation:

Une maison d'habitation, un gîte à la ferme, d'une superficie d'au moins 21 m^2 qui n'appartient pas au propriétaire ou à l'exploitant des installations d'élevage en cause ou à un actionnaire ou dirigeant d'une personne morale qui est propriétaire ou exploitant de ces installations ou qui ne sert pas au logement d'un ou plusieurs de ses employés (pour l'application de l'article 1.6.8 seulement).

Numérotation 12-12, art.34

Ajouté 12-12, art.27

Peuplement forestier:

Ensemble d'arbres ayant une uniformité quant à leur composition floristique, leur structure, leur âge, leur répartition dans l'espace et leur condition sanitaire, pour se distinguer des peuplements voisins et pouvant ainsi former une unité forestière.

Marina:

Emplacement, aménagé sur la rive et le littoral, ou sur le littoral, permettant l'embarquement et le débarquement de personnes ou de marchandises sur un bateau ou autre embarcation et aménagé de telle sorte que des services de vente, de location, d'entretien ou d'autres services de nature commerciale reliés à l'activité nautique y sont disponibles et s'ajoutent à la location et/ou la vente d'emplacements pour embarcations.

Quai à emplacements multiples:

Ouvrage, aménagé sur la rive et le littoral, ou sur le littoral comprenant plus de trois emplacements loués, vendus ou mis à la disposition de différentes personnes, destiné à permettre l'embarquement ou le débarquement de personnes ou de marchandises sur un bateau ou autre embarcation, et où des services de nature commerciale ne peuvent être autorisés à l'exception de la location et/ou la vente d'emplacements pour embarcations.

Quai privé:

Ouvrage, aménagé sur la rive et sur le littoral, ou sur le littoral comprenant au plus trois emplacements, destiné à permettre l'embarquement et le débarquement des personnes et des marchandises à bord d'un bateau ou autre embarcation.

Quai public:

Ouvrage, propriété d'un gouvernement ou d'une municipalité, destiné à permettre l'embarquement et le débarquement des personnes et des marchandises à bord d'un bateau ou autre embarcation, où différents services de nature commerciale ou autre peuvent être offerts aux bateaux ou autres embarcations.

Réparation:

Action de remettre dans son état original un ouvrage ou construction existant, à la condition qu'il n'y ait pas plus de 50 pour cent de cet ouvrage ou de cette construction à réparer et qu'il n'y ait aucun changement dans les dimensions d'origine de l'ouvrage ou de la construction (définition s’appliquant spécifiquement au point 1.1 du document complémentaire).

Rive:

La rive est une bande de terre qui borde les lacs et cours d'eau et qui s'étend vers l'intérieur des terres à partir de la ligne des hautes eaux.

La rive a 10 mètres de profondeur mesurée horizontalement :

- lorsque la pente est inférieure à 30 pour cent ou lorsque la pente est supérieure à 30 pour cent et présente un talus de moins de 5 mètres de hauteur.

La rive a 15 mètres de profondeur mesurée horizontalement :

- lorsque la pente est supérieure à 30 pour cent ou lorsque la pente est supérieure à 30 pour cent et présente un talus de plus de 5 mètres de hauteur.

Site de camping:

Espace à l'intérieur d'un terrain de camping alloué à un campeur moyennant paiement, aménagé pour permettre l'installation d'une tente, d'une tente-roulotte, d'une roulotte, d'une roulotte motorisée, d'un véhicule récréatif ou d'un autre équipement semblable, qu'il y ait ou non disponibilité de services d'utilité publique (tel eau, électricité, vidange de toilettes) à l'intérieur de cet espace.

Ajouté 11-15, art.14

Superficie de plancher:

Superficie totale de tous les planchers d'un bâtiment calculée à l'intérieur des murs extérieurs.

Surface de production:

Superficie de plancher d'un bâtiment d'élevage porcin, en excluant les aires d'entreposage des machines et équipements agricoles, ainsi que les aires de préparation et d'entreposage des aliments destinés à ces animaux.

Terrain de camping:

Tout terrain (incluant les sites de camping, les espaces communautaires, les voies de circulation, les bâtiments d'accueil et de services) où, moyennant paiement, on est admis à camper à court terme, que ce soit avec une tente, une tente-roulotte, une roulotte, une roulotte motorisée, un véhicule récréatif ou un autre équipement semblable, ou à la belle étoile, que l'établissement détienne ou non un permis en vertu de la *Loi sur les établissements touristiques* et pourvu que les campeurs ne soient pas admis à séjourner plus de 6 mois sur le terrain avec leur équipement.

Terrain:

Un fonds de terre décrit par un ou plusieurs numéros distincts sur le plan officiel du cadastre ou sur un plan de subdivision fait et déposé conformément aux articles 2174b et 2175 du *Code civil du Bas-Canada* ou l'équivalent en vertu du *Code civil du Québec*, ou dans un ou plusieurs actes translatifs de propriété par tenants et aboutissants, ou par la combinaison des deux, et formant un ensemble foncier d'un seul bloc appartenant en partie ou en totalité à un même propriétaire (définition s'appliquant spécifiquement à la section 1.14 du document complémentaire portant sur l'abattage d'arbres).

Numérotation 12-12, art.34

Ajouté 11-15, art.14

Unité d'élevage:

Une installation d'élevage ou, lorsqu'il y en a plus d'une, l'ensemble des installations d'élevage dont un point du périmètre de l'une est à moins de 150 mètres de la prochaine et, le cas échéant, de tout ouvrage d'entreposage des déjections des animaux qui s'y trouve.

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE – PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

Ajouté
13-16-1, art.49

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE – ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS

Ajouté
11-13, art.3

ANNEXE CARTOGRAPHIQUE – ZONES INONDABLES

Ajouté
11-13, art.3

ANNEXE –
DÉROGATION À LA ZONE INONDABLE

Ajouté
13-13, art.2

1. Documents de référence aux demandes de dérogation à la zone de grand courant

Les documents suivants sont conservés et ont servi de référence aux demandes de dérogation.

1.1. Document de référence 01-2013-1 : Rapport technique du Groupe Poly-tech du 24 août 2011 (Dossier : PA-319-1A10)

1.2. Document de référence 01-2013-2 : Résolution de la municipalité de Bolton-Est

1.3. Document de référence 01-2013-3 : Résolution de la municipalité du Canton de Potton

Ajouté 11-20, art.2

1.4. Document de référence 01-2020-1 : Demande de dérogation au règlement 8-99 - Règlement sur la procédure de dérogation aux dispositions règlementaires relatives à certaines zones inondables

1.5. Document de référence 01-2020-2 : Résolution de la municipalité de Bolton-Est

2. Dérogation 01-2013 - Municipalités de Bolton-Est et du Canton de Potton

2.1. Description de la demande

2.1.1. Localisation de la demande de dérogation

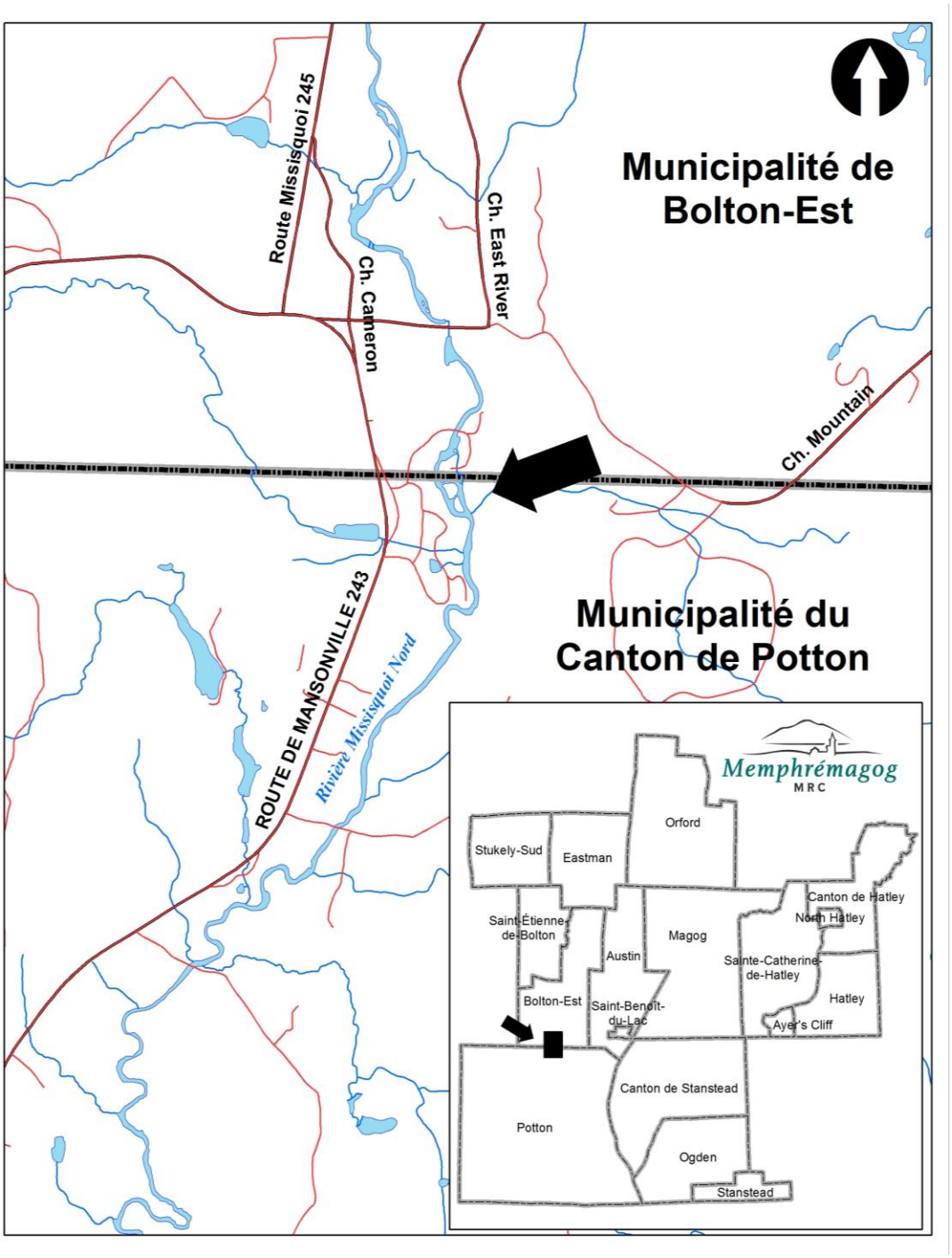


Figure 1

2.1.2. Description technique et cadastrale de l'immeuble où la demande de dérogation est prévue

Nom du projet	Camping Havre des Îles inc.
No. Lots	751 et 752 cadastre du canton de Potton 917 et 918 cadastre du canton de Bolton
Adresse du projet	10, chemin du Mimosa
Municipalité	Canton de Potton / Bolton-Est
MRC	Memphrémagog
Propriétaire	Camping Havre des Îles inc.
Adresse postale	10, chemin du Mimosa, Canton de Potton

2.1.3. Nature de l'ouvrage et/ou construction visé par la demande de dérogation;

Les installations qui se retrouveront en zone inondable sont celles qui desserviront le bloc sanitaire du secteur Surplus. Ces installations comprennent une fosse scellée pour les eaux domestiques et une fosse septique suivie d'un champ d'évacuation pour les eaux grises. Le document de référence 01-2013 intègre toutes les informations concernant la conception des installations.

2.1.4. Plan d'implantation de l'ouvrage et/ou construction sur le terrain visé par la demande de dérogation, les dimensions, la forme et la superficie de l'ouvrage et/ou construction;

Voir carte 1

2.1.5. Rapport technique d'un ingénieur reconnu par l'Ordre des ingénieurs du Québec ou des architectes précisant les risques d'une telle demande de dérogation sur la sécurité des personnes, la protection des biens privés et publics et spécifiant les mesures envisagées pour les éliminer ou les atténuer;

Un rapport technique a été déposé en même temps que la demande de dérogation. Il précise entre autres que les bassins préfabriqués qui seront installés seront tous étanches puisque des joints d'étanchéités seront installés aux endroits propices à une infiltration d'eau lors d'inondation. Il n'y a donc pas de risque que des eaux usées puissent sortir des bassins et porter atteinte à la santé du public lors d'importantes inondations.

De plus, le public n'aura pas accès au bloc sanitaire qui est relié aux installations septiques lors d'inondation puisque celui-ci se retrouve aussi en zone inondable. Cela diminue grandement les risques de porter atteinte à la sécurité du public.

Finalement, comme les installations desserviront un camping qui n'est pas ouvert et occupé durant la période de fonte des neiges, les risques pour la sécurité du public sont donc très bas. Voir le document de référence 01-2013 pour les détails.

2.1.6. Rapport technique d'un ingénieur reconnu par l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un professionnel d'une discipline connexe portant sur les modifications qu'entraînerait la demande de dérogation sur le domaine hydraulique du secteur visé et des immeubles contigus, s'il y a lieu (contraintes à la circulation des glaces, diminution de la section d'écoulement, risques d'érosion, risques d'inondation en amont de l'ouvrage projeté, etc.);

Les installations septiques comprennent un champ d'évacuation qui va ajouter un volume de 114 m³ de remblai par rapport au terrain naturel et occupera une superficie de 126 m². Ceci représente un très faible pourcentage du volume qui sera occupé par l'eau lorsque la zone sera inondée. Ces installations ne représentent donc pas une restriction pour l'écoulement des eaux et de la glace qui seront en mesure de circuler autour du champ d'évacuation.

Pour prévenir l'érosion du champ d'évacuation, la façade du champ qui sera face à l'écoulement sera stabilisée avec des roches et toute la surface externe du champ sera stabilisée par un couvert végétal (pelouse). Voir le document de référence 01-2013 pour les détails.

2.1.7. Rapport technique d'un biologiste ou un professionnel d'une discipline connexe décrivant les impacts environnementaux pouvant être occasionnés par la demande de dérogation (faune, habitats fauniques, qualité de l'eau, espèces menacées ou vulnérables, etc.);

Tel que spécifié, les bassins qui seront installés seront étanches afin de prévenir les infiltrations d'eau qui pourrait occasionner un rejet d'eaux usées dans l'environnement. Il n'y aura donc pas d'impacts environnementaux. Le rapport intègre également des observations par rapport au milieu naturel du site ainsi que des recommandations pour la construction des installations.

L'annexe VII du document de référence 01-2013, qui a été déposé au MDDEFP, présente le rapport d'un biologiste spécifiant ses observations par rapport au milieu naturel sur le site ainsi que ses recommandations par rapport à la construction des installations.

2.1.8. Résolution de la municipalité appuyant la demande de dérogation et confirmant sa conformité aux règlements de zonage et de lotissement;

Les municipalités de Bolton-Est et du Canton de Potton ont adopté une résolution appuyant la demande de dérogation et confirmant sa conformité aux règlements locaux.

Voir le document de référence 01-2013-2 : Résolution de la municipalité de Bolton-Est et le document de référence 01-2013-3 : Résolution de la municipalité du Canton de Potton

2.2. Analyse de la demande

L'analyse de la demande de dérogation par la MRC repose sur cinq critères spécifiés au règlement 8-99.

2.2.1. Assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes;

Les installations seront étanches. En plus, en cas d'inondation, les blocs sanitaires ne seront pas accessibles ainsi que les secteurs du camping qui seront inondés. Voir le document de référence 01-2013 pour les détails

2.2.2. Assurer l'écoulement naturel des eaux; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis et plus particulièrement faire état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage;

Bien que les champs d'évacuation vont nécessiter un minimum de remblai, ceux-ci auront un impact négligeable sur l'écoulement des eaux et la libre circulation des glaces. Voir le document de référence 01-2013 pour les détails

2.2.3. Assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable;

L'aménagement de systèmes de traitement des eaux usées se fait selon des méthodes reconnues et doit être localisé de façon à limiter autant les coûts que les impacts sur l'environnement. Dans le cas du Camping Havre des Îles, la localisation proposée est la plus optimum. C'est pourquoi une demande de dérogation est demandée conformément au règlement 8-99 et au Schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog ainsi que la Politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables (R.R.Q., c. Q-2, a.2.1).

2.2.4. Protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacées ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages; les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation;

Tel que spécifié, les bassins qui seront installés seront étanches afin de prévenir les infiltrations d'eau qui pourrait occasionner un rejet d'eaux usées dans l'environnement. Il n'y aura donc pas d'impacts environnementaux. Voir le document de référence 01-2013 pour les détails.

2.2.5. Démontrer l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction.

La mise à niveau des installations septiques du camping est requise par le Règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées (R.R.Q., c. Q-2, r.22) relevant de la Loi sur la qualité de l'environnement (L.R.Q., chapitre Q-2).

Ajouté 11-20, art.3

3. Dérogation 01-2020 - Municipalité de Bolton-Est

3.1. Description de la demande

3.1.1. Localisation de la demande de dérogation

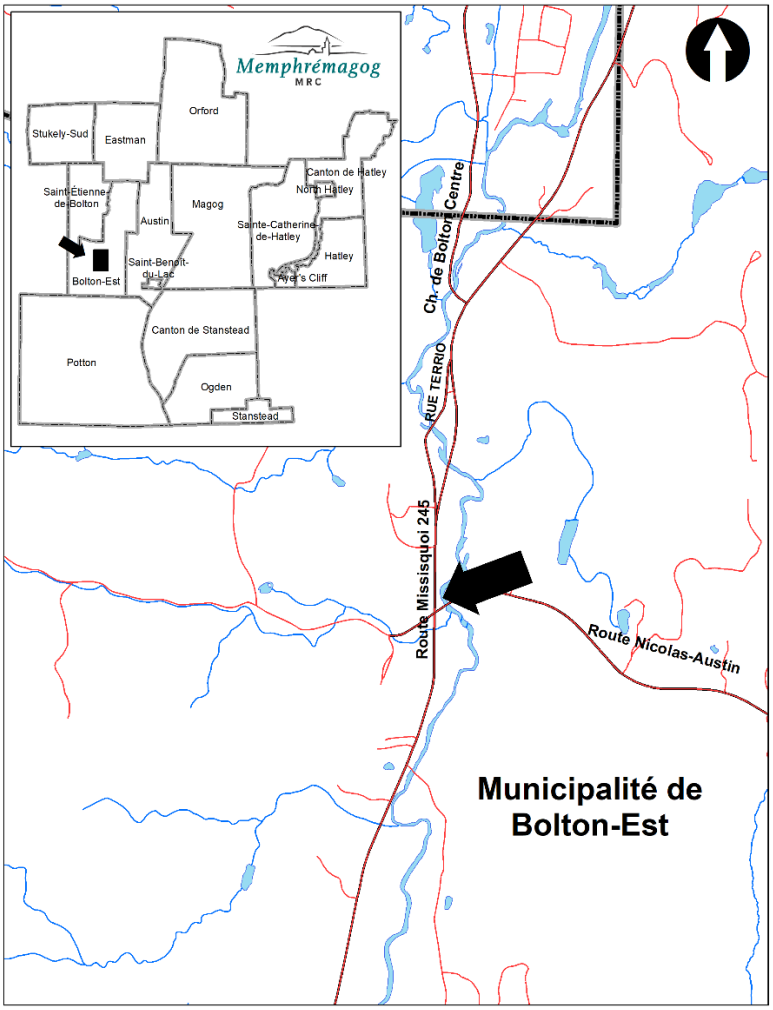


Figure 1

3.1.2. Description technique et cadastrale de l'immeuble où la demande de dérogation est prévue

Nom du projet	**Aménagement d'une aire de stationnement à des fins d'activités récréatives au Parc Duranceau**
No. Lots	4 983 091 et 5 002 101 du cadastre du Québec
Municipalité	Bolton-Est
MRC	Memphrémagog
Propriétaires	Mun. Bolton-Est/Ministère des Transports du Québec

3.1.3. Nature de l'ouvrage et/ou construction visé par la demande de dérogation;

Aménagement d'une aire de stationnement sur les lots 5 002 101 et 4 983 091 et dont les dimensions sont les suivantes :

- *Longueur : 28,10 m*
- *Largeur maximale : 11,22 m*
- *Superficie totale : 314,4 m²*

3.1.4. Plan d'implantation de l'ouvrage et/ou construction sur le terrain visé par la demande de dérogation, les dimensions, la forme et la superficie de l'ouvrage et/ou construction;

*Voir point **4.5 Plan projet d'implantation** du document de référence 01-2020-1 : Demande de dérogation au règlement 8-99 - Règlement sur la procédure de dérogation aux dispositions règlementaires relatives à certaines zones inondables*

3.1.5. Rapport technique d'un ingénieur reconnu par l'Ordre des ingénieurs du Québec ou des architectes précisant les risques d'une telle demande de dérogation sur la sécurité des personnes, la protection des biens privés et publics et spécifiant les mesures envisagées pour les éliminer ou les atténuer; (les compétences des signataires de la demande de dérogation sont reconnues pour ce point)

Les véhicules se garent généralement le long de la route 245, de manière somme toute assez anarchique, ce qui créer de potentiels problèmes de visibilité et de sécurité. Lorsque plusieurs véhicules utilisent cet espace, l'espace gazonné (qui comprend une partie de la zone inondable) est lui aussi utilisé comme aire de stationnement

3.1.6. Rapport technique d'un ingénieur reconnu par l'Ordre des ingénieurs du Québec ou un professionnel d'une discipline connexe portant sur les modifications qu'entraînerait la demande de dérogation sur le domaine hydraulique du secteur visé et des immeubles contigus, s'il y a lieu (contraintes à la circulation des glaces, diminution de la section d'écoulement, risques d'érosion, risques d'inondation en amont de l'ouvrage projeté, etc.); (les compétences des signataires de la demande de dérogation sont reconnues pour ce point)

Aucun déblai ou remblai ne doit être réalisé lors de l'aménagement du stationnement. Seul un nivellement respectant les limites maximales et minimales d'élévation du secteur visé est autorisé. Aucun autre usage que l'aménagement d'espaces de stationnement ne sera permis. L'aménagement du stationnement devra respecter la bande de protection riveraine (10 mètres) en
laissant cette bande intacte. Par contre, la plantation d'arbres, arbustes ou autres éléments végétaux est fortement suggérée. Le nivellement du secteur visé affectera seulement le lieu d'écoulement de l'eau lors de débordement, mais n'aura pas d'effet sur la surface totale des zones inondables. Il y aura seulement un déplacement des zones inondables.

3.1.7. Rapport technique d'un biologiste ou un professionnel d'une discipline connexe décrivant les impacts environnementaux pouvant être occasionnés par la demande de dérogation (faune, habitats fauniques, qualité de l'eau, espèces menacées ou vulnérables, etc.);

L'impact environnemental est négligeable. Pour reprendre les critères d'évaluation des impacts, l'analyse de la municipalité est la suivante :

- *Il n'existe pas de solution de rechange dans la mesure où le stationnement actuellement aménagé (en face de l'hôtel de ville) ne répond pas aux besoins mentionnés au paragraphe 1.*

- *Impact lié à l'étendue : la surface qui empiète sur la zone inondable est de 38,3 m², ce qui est une étendue somme toute très faible et celle-ci est déjà constitué de terre battue.*
- *Impact lié à l'intensité : l'empiètement est situé sur le secteur le plus haut de la zone inondable, entre 233,5 et 234 m, alors que la ligne qui délimite la zone inondable est à 234 m. Sur le plan écologique, le secteur est actuellement, constitué de petits graviers (proche de l'accotement de la route 245) et de pelouse. Le secteur visé par les travaux ne recèle pas une diversité écologique d'intérêt. L'intensité de l'impact est donc faible.*
- *Impact lié à la durée : ce stationnement est aménagé pour assurer un long terme. L'impact devrait donc être jugé fort. Toutefois et étant donné que cela évite un stationnement anarchique dans une partie de la zone inondable et/ou dans la rive et le long de de la route 245, la municipalité considère que cet aménagement, qui répond à un besoin actuel, est une amélioration par rapport à aujourd'hui, en termes de sécurité et de protection de la zone inondable et de la rive.*

3.1.8. Résolution de la municipalité appuyant la demande de dérogation et confirmant sa conformité aux règlements de zonage et de lotissement;

La municipalité de Bolton-Est a adopté une résolution appuyant la demande de dérogation et confirmant sa conformité aux règlements locaux.

Voir le document de référence 01-2020-2 : Résolution de la municipalité de Bolton-Est

3.2. Analyse de la demande

L'analyse de la demande de dérogation par la MRC repose sur cinq critères spécifiés au règlement 8-99.

3.2.1. Assurer la sécurité des personnes et la protection des biens, tant privés que publics en intégrant des mesures appropriées d'immunisation et de protection des personnes;

Cette aire de stationnement vise la création de 6 places pour des véhicules et de part et d'autre, un stationnement pour vélos (au sud de l'aire de stationnement) et pour motos (au nord de l'aire de stationnement). Des bordures de béton au Nord, à l'Est et au Sud permettront de délimiter l'espace aménagé, évitant ainsi aux véhicules de stationner dans la pelouse, soit dans la zone inondable ou dans la rive de la rivière Missisquoi Nord. À l'Ouest, une bande longitudinale de béton signalera l'entrée et la sortie du stationnement, permettant de sécuriser les entrées et les sorties sur la route 245. La surface sera aménagée en matériel mg20.

3.2.2. Assurer l'écoulement naturel des eaux; les impacts sur les modifications probables au régime hydraulique du cours d'eau devront être définis et plus particulièrement faire état des contraintes à la circulation des glaces, de la diminution de la section d'écoulement, des risques d'érosion générés et des risques de hausse du niveau de l'inondation en amont qui peuvent résulter de la réalisation des travaux ou de l'implantation de la construction ou de l'ouvrage;

Aucun impact – le déblai sera compensé par un remblai équivalent

3.2.3. Assurer l'intégrité de ces territoires en évitant le remblayage et en démontrant que les travaux, ouvrages et constructions proposés ne peuvent raisonnablement être localisés hors de la plaine inondable;

Aucun impact – le déblai sera compensé par un remblai équivalent

L'aire de stationnement déjà aménagée de manière sécuritaire et qui pourrait être utilisée comme solution de rechange est celle située en face de l'hôtel de ville. Cette aire de stationnement peut comprendre une douzaine de véhicules, mais elle est généralement utilisée par le personnel municipal, les élus et les citoyens qui viennent à l'hôtel de ville. Les fins de semaine, lorsque des activités communautaires sont organisées, cette aire de stationnement est bondée tout comme en semaine.

3.2.4. Protéger la qualité de l'eau, la flore et la faune typique des milieux humides, leurs habitats et considérant d'une façon particulière les espèces menacées ou vulnérables, en garantissant qu'ils n'encourent pas de dommages; les impacts environnementaux que la construction, l'ouvrage ou les travaux sont susceptibles de générer devront faire l'objet d'une évaluation en tenant compte des caractéristiques des matériaux utilisés pour l'immunisation;

Terrain déjà utilisé comme espace récréatif (parc). Aucun impact

3.2.5. Démontrer l'intérêt public quant à la réalisation des travaux, de l'ouvrage ou de la construction.

Entre le parc Duranceau et la route 245, un secteur dénué de pelouse est communément utilisé comme aire de stationnement. Comme mentionné précédemment, les automobilistes stationnent pour profiter de diverses activités récréatives et communautaires.

Cet emplacement est riverain de la rivière Missisquoi Nord et une mise à l'eau -sortie- à la rivière est aménagée. Cette sortie marque la fin d'un parcours en kayak depuis Eastman (parcours débutant sur le lot 4 380 107, au sud de l'autoroute 10). Il s'agit d'une sortie obligatoire avant la section interdite, car on trouve en aval les chutes de Bolton plus communément appelé « les chutes du Spa Bolton ».