



Plan d'Urbanisme

Ville de Scotstown

Avril 2007

PLAN D'URBANISME NUMÉRO 348-06

Séance du conseil municipal de la Ville de Scotstown, tenue le2007, à 19h30, à la salle du conseil située au 101, chemin Victoria Ouest, Scotstown (Québec), conformément aux dispositions de la Loi, et à laquelle étaient présents :

la maire : Madame Solange Bouffard

et les conseillers suivants : Monsieur Michael Boulanger
Monsieur Jean-Langlois
Monsieur Rémy Beauchesne
Monsieur Daniel Gaudreau
Monsieur Marc Gauthier
Monsieur Jean-Robert Gabana

Formant quorum des membres du Conseil, sous la présidence de la Maire.

CONSIDÉRANT QU' en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chap. A-19.1)*, la Ville a le pouvoir d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE la Ville procède à la révision quinquennale de sa planification et de sa réglementation d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE ce plan doit être conforme au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François et à son document complémentaire;

CONSIDÉRANT QUE le Conseil municipal a adopté ce jour, le2007, le règlement numéro 348-06 révisant le plan d'urbanisme de la Ville de Scotstown;

CONSIDÉRANT QU'UNE assemblée publique de consultation sur ce projet de règlement a été tenue le2007;

CONSIDÉRANT Q'UN « avis de motion » pour la présentation du présent règlement a été donné le2007, par le conseiller.....

Il est
PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER.....
APPUYÉ PAR LE CONSEILLER.....
ET RÉSOLU UNANIMEMENT

QU'IL SOIT STATUÉ ET ORDONNÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL COMME SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

	PAGE
INTRODUCTION	1
1. PRÉSENTATION DE LA VILLE	3
1.1 Situation géographique	3
2. LA POPULATION.....	4
2.1 Évolution de la population de 1976 à 2001	4
2.2 Statistiques sur le travail	4
2.3 Statistiques sur les familles.....	5
2.4 Statistiques sur les logements privés occupés.....	5
2.5 Statistiques sur le revenu	5
2.6 Population de 20 ans et plus selon le plus haut niveau de scolarité	5
2.7 Contexte socio-économique	6
3. PORTRAIT MUNICIPAL.....	6
3.1 Historique	6
3.2 Milieu biophysique	7
3.2.1 Relief.....	7
3.2.2 Réseau hydrographique	7
3.2.3 Végétation.....	8
3.2.4 Le milieu agricole	8
3.3 Zones de contraintes	8
3.3.1 Zone inondable de la rivière au Saumon	9
3.3.2 Secteur représentant des risques de glissement de terrain	9
3.3.3 Contrainte anthropique (ancien dépotoir)	9
3.4 Milieu bâti	9
3.4.1 Résidentielle	10
3.4.2 Commerciale	10
3.4.3 Institutionnelle et culturelle	11
3.4.4 Industrielle.....	11
3.4.5 Utilisation récréative	11
3.5 Les voies de circulation et les grands réseaux.....	12
3.6 Les éléments et territoires d'intérêt historique, ethnologique, culturel, esthétique, les habitats fauniques et les territoires d'intérêt archéologique	13
3.6.1 Les éléments d'intérêt historique	13

3.6.2	Les territoires d'intérêt historique	14
3.6.3	Le territoire d'intérêt ethnologique	14
3.6.4	L'élément d'intérêt culturel	14
3.6.5	Les territoires d'intérêt esthétique	15
3.6.6	Les habitats fauniques	15
3.6.7	Les territoires d'intérêt archéologique.....	16
4.	ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT	17
4.1	Urbanisation	17
4.2	Industrie.....	18
4.3	Récréo-touristique	18
4.4	Transport	19
4.5	Agriculture et forêt	20
5.	AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION.....	21
5.1	Affectation périmètre d'urbanisation.....	21
5.2	Affectation agricole	23
5.3	Affectation rurale	24
5.4	Affectation forestière.....	25
6.	ENTRÉE EN VIGUEUR	27
	ANNEXE A : PROGRAMME TRIENNAL DES TRAVAUX PERTINENTS.....	29
	ANNEXE B : EXTRAITS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS	31
	- Grille des politiques d'aménagement du territoire	33
9.1	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation agricole	34
9.2	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation forestière	35
9.3	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation rurale.....	36
9.4	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation villégiature	38
9.5	Politique d'implantation résidentielle dans les îlots déstructurés situés en zone agricole permanente	39
9.6	Politique d'implantation de services personnels et professionnels ou d'activités et industries artisanales	39
9.7	Politique d'implantation résidentielle à proximité des établissements d'élevage.....	41
9.8	Politique d'implantation d'industries de première transformation reliée à l'agriculture et à la forêt	41
9.9	Politique régissant l'implantation de nouvelles carrières et sablières	41
9.10	Politique régissant l'affichage	42
9.11	Politique d'intégration architecturale	42
9.12	Politique régissant la restauration de résidus de carrière dans l'affectation extraction.....	43
9.13	Politique régissant l'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout.....	43
9.14	Politique régissant l'agrandissement des périmètres d'urbanisation et des zones de villégiature	44
9.15	Politique régissant l'implantation d'auberges rurales, de restaurations	

champêtres et de résidence de tourisme	44
Grille des usages à l'intérieur des grandes affectations	46

Introduction

Pour faire suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de la MRC du Haut-Saint-François, la Ville se doit de procéder à la mise à jour de son plan d'urbanisme. Cet outil de travail a pour mandat de planifier le développement futur d'une ville et d'aider à la prise de décision concernant l'aménagement de son territoire en lui assurant un développement harmonieux. Le plan d'urbanisme est donc le document qui contient les politiques d'urbanisme que le conseil entend mettre en œuvre. Le plan d'urbanisme constitue le document officiel le plus important de la Ville en matière de planification. Il s'agit d'un outil décisionnel essentiel à une meilleure gestion du territoire municipal.

Il permet également de coordonner les programmes d'investissement en infrastructures et équipements de la ville, de planifier l'aménagement du territoire et d'en préciser la nature.

“Il concrétise également les grandes orientations du schéma d'aménagement. Celui-ci fournit un cadre de référence à partir duquel les municipalités et le gouvernement peuvent intégrer leurs orientations et interventions au niveau régional”¹.

Le plan d'urbanisme doit comprendre :

- les grandes orientations d'aménagement du territoire;
- les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- le tracé projeté et le type des principales voies de circulation.

¹ Gouvernement du Québec, *Les publications du Québec, La prise de décision en urbanisme*, 1995, p.7.

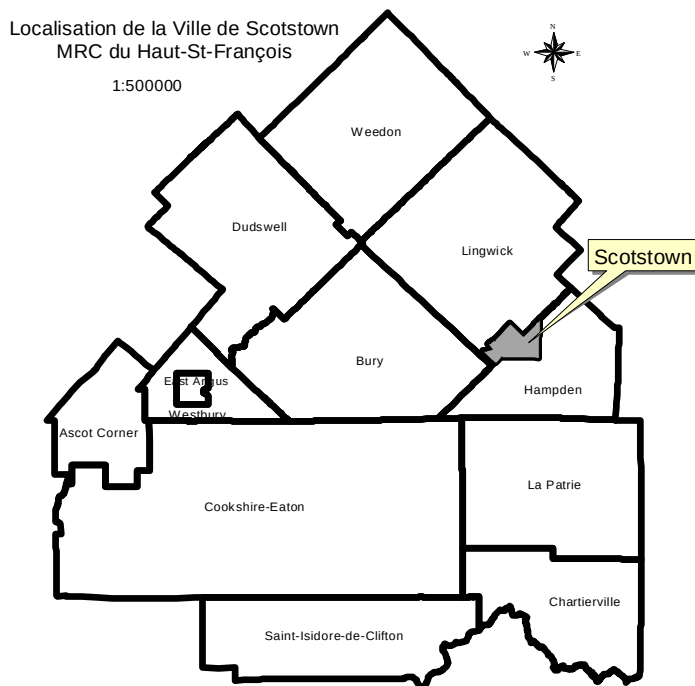
Il est important de mentionner que le projet du présent document a fait l'objet d'une consultation publique afin de permettre à la population de s'exprimer quant au développement futur de la ville.

1. PRÉSENTATION DE LA VILLE

Région administrative :	Estrie
MRC :	Le Haut-Saint-François
Nom :	Ville de Scotstown
Code géographique :	41080
Superficie :	12,4 kilomètres carrés

1.1 Situation géographique

La ville de Scotstown est située à l'Ouest de la MRC du Haut-Saint-François dont elle fait partie. La ville est enclavée entre les cantons de Lingwick et de Hampden. La présence de la rivière au Saumon structure de façon importante l'organisation du territoire. La superficie totale de la ville est de douze kilomètres carrés et quatre dixièmes (12,4 km²) dont un kilomètre carré et vingt-deux centièmes (1,22 km²) est consacré au périmètre d'urbanisation. La densité d'habitation est relativement élevée, soit cinquante et un virgule sept habitants par kilomètre carré (51,7 hab./km²). Cette forte densité n'est due qu'à la superficie restreinte de la ville, car il n'y a que très peu de bâtiments abritant plus de deux logements.



2. LA POPULATION

Donc,

- superficie totale de la ville : 12,4 km²;
- superficie totale du périmètre urbain : 1,22 km²;
- densité hab./km² : 51,7

2.1 Évolution de la population de 1976 à 2001

Année	1976	1986	1991	1996	2001
# d'habitants	826	688	625	680	642

Source : Schéma d'aménagement révisé et Statistique Canada – Données de recensement 2001

2.2 Statistiques sur le travail

Caractéristiques	Scotstown		
	Total	Sexe masculin	Sexe féminin
Indicateurs de la population active			
Taux d'activité	51,9	67,9	37,3
Taux d'emploi	51,0	62,3	37,3
Taux de chômage	3,7	8,3	0,0
Profession			
Total – Population active expérimentée	275	175	95
Gestion	20	20	0
Affaires, finance et administration	40	10	30
Sciences naturelles et appliquées et professions apparentées	0	0	0
Secteur de la santé	0	1	1
Sciences sociales, enseignement, administration publique et religion	10	10	0
Art, culture, sports et loisirs	10	0	10
Ventes et services	45	25	25
Métiers, transport et machinerie	85	85	0
Professions propres au secteur primaire	0	0	0
Transformation, fabrication et services d'utilité publique	60	40	20

Source : Statistique Canada – Données de recensement 2001

2.3 Statistiques sur les familles

Caractéristiques	Scotstown
Nombre de familles	185
Revenu médian des familles (4) – Toutes les familles de recensement	40 685

Source : Statistique Canada – Données de recensement 2001

2.4 Statistiques sur les logements privés occupés

Caractéristiques	Scotstown
Nombre total de logement	255
Nombre de logements possédés	200
Nombre de logements loués	55
Nombre de logements construits avant 1991	255
Nombre de logements construits entre 1991 et 2001	0
Valeur moyenne des logements	56 171

Source : Statistique Canada – Données de recensement 2001

2.5 Statistiques sur le revenu

Caractéristiques	Scotstown
Personnes âgées de 15 ans et plus ayant un revenu	460
Revenu total médian des personnes âgées de 15 ans et plus (\$)	20 485
Composition du revenu total (100%)	100,0
Gains en pourcentage du revenu	62,9
Transferts gouvernementaux en pourcentage du revenu	17,5
Autres sources de revenu en pourcentage du revenu	19,9

Source : Statistique Canada – Données de recensement 2001

2.6 Population de 20 ans et plus selon le plus haut niveau de scolarité

Caractéristiques	Scotstown
Niveau inférieur au certificat d'études secondaires	55,0
Certificat d'études secondaires et/ou certaines études post secondaires	18,8
Certificat ou diplôme d'une école de métiers	10,0
Certificat ou diplôme d'études collégiales	13,8
Certificat, diplôme ou un grade universitaire	2,5

2.7 Contexte socio-économique

La démographie et l'économie locale ont depuis quelques années marqué un temps d'arrêt. Selon Statistique Canada, la population était de six cent quarante-deux (642) habitants en 2001, ce qui représente une diminution de cinq virgule six pour cent (5,6 %) depuis 1996. De ce nombre, on retrouve soixante (60) ménages seuls, cent quatre-vingt-cinq (185) familles dont cent dix (110) couples mariés et dix (10) pères monoparentaux. L'âge moyen de la population est de trente-huit virgule un (38,1) ans. La structure d'âge se modifie continuellement par le vieillissement de la population causé par l'exode des jeunes. La langue première dominante est le français (cinq cent quarante-cinq (545) habitants), suivi de l'Anglais (quatre-vingt-cinq (85) habitants), alors que les autres langues ne sont l'apanage de très peu de personnes (dix (10) habitants). La religion la plus pratiquée est le catholicisme (cinq cent trente-cinq (535) habitants), suivi du protestantisme (cinquante-cinq (55) habitants). Quarante-cinq (45) personnes ne pratiquent aucune religion.

La population active est composée de deux cent soixante-cinq (265) personnes, alors que le taux de chômage atteint trois virgule sept pour cent (3,7 %). Le revenu moyen des personnes de quinze (15) ans et plus est de vingt mille quatre cent quatre-vingt-cinq dollars (20 485 \$), alors que celui des familles est de quarante mille six cent quatre-vingt-cinq dollars (40 685 \$). Le déséquilibre instauré par l'augmentation de l'importance du secteur tertiaire par rapport au secteur secondaire ne peut assurer le développement économique à long terme de la ville, d'autant plus que les services offerts sont à portée restreinte et n'attirent pas de clients de l'extérieur. Ces services commerciaux et publics de niveau général sont occupés à cinquante pour cent (50 %) par les domaines de l'automobile, de l'alimentation et de la restauration, et ne servent qu'à combler les besoins journaliers de la population. Le secteur secondaire, quant à lui, est principalement occupé par Mille et une saisons (50 employés), Léo Désilets Herboriste (20 employés) et l'industrie Bois Beauchêne Inc. (20 employés) qui constitue le pilier de l'économie régionale, les industries légères ou artisanales n'offrant que peu d'emplois.

3. PORTRAIT MUNICIPAL

Cette partie est consacrée au profil municipal. Il permet de dresser un portrait d'ensemble de la ville des six grands thèmes suivants :

- L'historique;
- Le milieu biophysique;
- Les zones de contraintes;
- Le milieu bâti;
- Les voies de circulation et les grands réseaux
- Les éléments d'intérêt historique, culturel, esthétique et écologique

3.1 Historique

La ville de Scotstown a été fondée en 1872 par la compagnie britannique de colonisation « Glasgow and Canadian Land and Trust Co. » qui oeuvrait dans le domaine de l'industrie forestière. Cette industrie a doté la ville d'un réseau commercial complet jusqu'en 1959, au moment où la principale manufacture de bois de transformation (Guelph Patent Cask Co.) a dû fermer ses portes suite à une surexploitation de la ressource. C'est à partir de cet événement que le contexte économique a commencé à décliner et que l'on a assisté à un exode de la

population. De nos jours, les commerces et industries n'offrent de l'emploi qu'à une faible portion de la population, les gens vivant plutôt de rentes, d'aide gouvernementale ou travaillent à l'extérieur de Scotstown. À cause de la déstructuration du contexte social, économique et démographique, la population diminue presque continuellement, la pauvreté augmente et l'économie se spécialise dans le secteur tertiaire. Les habitants semblent s'habituer à la désagrégation lente et graduelle de leur milieu qu'ils considèrent inévitable. Les intervenants doivent donc briser ce cycle, afin de développer leur fierté et leur sentiment d'appartenance.

De par son origine essentiellement industrielle, la ville connut un développement très rapide contrairement à un cheminement culturel, social et économique. Cette réalité confère au paysage urbain de Scotstown des caractéristiques particulières. En effet, la trame urbaine de la ville a été axée vers l'organisation du travail, donc regroupée autour des principales usines.

3.2 Milieu biophysique

Cette section traite des quatre (4) principaux traits du milieu biophysique, soit le relief, le réseau hydrographique, la végétation et le milieu agricole.

3.2.1 Relief :

Le relief de Scotstown est caractérisé par un profil ondulé formé d'interfluvés ronds et de vallées évasées. La ville est située à une altitude de trois cent vingt mètres à quatre cent quarante mètres (320 m à 440 m) au-dessus du niveau de la mer. Les pentes sont moyennes à l'exception des versants de la rivière au Saumon qui incisent le relief d'une profondeur d'environ cent mètres (100 m). Le mont Mégantic est le principal sommet de la région avec ses mille cent cinq mètres d'altitude (1 105 m). Cette majestueuse montagne se prolonge vers l'Ouest pour donner le plateau des Chicots (neuf cent quatre-vingt-dix mètres (990 m)). Tout autour se dresse plusieurs montagnes de moindre altitude. Parmi celles-ci, on peut apercevoir à partir de Scotstown la montagne de Franceville (neuf cent vingt-cinq mètres (925 m)), le Pain de sucre (six cent cinquante mètres (650 m)) et la montagne des Cohoes (environ six cent cinquante mètres (650 m)).

3.2.2 Réseau hydrographique

Le territoire fait partie du bassin hydrographique de la rivière au Saumon, une rivière à méandres qui se jette dans la rivière Saint-François à la hauteur de Weedon. La rivière au Saumon traverse la Ville de Scotstown vers le nord-ouest en passant par le barrage du parc Walter-Mackenzie, situé au sud-est de la ville.

Dans ce territoire, les principaux tributaires de la rivière au Saumon sont le ruisseau de la Loutre et le ruisseau de la Montagne. Ce dernier est un des trois sous-bassins les plus importants de la rivière au Saumon. Il prend sa source à environ neuf cent cinquante

mètres (950 m) d'altitude sur le mont Victoria qui était jusqu'à dernièrement, la source en eau potable de Scotstown. Le ruisseau de la Loutre, aussi appelé la McLeod ou le Bog, traverse le territoire de l'Ouest au sud, en passant notamment dans le marécage des Scott qui fût formé suite à la construction d'un barrage maintenant disparu. Ce marécage subit actuellement une transformation de son couvert végétal, conséquence de son assèchement progressif.

3.2.3 Végétation

Le territoire de la Ville de Scotstown offre un paysage végétal de terres cultivées ou en friche, de forêts feuillues, ou mixtes, ainsi que de marécages. La plupart des terrains boisés appartiennent à de grandes compagnies forestières.

Plus concrètement, le secteur compris entre la Ville de Scotstown et les limites du parc du mont Mégantic est principalement occupé par de jeunes forêts de succession à l'intérieur desquelles le peuplier faux tremble et le bouleau à papier dominant. Sur les sites les plus élevés où les sols sont bien drainés, on retrouve l'érablière à bouleau jaune fortement dominée par l'érable à sucre. Les principales espèces compagnes sont le bouleau jaune et le hêtre à grandes feuilles. La majorité des forêts du secteur est par contre située sur des sols humides où l'eau affleure.

En ces conditions, c'est la sapinière à érable rouge qui domine. L'érable rouge est fort probablement repoussé sur ces sites par son cousin l'érable à sucre beaucoup plus tolérant à l'ombre, mais dont les exigences au niveau des conditions de drainage l'empêchent de croître sur de tels sols. Parmi les autres espèces arborescentes des sites humides se distinguent le thuya occidental l'épinette rouge, le frêne noir, l'orme d'Amérique, le peuplier baumier et à l'occasion la pruche de l'Est.

La zone rurale entourant le périmètre urbain est très boisée et le potentiel forestier des sols est assez élevé et possède une capacité de production suffisamment élevée pour l'exploitation de la forêt à des fins commerciales.

Selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière préparé par le service d'évaluation de la MRC du Haut-Saint-François en date du 19 juillet 2005, on dénombre seize exploitations forestières dont la valeur foncière s'élève à 1 037 800\$, soit 808 900\$ pour les terrains et 228 900\$ pour les bâtiments.

3.2.4 Le milieu agricole

Il n'y a que peu d'activités agricoles qui se pratiquent sur le territoire de la ville. Peu de terres sont assignées à ces fins et elles ne constituent pas le secteur économique le plus dynamique en terme d'emploi. Les sols qui se développent sur le territoire sont minces, acides, peu propices à la culture, ne permettent pas une exploitation élargie et limitent considérablement le choix des cultures.

En effet, selon le sommaire du rôle d'évaluation foncière préparé par le service d'évaluation de la MRC du Haut-Saint-François en date du 19 juillet 2005, on dénombre trois (3) exploitations

agricoles dont la valeur foncière globale s'élève à 486 200\$, soit 253 400\$ pour les terrains et 232 800\$ pour les bâtiments.

3.3 Zones de contraintes

La ville possède trois (3) types de zones contraignant son développement. Il s'agit de la zone inondable, de la zone représentant des risques de glissement de terrain ainsi que d'un ancien dépotoir.

3.3.1. Zone inondable de la rivière au Saumon

Selon le schéma d'aménagement de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de la MRC du Haut-Saint-François, de nombreux terrains en bordure de la rivière au Saumon et du ruisseau Dell sont susceptibles d'être inondés. Cette zone est cartographiée sur la carte des grandes affectations du présent règlement ainsi que sur le plan de zonage. Les dispositions normatives applicables à cette zone sont présentes au règlement de zonage.

3.3.2. Secteur représentant des risques de glissement de terrain

Il existe, toujours selon le schéma d'aménagement et de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de la MRC du Haut-Saint-François, des risques de glissement de terrain pour des terrains situés au nord du chemin Victoria ouest et pour les parties abruptes de la berge longeant la rivière au Saumon. En effet, les formations meubles de ce secteur sont constituées de till composé d'argile à blocs. Le site porte la trace d'anciennes cicatrices de glissement, témoins de tels phénomènes. Cette zone est cartographiée sur la carte des grandes affectations et sur le plan de zonage. Les dispositions normatives minimales applicables à cette zone sont présentes au règlement de zonage.

3.3.3. Contrainte anthropique (ancien dépotoir)

La présence sur le territoire de la ville d'un ancien dépotoir peut constituer un risque pour la santé, la sécurité et le bien-être de la population si des résidences s'implantent à proximité. Ce dépotoir est fermé depuis le 10 mai 1978 (lots 801, 802). Cet ancien dépotoir est cartographié sur la carte des grandes affectations et sur le plan de zonage. Les dispositions normatives applicables sont présentes au règlement de zonage.

3.4 Milieu bâti

La plus grande concentration de bâtiments de la ville se situe évidemment dans le périmètre d'urbanisation. La trame urbaine possède un caractère fonctionnel, car les rues sont développées selon les axes de communication avec les zones commerciales et industrielles comme point de jonction. La zone centrale est définie par le noyau économique du village, et

non par la présence d'un bâtiment religieux, comme c'est régulièrement le cas. La structure regroupée de la ville permet de rationaliser l'utilisation de ces infrastructures.

D'après Statistique Canada, la ville compte deux cent cinquante-cinq (255) logements, dont deux cent (200) sont possédés et les autres sont loués. La totalité de ces logements ont été construits avant 1991 et leur valeur moyenne est de cinquante six mille cent soixante et onze dollars (56 171 \$).

Cependant, durant les années 2000 et 2001, il y a eu une consolidation majeure pour des entreprises déjà existantes (Marché d'alimentation, Shermag, Léo Désilets Herboriste et Aux milles et une saisons) qui ont agrandi leur surface de commerce et/ou acquis des immeubles voisins. Malheureusement, Shermag a fermé ses portes en 2005.

La ville de Scotstown bien qu'à l'extérieur de l'influence directe des villes centres (Mégantic, East Angus, Cookshire) travaille à attirer des commerces et industries nouvelles sur son territoire. Ces nouveaux citoyens corporatifs pourront compter sur la disponibilité d'une population active. Malgré le fait que la ville se trouve à être la porte d'entrée de deux régions touristiques d'importance (le mont Mégantic et le Lac Mégantic), la ville n'a pas développé le potentiel naturel de son territoire et n'a pas essayé de profiter des attraits touristiques extra-municipaux jusqu'à maintenant.

3.4.1 Résidentielle

L'habitation unifamiliale est le type le plus fréquent avec près de cinquante-deux pour cent (52 %) du nombre total d'habitations. Suivent les habitations bifamiliales avec sept pour cent (7 %) et multifamiliales avec seulement un pour cent (1 %) du nombre total d'habitations. On y retrouve également des chalets et des maisons mobiles.

“Plusieurs rues résidentielles sont en cul-de-sac, assurant la tranquillité du secteur mais gênant les déplacements d'une rue à l'autre. De petits sentiers informels sillonnant les arrières cours se sont créés au fil du temps pour permettre à la population une meilleure circulation dans le voisinage.

La ville de Scotstown renferme un ensemble patrimonial d'intérêt. Par contre, l'état des bâtiments est inégal. On dénombre quelques insertions malheureuses mais, de manière générale, ces dernières n'altèrent pas la composition d'ensemble. Les rues sont étroites et la végétation est omniprésente. Ces éléments contribuent au charme de cette zone résidentielle et crée une atmosphère champêtre et paisible.

Le cadre bâti nous expose des ensembles architecturaux avec des typologies qui témoignent de diverses influences architecturales et dont les principales caractéristiques sont encore présentes de nos jours : l'influence anglaise avec l'église presbytérienne, le style vernaculaire américain avec les mansardes, le style vernaculaire québécois caractérisé par ses toits en pente, les maisons d'inspiration victoriennes avec les tours et les ornements de bois. Voilà quelques exemples de courants architecturaux que l'on peut observer et qui sont représentatifs

*de la richesse et de la diversité estrienne. La mise en valeur du patrimoine bâti de Scotstown est un atout considérable pour son développement touristique”.*²

3.4.2 Commerciale

La vocation commerciale utilise près de cinq pour cent (5 %) du nombre total de bâtiments. Ceux-ci sont principalement regroupés le long des artères les plus visibles, soit le Chemin Victoria et la Rue de Ditton. On y retrouve quelques commerces de première ligne : banque, épicerie, station-service et hôtel (auberge). Les boutiques sont inexistantes et le service de restauration est déficient. L'état détérioré de certains bâtiments et l'absence de végétation au cœur du village diminuent grandement son attrait.

3.4.3 Institutionnelle et culturelle

Les bâtiments à vocation institutionnelle et culturelle se regroupent à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ils représentent une faible proportion soit un pour cent (1 %) du nombre total de bâtiments. Il s'agit de l'hôtel de Ville, des quatre (4) églises, de l'école, du bureau de poste, de la Résidence Sherman, d'un chalet des loisirs, d'une usine d'épuration, et d'un garage municipal. Conscient du potentiel architectural et historique de leur ville, les autorités se préoccupent également de leur environnement. La mise en valeur du patrimoine bâti est un atout considérable pour le développement touristique. À cet effet, la Ville nourrit l'objectif suivant :

- Conserver le patrimoine naturel et culturel dans une perspective de développement durable.

3.4.4 Industrielle

On dénombre deux (2) bâtiments dont l'utilisation est industrielle soit Bois Beauchesne et Léo Désilets maître herboriste. Les zones dans lesquelles elles se trouvent sont déstructurées, un travail d'intégration paysagère devra être fait pour minimiser leur impact visuel et améliorer le cadre général de la ville.

3.4.5 Utilisation récréative

Deux ensembles composent l'utilisation récréative. Le terrain de camping adjacent au plan d'eau avec le barrage, la cheminée et le chalet d'accueil ainsi que le parc municipal avec le terrain de balle, et le chalet des loisirs. Ces lieux et leurs équipements doivent être conservés comme terrains à vocation publique et récréative et sont identifiés comme tel sur le plan des grandes affectations ainsi que sur le plan de zonage.

² Le Groupe DBS, *Plan directeur d'aménagement et de développement du pôle touristique de la rivière au Saumon, diagnostic et enjeux*, juillet 2004, p.10

“La zone récréative comprend le parc Walter-Mackenzie. Ce secteur représente un potentiel de développement récréotouristique important pour la ville. Le Parc Walter-Mackenzie est la propriété de la ville; cependant, une parcelle de terrain privé loge un établissement de restauration. L'entrée du parc est actuellement déstructurée; on retrouve une trop vaste superficie de gravier, quelques tables de pique-nique et quelques arbres et arbustes. Les berges sont inaccessibles puisqu'un enrochement y a été construit. De plus, cette construction défavorise l'équilibre écologique de la rivière. D'autre part, les vues vers la rivière sont dégagées et attrayantes. La cheminée de brique agit comme point de repère visuel local comme le pont et le barrage. Depuis juin 2006, le parc a été aménagé : une partie est recouverte de fleurs et d'arbustes, l'autre partie a été convertie en aire de récréation (jeu de fers, pétanques, galets, ballon volant et abri couvert).

Un peu plus loin, le parc offre des sites de camping rudimentaires avec présence d'eau courante. On note la présence d'un alignement de mélèzes en bordure du plan d'eau qui apporte un certain caractère au site mais qui limite les liens visuels avec la rivière. Partout ailleurs, la présence d'une friche sans essence noble couvre la zone. Il est à prévoir le déclin éventuel de ces espèces pionnières. Aussi, le drainage semble déficient. L'accès se fait par l'intermédiaire d'un chemin praticable jusqu'au terrain; par la suite il se transforme en un chemin de terre difficilement accessible. Ce dernier s'arrête au pont qui traverse la rivière et qui mène à la station de traitement des eaux usées située sur la rive Nord. Toutefois, ce trajet n'est pas accessible pour les usagers.

L'étang Mill est un secteur d'intérêt écologique très appréciable. La présence du barrage permet de diminuer le débit de l'eau et d'offrir un plan d'eau propice à la découverte de la nature dans un milieu paisible. La faune et la flore qui l'habitent sont des éléments à valoriser. La privatisation des berges au pourtour laisse présager une interprétation et une découverte par le biais d'embarcations (canot, kayak de mer, etc.). La rivière agit donc comme une ligne de force structurante pour le paysage environnant et comporte des attraits visuels pour la ville.

Le secteur récréatif qui longe la voie ferrée dans la partie sud de la ville se localise dans une zone à risque de glissement de terrain. La construction d'infrastructure est, par le fait même, très limitée et son accessibilité à partir du talus supérieur est pour le moins difficile. Par contre, la portion qui se situe de l'autre côté de la rivière au Saumon, adjacente au vestige de la cheminée, constitue un potentiel intéressant. Sa localisation à proximité de la voie ferrée et du centre de la ville, le dégagement visuel sur le parc Walter-Mackenzie ainsi que sur la rivière représentent un attrait indéniable dans un processus de revitalisation du noyau villageois. D'un point de vue visuel, ce secteur représente un nœud puisqu'il se trouve à la jonction de plusieurs fonctions et activités, de différents trajets et d'éléments d'intérêt. Il peut aussi être considéré comme un seuil annonçant l'approche du noyau villageois. C'est pourquoi une attention particulière doit être apportée à ce secteur lors d'un développement éventuel.”³

La Ville entend donc favoriser le développement récréatif notamment au parc Walter-Mackenzie et aux alentours. Elle travaille activement à développer une spécificité pour se positionner au niveau touristique. À cet effet, la Ville nourrit les objectifs suivants :

³ Le Groupe DBS, *Plan directeur d'aménagement et de développement du pôle touristique de la rivière au Saumon, diagnostic et enjeux*, juillet 2004, p.9

- procéder à l'amélioration des aménagements en milieu naturel ainsi que des services offerts à la clientèle;
- établir un équilibre entre la conservation du milieu naturel et le développement des services à la population.

3.5 Les voies de circulation et les grands réseaux

Le réseau routier de la ville est dominé par la présence de la route 214 (chemin Victoria) qui traverse Scotstown d'Ouest en est ainsi que par la route 257 (rue de Ditton) traversant la ville du Nord au sud. Ces deux routes se rejoignent au passage la rivière au Saumon. La route 257 est d'une longueur de trois kilomètres et sept dixièmes (3,7 km), mais elle est gravelée de la limite du périmètre urbain jusqu'à Lingwick, ce qui isole la ville du nord de la MRC, d'autant plus que ce tronçon est difficilement praticable (fermé au transport lourd le printemps) au dégel du printemps. La route 214, d'une longueur de cinq kilomètres et six dixièmes (5,6 km), représente la voie de pénétration principale et est donc la plus achalandée. Au total, on retrouve dix kilomètres et deux dixièmes (10,2 km) de routes asphaltées et cinq kilomètres (5 km) de chemins gravelés. L'entretien et la réfection de la route 214 sont assurés par le ministère des Transports, alors que la ville s'occupe du reste du réseau routier. Le chemin de fer est utilisé par la compagnie Canadien Pacifique, mais il n'y a que du transport de marchandises et aucun arrêt à Scotstown. Les autres routes sont des chemins municipaux qui rejoignent tous ces deux axes principaux.

Le service de câblodistribution est assuré par la compagnie Câble-Axion Digital Inc., alors que c'est Bell Canada qui s'occupe du service téléphonique. Il n'y a aucune conduite de gaz ou ligne électrique à haute tension qui traverse la ville.

3.6 Les éléments et territoires d'intérêt historique, ethnologique, culturel, esthétique, les habitats fauniques et les territoires d'intérêt archéologique.

La ville possède plusieurs éléments présentant un intérêt historique, ethnologique, culturel, esthétique, faunique et archéologique dont certains doivent être protégés. Il est donc important pour le développement du potentiel touristique d'assurer leur pérennité ainsi que leur mise en valeur. Voici les éléments concernés :

3.6.1 : Les éléments d'intérêt historique :

Une étude effectuée par le ministre de la Culture et des Communications portant sur les églises de confessions autres que catholiques présentes sur le territoire de la MRC du Haut-Saint-François, indique que les églises suivantes constituent des éléments d'intérêt historique importants, tant sur le plan architectural que sur le plan historique de même qu'un grand intérêt culturel. Les trois (3) églises suivantes ont été classées dans deux catégories soit :

- B : indique une qualité supérieure;
- C : indique une valeur moyenne.

Églises de confessions autres que catholiques

Nom de l'église	V.P.	Plan d'intervention
St-Paul's Church (1926-1927)	B	À protéger ainsi que son site – citation à titre de monument historique municipal.
St. Andrew's Church (1881-1882)	C	À protéger ainsi que son site
St. Alban's Church (1887-1888)	C	À protéger ainsi que son site

Intention :

Pour les églises ayant une valeur patrimoniale B, la ville doit appliquer les mesures d'intervention inscrites au schéma d'aménagement et de développement intitulé « schéma d'aménagement révisé » de la MRC.

L'église catholique Saint-Paul n'a pas fait l'objet de l'étude. La ville considère toutefois qu'elle mérite de prendre des mesures appropriées pour assurer sa conservation.

3.6.2 Le territoire d'intérêt historique :

Le territoire d'intérêt historique comprend les rues Albert, Victoria Ouest, Coleman, Union, Osborne et une portion de la rue Ditton située entre les rues Victoria Ouest et Hope. "Sur la rive sud de la rivière au Saumon, l'ensemble institutionnel de la rue Coleman comprend deux églises protestantes, une ancienne école transformée en centre communautaire et l'hôtel de ville. Venant du chemin Victoria, on a une très belle perspective de la chapelle. Autour de cet ensemble, des résidences imposantes ayant une toiture à quatre versants se sont implantées. On les retrouve entourées d'arbres et leur revêtement extérieur est toujours en déclin de bois et avec la présence de bardeaux de bois décoratifs et de lucarnes spéciales. Pour ce qui est de la rue de Ditton, son développement plus récent s'est fait avec la venue des francophones dans la ville. Ce développement s'est effectué autour de l'église catholique. La rue a été élargie et on y retrouve des habitations intéressantes, mais non intégrées. Elle est ponctuée de quelques éléments architecturaux."⁴

Dans le but de préserver ce patrimoine, la Ville entend poursuivre les objectifs suivants :

- assurer l'intégration des nouvelles constructions;
- éviter les différences de volumétrie et de hauteur trop prononcées entre les bâtiments;
- assurer le respect des principales caractéristiques patrimoniales du secteur;
- s'assurer que tout agrandissement projeté s'harmonise avec le caractère et l'architecture du bâtiment principal original.

3.6.3 Le territoire d'intérêt ethnologique :

Le parc de Scotstown est composé d'éléments qui sont intimement reliés à la fondation et à l'évolution de la ville. On y retrouve entre autre la cheminée de la Guelph Cast and Plywood, vestige de l'essor industriel qu'a connu la ville jusqu'à l'épuisement de la ressource forestière.

⁴ Schéma d'aménagement et de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé » de la MRC du Haut-Saint-François, p.229.

Intention :

La ville prévoit adopter une réglementation qui permettrait de sauvegarder cet élément représentatif de l'évolution de la ville et accroître encore plus le potentiel touristique de la zone touristique du mont-Mégantic.

3.6.4 L'élément d'intérêt culturel :**Intention :**

Le Conseil municipal mettra de l'avant des initiatives afin de répertorier, de protéger, de conserver et de mettre en valeur l'œuvre (murales, sculptures, etc.) que l'artiste Frédéric a réalisée dans l'Hôtel de Ville.

3.6.5 Les territoires d'intérêt esthétique :

Les corridors panoramiques de la route 257 de Weedon à Scotstown ainsi que la route 214 entre Bury et Scotstown offrent une vue imprenable sur les paysages de la MRC.

Intention :

Par le biais de la conformité au schéma d'aménagement, la ville interviendra en contrôlant le déboisement abusif jusqu'à là toléré.

3.6.6 Les habitats fauniques :

Les inventaires fauniques effectués par le ministère de l'Environnement et de la Faune (MEF) au cours de la fin des années 1990 ont démontré la présence d'une aire de confinement du Cerf de Virginie tel que cartographiée sur le plan des grandes affectations et sur le plan de zonage.

Intention :

La ville est d'avis qu'en plus des dispositions relatives à l'abattage d'arbres, il serait souhaitable que tout producteur forestier suive les recommandations du Guide des saines pratiques d'intervention en forêt privée concernant les aires de confinement du Cerf de Virginie. Ce guide produit par le syndicat des Producteurs de Bois de l'Estrie (UPA) émet les recommandations suivantes :

- éviter de faire la récolte sur de trop grandes superficies de façon à maintenir les composantes végétales servant d'abri et de nourriture au cerf de Virginie;
- maintenir autant que possible un abri de qualité en préservant les essences suivantes : thuya (cèdre), pruche, pin, sapin et épinette lors de la réalisation de travaux de récolte et de mise en valeur;
- faire la coupe de bois en hiver et laisser les débris de coupe sur place de façon à procurer de la nourriture aux cerfs dans cette période difficile.

Les inventaires fauniques effectués par le ministère de l'Environnement et de la Faune (MEF) au cours de la fin des années 1990 ont démontré la présence d'un habitat du rat musqué tel que cartographié sur le plan des grandes affectations et sur le plan de zonage. Un tel habitat est caractérisé par la présence d'une zone semi-aquatique (marais et herbiers aquatiques) et toute intervention risque de perturber la qualité de cet écosystème.

Intention :

En plus des dispositions relatives à l'abattage d'arbres contenues dans le règlement de zonage, les dispositions générales régissant les constructions et ouvrages sur la rive et le littoral des cours d'eau et des lacs contenues dans le règlement de zonage s'appliquent.

3.6.7 Les territoires d'intérêt archéologique :

Conformément au schéma d'aménagement et de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé », la ville a cartographié sur son plan des grandes affectations ainsi que sur son plan de zonage, les schèmes d'occupation susceptibles d'être représentés dans d'éventuels sites archéologiques.

Intention :

Conséquemment, la ville entend faire respecter les exigences suivantes :

- lorsque des travaux ou projets d'infrastructure ayant un impact majeur sur l'occupation du sol sont prévus à l'intérieur des secteurs d'intérêt archéologique identifiés sur la carte des grandes affectations, une évaluation plus circonstanciée et plus précise du potentiel devra être effectuée et des vérifications archéologiques (sondages) devront être faites à l'intérieur des zones circonscrites;
- advenant la découverte de sites, des mesures visant la protection des aires qui les englobent devront être mises en place;
- la mise en valeur devra se faire dans un cadre pratique qui intègre la ressource archéologique dans un processus de développement local ou régional.

4. ORIENTATIONS, OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement sont des énoncés de politiques en vertu desquelles la ville entend agir en matière d'aménagement du territoire.

Les grandes orientations sont ainsi des lignes directrices puisque, par ses décisions ultérieures, la ville cherchera à atteindre ces situations souhaitées.

La mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et la concrétisation passe nécessairement par la modification de la réglementation d'urbanisme et par l'application de mesures incitatives (ou coercitives).

Les grandes orientations d'aménagement du territoire sont formulées selon cinq (5) grands thèmes qui reprennent les termes du schéma d'aménagement et de développement intitulé « schéma d'aménagement révisé ». Ces cinq (5) thèmes sont l'urbanisation, l'industrie le récréo-touristique, le transport, l'agriculture et la forêt.

4.1. Urbanisation

Orientation :

- limiter l'étalement des fonctions urbaines en dehors du périmètre d'urbanisation et consolider le périmètre d'urbanisation;
- rentabiliser les infrastructures publiques déjà en place (école, équipements de loisirs, service de voirie, réseaux d'aqueduc et d'égout, téléphone, électricité, câblodistribution, etc.).

Objectifs :

- densifier les secteurs dotés d'infrastructures;
- contrôler l'étalement urbain;
- assurer la viabilité du périmètre d'urbanisation;
- s'assurer que l'agrandissement des limites urbaines ne se fera pas dans des secteurs présentant des contraintes majeures;
- consolider certains éléments comme pivot du développement économique tels que le pôle touristique du mont-Mégantic et la transformation de la forêt;
- assurer un cadre de vie urbain esthétique et fonctionnel;
- harmoniser les utilisations à l'intérieur du périmètre d'urbanisation;
- protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural.

Moyens de mise en œuvre :

- établir des modes d'implantation et d'exploitation tenant compte des contraintes relatives à la cohabitation de plusieurs usages différents;
- favoriser un développement mixte (habitation, commerce, services et institution) aux abords du chemin Victoria et de la rue de Ditton, principaux axes constituant le cadre urbain principal;
- rentabiliser les services d'aqueduc et d'égout en implantant les fonctions urbaines dans les secteurs desservis;
- diriger le développement domiciliaire vers des quartiers ne présentant aucun conflit avec d'autres utilisations du sol;
- concentrer les activités urbaines aux quartiers déjà existants;
- améliorer l'aspect visuel de la ville en aménageant des espaces publics, en camouflant les éléments contraignant, en améliorant la réglementation de l'affichage et en encourageant l'entretien des résidences et de l'aménagement paysager des terrains;
- tenue d'une campagne de sensibilisation (guide général d'information sur les alternatives peu coûteuses de rénovation en respect avec le style architectural des bâtiments).

4.2 Industrie

Orientation :

- diversifier la structure industrielle et en consolider les acquis à l'intérieur des secteurs existants.

Objectifs :

- maintenir et augmenter les emplois;
- éviter l'étalement des industries sur le territoire;
- diversifier la structure industrielle;
- favoriser la cohabitation et l'harmonisation avec les autres usages;
- inciter la venue de nouvelles industries.

Moyens de mise en œuvre :

- prévoir la création de zones tampons afin de séparer des usages peu compatibles;
- tenir compte des contraintes inhérentes au réseau routier lors de l'implantation de nouvelles industries.

4.3 Récréo-touristique

Orientations :

- développer notre produit récréo-touristique régional en complémentarité avec les autres produits estriens (laquelle fait partie intégrante du territoire d'intérêt touristique du mont Mégantic);
- reconnaître la région du mont Mégantic comme le pôle touristique et comme élément majeur de développement touristique estrien;
- améliorer le paysage urbain des grands axes routiers, notamment le chemin Victoria et la rue de Ditton;
- améliorer la qualité de l'architecture, le traitement du paysage et l'aménagement des voies publiques (chemin Victoria et rue de Ditton) afin de reconnaître celles-ci comme portes d'entrées de Scotstown;
- procéder à la mise en valeur du patrimoine bâti;
- améliorer la disponibilité en hébergement touristique.

Objectifs :

- Consolider le rôle de la ville comme porte d'entrée de deux régions touristiques d'importance (mont Mégantic et Lac Mégantic);
- favoriser la mise sur pied d'une structure d'accueil et d'hébergement adaptée à la ville de Scotstown;
- créer une image distinctive en misant sur le développement du tourisme culturel et patrimonial;
- développer le marché de l'emploi dans le domaine touristique;
- doter la ville d'infrastructures touristiques complémentaires au produit touristique régional;

Moyens de mise en œuvre :

- intégrer le développement d'activités récréatives et touristiques aux commerces et services dans le secteur situé à proximité de la rivière au Saumon et de la route 214;
- intégrer les attraits de la ville à des circuits touristiques régionaux (culture et patrimoine);
- favoriser l'émergence de gîtes touristiques et de petites auberges;
- éviter le déboisement excessif des terres qui ont le meilleur potentiel récréatif et touristique;

- protéger les paysages pour assurer la conservation des percées visuelles sur le paysage;
- procéder à l'amélioration des aménagements en milieu naturel et le développement de services offerts à la clientèle;
- établir un équilibre entre la conservation du milieu naturel et le développement de services à la population;
- favoriser le développement récréatif notamment au parc Walter-Mackenzie et les environs;
- créer un attrait touristique basé sur l'eau en procédant à la mise en valeur de la rivière au Saumon (parc Walter-Mackenzie, l'étang Mill);
- protéger et mettre en valeur les territoires identifiés d'intérêt historique, culturel et esthétique en les intégrant à des circuits touristiques;
- assurer la protection du paysage par une réglementation adéquate des coupes;
- développer un parc linéaire le long de la rivière au Saumon.

4.4 Transport

Orientation :

- favoriser le maintien de la fluidité et de l'efficacité du réseau routier supérieur et local.

Objectifs :

- planifier l'aménagement du territoire dans une perspective de saine gestion du réseau routier;
- augmenter le niveau de sécurité sur le réseau routier;
- minimiser les impacts négatifs pour le développement sur des routes à fort débit de trafic lourd.

Moyens de mise en œuvre :

- restreindre et régir les nouvelles implantations en bordure du réseau supérieur;
- uniformiser la signalisation routière.

4.5 Agriculture et forêt

Orientation :

- confirmer l'importance du rôle de l'agriculture et de la forêt sur l'économie et le développement de notre région.

Objectifs :

- mettre en valeur l'ensemble du territoire et freiner la décroissance de la population;
- favoriser le maintien des emplois directs et indirects reliés à la forêt et à l'agriculture;
- protéger et mettre en valeur la ressource agricole de façon à assurer son développement durable;
- assurer une régénération et une exploitation rationnelle de la forêt;
- assurer l'intégrité des usages agricoles et forestiers le long des corridors récréatifs;
- préserver la vocation agricole des secteurs offrant de bons potentiels agricoles.

Moyens de mise en œuvre :

- permettre l'implantation d'industries de première transformation reliées au bois ou à l'agriculture;
- conserver la vocation agricole des meilleures terres;
- délimiter des affectations agricole et forestière selon les caractéristiques de ces milieux et selon les utilisations existantes et souhaitables;
- déterminer des modes de gestion de la ressource (exploitation, mise en valeur, etc.);
- inciter les propriétaires forestiers à maximiser la croissance de la forêt par des coupes de régénération et de saines pratiques sylvicoles;
- permettre les utilisations compatibles avec l'agriculture dans les secteurs à moindre potentiel;
- préserver le caractère rural dans certains milieux.

5. AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Cette section vise à préciser la vocation à donner aux différentes parties du territoire en fonction des orientations et objectifs énoncés précédemment. Une grande affectation du sol est la destination d'une partie de territoire à des groupes de constructions ou d'usages ou des constructions ou usages déterminés. Une densité d'occupation du sol est une mesure quantitative de l'intensité de l'occupation du sol, exprimée sous forme d'un rapport entre des éléments occupant un espace et une unité de territoire.

Dans ce plan d'urbanisme, la détermination des quatre (4) grandes affectations du sol de la ville (agricole, rurale, forestière et périmètre d'urbanisation avec services) tient compte de la délimitation des grandes affectations du territoire identifiées au schéma d'aménagement et de développement intitulé « schéma d'aménagement révisé ».

5.1. Affectation périmètre d'urbanisation

Se caractérise par une délimitation basée sur la disponibilité et les besoins réels en espaces à construire, par la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, par une concentration d'activités diverses, puis par une localisation en zone blanche.

Plus spécifiquement, l'affectation périmètre d'urbanisation regroupe cinq (5) fonctions urbaines principales dont voici une brève description.

Résidentielle : Correspond à des territoires où la fonction résidentielle est dominante. Sa délimitation est basée sur la disponibilité et les besoins réels en espace à construire. La densité de l'occupation du sol ne devra pas excéder vingt-cinq pour cent (25%) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages qui y sont autorisés sont :

- unifamilial isolé;
- bifamilial isolé;
- trifamilial et multifamilial;
- roulotte;
- auberge rurale;
- restauration champêtre;
- communautaire;
- parcs et espaces verts;
- services personnels et professionnels activités et industries artisanales;
- unifamilial jumelé;
- bifamilial jumelé;
- maison mobile;
- gîte touristique;
- récréation extensive;
- récréation et loisir;
- récréatif particulier;
- vente de garage.

Récréative : Correspond à des territoires urbains à potentiels récréatifs où les activités récréatives et touristiques pourront être intégrées aux commerces, aux services et à l'habitation. La densité ne devra pas excéder trente pour cent

(30%) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- parc et espace vert;
- récréation et loisir;
- récréation extensive.

Industrielle : Correspond à des territoires où les activités dominantes sont liées à l'industrie, au commerce et au service. Sa caractéristique est d'être située à proximité des réseaux routiers et de transport d'énergie. La densité ne devra pas excéder soixante pour cent (60%) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- commerce extensif;
- commerce particulier;
- entreposage principal avec bâtiment;
- entreposage intérieur de pneus;
- commerce de gros;
- industrie légère;
- industrie contraignante.

**Institutionnelle
et publique :**

Correspond à des territoires à vocation publique ou communautaire. Ses caractéristiques sont qu'elle permet d'offrir des services socio-communautaires et que la plupart des bâtiments institutionnels occupent de grandes superficies de terrain. La densité ne devra pas excéder cinquante pour cent (50%) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- communautaire;
- parc et espace vert.

Mixte : Correspond à des territoires où plusieurs usages dominant à la fois (habitation, commerce, service, institution). La densité ne devra pas excéder trente pour cent (30%) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- unifamilial isolé;
- bifamilial isolé;
- trifamilial et multifamilial;
- auberge rurale;
- restauration champêtre;
- accommodation;
- détail, administration et service;
- véhicule motorisé;
- poste d'essence, station-service;
- commerce et service extensif;
- hébergement d'envergure;
- Commerce et service érotique;
- services personnels et professionnels activités et industries artisanales;
- vente de fruits et légumes ou fleurs ou autres produits à l'extérieur d'un bâtiment;
- vente de produits agricoles prêts et destinés à la consommation humaine;
- unifamilial jumelé;
- bifamilial jumelé;
- habitation mixte;
- gîte touristique;
- débit de boisson;
- restauration;
- communautaire;
- parcs et espaces verts;
- vente d'arbres de Noël;
- Vente de garage.

5.2. Affectation agricole

Se caractérise par des sols à bon potentiel agricole, une utilisation agricole, une localisation en zone verte et une très faible densité. Elle correspond au territoire où l'agriculture et la forêt sont les activités dominantes ou potentiellement exploitables. Ces activités sont intimement liées dû au fait que, pour de nombreux agriculteurs, l'exploitation de la matière ligneuse constitue une source d'activités importantes. Par cette affectation, la ville tient à souligner la dualité et la complémentarité des fonctions agricoles et forestières de son territoire. Elle veut ainsi conserver cette polyvalence tout en favorisant l'intégration de d'autres activités mais en conservant le caractère rural de ce territoire. La densité de l'occupation du sol est faible ce qui signifie qu'en aucun temps elle ne devra excéder quatre (4) logements à l'hectare ni excéder vingt pour cent (20 %) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- unifamilial isolé;
- bifamilial isolé;
- services personnels et professionnels
- activités et industries artisanales;
- agriculture avec ou sans restriction;
- agriculture sans élevage;
- centre équestre;
- ferme spécialisée;
- exploitation forestière;
- commerces liés à la ressource agricole ou forestière;
- première transformation de produits agroforestiers;
- laboratoire de recherche agricole;
- vente de fruits et légumes ou fleurs ou autres produits à l'extérieur d'un bâtiment;
- vente de produits agricoles prêts et destinés à la consommation humaine;
- vente d'arbres de Noël;
- vente de garage;
- cirques, carnavals, événements sportifs et Kermesses.
- agrotourisme;
- gîte touristique;
- récréation extensive;

Les politiques de cette affectation sont :

- implantation résidentielle dans l'affectation agricole;
- implantation de services personnels et professionnels ou activités et industries artisanales;
- implantation résidentielle à proximité des établissements d'élevage;
- implantation d'industries de première transformation reliées à l'agriculture et à la forêt;
- implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout.

5.3. Affectation rurale

Se caractérise par un mélange d'agriculture et de forêt, par des sols de moindre qualité pour l'agriculture, par la cohabitation de plusieurs usages non reliés à l'agriculture ou à la forêt, par la présence de milieux déstructurés, par une très faible densité, puis par une localisation en zone verte ou blanche. Elle correspond à des parties de territoire où l'agriculture, la forêt et l'habitation sont les activités présentes. La ville veut ainsi conserver cette polyvalence tout en favorisant l'intégration de d'autres activités compatibles avec le caractère rural de ce territoire. La densité de l'occupation du sol est faible ce qui signifie qu'en aucun temps elle ne devra excéder quatre (4) logements à l'hectare ni excéder vingt pour cent (20 %) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- unifamilial isolé;
- bifamilial isolé;
- maison mobile;
- récréation extensive;
- agriculture sans élevage;
- exploitation forestière;
- auberge rurale;
- agriculture sans restriction;
- agriculture avec restriction;
- gîte touristique;
- roulotte;
- centre équestre;
- agrotourisme;
- ferme spécialisée;
- restauration champêtre;
- résidence de tourisme;
- utilité publique;
- services personnels et professionnels activités et industries artisanales;
- première transformation de produits agroforestiers;
- commerces liés à la ressource agricole ou forestière;
- vente de fruits et légumes ou fleurs ou autres produits à l'extérieur d'un bâtiment;
- vente de produits agricoles prêts et destinés à la consommation humaine;
- vente d'arbres de Noël;
- vente de garage.

Les politiques de cette affectation sont :

- implantation résidentielle dans l'affectation rurale;
- implantation de services personnels et professionnels ou activités et industries artisanales;
- implantation résidentielle à proximité des établissements d'élevage;
- implantation d'industries de première transformation reliées à l'agriculture et à la forêt;
- implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout.

5.4. Affectation forestière

Se caractérise par la présence de grands propriétaires forestiers et par des superficies se trouvant en zone verte et en zone blanche. Elle correspond au territoire où la forêt domine et est potentiellement exploitable. Ses activités sont intimement liées à l'exploitation de la matière ligneuse et constituent une source d'activités importantes. La densité de l'occupation du sol est faible ce qui signifie qu'en aucun temps elle ne devra excéder quatre (4) logements à l'hectare ni excéder vingt pour cent (20 %) de la superficie totale de plancher des bâtiments par rapport à la superficie totale du terrain.

Les usages autorisés sont :

- unifamilial isolé;
- bifamilial isolé;
- récréation extensive;
- auberge rurale;
- restauration champêtre;
- résidence de tourisme;
- centre équestre;
- services personnels et professionnels activités et industries artisanales;
- agriculture sans restriction;
- première transformation de produits agroforestiers;
- commerces liés à la ressource agricole ou forestière;
- vente de fruits et légumes ou fleurs ou autres produits à l'extérieur d'un bâtiment;
- vente de produits agricoles prêts et destinés à la consommation humaine;
- vente d'arbres de Noël;
- vente de garage.
- gîte touristique;
- roulotte;
- agrotourisme;
- ferme spécialisée;
- exploitation forestière;
- agriculture sans élevage;

Les politiques de cette affectation sont :

- implantation résidentielle dans l'affectation forestière;
- implantation de services personnels et professionnels ou activités et industries artisanales;
- implantation résidentielle à proximité des établissements d'élevage;
- implantation d'industries de première transformation reliées à l'agriculture et à la forêt;
- implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout.

6. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1) et ne peut être modifié ou abrogé que par la procédure établie par celle-ci.

Fait et adopté par le Conseil de la Ville de Scotstown, au cours de la séance tenue le

Entrée en vigueur le _____

Solange Bouffard, maire

Claudette Cloutier, secrétaire-trésorière

ANNEXE A**PROGRAMME TRIENNAL DES TRAVAUX PERTINENTS**

En vertu des dispositions de l'article 87 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1), le plan d'urbanisme doit être accompagné d'une description des travaux pertinents que la ville entend exécuter au cours des trois années subséquentes, avec une indication de leurs coûts approximatifs. Cette description est adoptée par résolution.

Le programme triennal des travaux pertinents se présente comme suit:

LES TRAVAUX PROJETÉS, COUTS APPROXIMATIFS ET ÉCHÉANCE

AUCUN PROJET PRÉVU

ANNEXE B

EXTRAITS DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ
MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS

GRILLE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE									
Affectations et territoires		Agricole	Forestière	Rurale	Villégiature	Extraction	Périmètre avec services	Périmètre sans services	Les territoires d'intérêt
Politiques									
9.1	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation AGRICOLE	●							
9.2	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation FORESTIERE		●						
9.3	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation RURALE			●					
9.4	Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation VILLEGIAITURE				●				
9.5	Politique d'implantation résidentielle dans les îlots déstructurés situés en zone agricole permanente	●		●				●	●
9.6	Politique d'implantation de services personnels et professionnels ou d'activités et industries artisanales	●	●	●			●	●	
9.7	Politique d'implantation résidentielle à proximité des établissements d'élevage	●	●	●					
9.8	Politique d'implantation d'industries de première transformation reliée à l'agriculture et à la forêt	●	●	●					
9.9	Politique régissant l'implantation de nouvelles carrières et sablières	●	●	●					●
9.10	Politique régissant l'affichage								●
9.11	Politique d'intégration architecturale								●
9.12	Politique régissant la restauration des résidus de carrière dans l'affectation extraction					●			
9.13	Politique régissant l'implantation des réseaux d'aqueduc et d'égout	●	●	●					
9.14	Politique régissant l'agrandissement des périmètres d'urbanisation	●	●	●					
9.15	Politique régissant l'implantation des auberges rurales, des restaurations champêtres et des résidences de tourisme.		●	●					

Le grisé est non applicable à la Ville de Scotstown

9.1 POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE DANS L'AFFECTATION AGRICOLE

La MRC accorde une très grande importance à la protection des bons sols offrant un réel potentiel pour l'agriculture c'est pourquoi elle a réservé une affectation spécifiquement agricole sur son territoire.

Aussi, pour atteindre ses objectifs, elle a fait en sorte de privilégier les résidences de fermes par rapport aux autres constructions résidentielles.

Intention d'aménagement

En ce sens, pour le territoire compris **dans l'affectation agricole et dans la zone agricole permanente**, aucun permis de construction pour une résidence ne peut être émis sauf :

- pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de cent hectares (100 ha) et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la loi de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1);
- pour donner suite à une autorisation antérieure de la Commission;
- pour déplacer une résidence bénéficiant de droits acquis sur la même unité foncière et à l'extérieur de la superficie des droits acquis (la résidence y demeure rattachée après autorisation de la Commission);
- sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus où les activités agricoles substantielles sont déjà réalisées (lorsque les activités agricoles déjà pratiquées sur la terre en question justifient la présence d'une résidence). La demande à la Commission, pour être conforme à la réglementation municipale (et donc subséquemment recevable en vertu des dispositions de l'article 58.5 de la Loi), doit être accompagnée d'une recommandation positive de la MRC (par résolution) et ayant obtenue l'appui de la Fédération de l'UPA de l'Etrie (il est entendu que ce droit de « veto » constitue une entente entre la MRC et l'UPA). De plus, l'intérêt de poursuivre la production agricole doit être durable, de par la combinaison de l'investissement fait (infrastructure agricole, petits fruits avec investissements à long terme comme les framboises, vignes, bleuets, etc.) et les revenus agricoles réalisés ou escomptés (le cas de certains petits fruits), soit la notion de viabilité.

Dans le cas des résidences construites en vertu des articles 31.1 et 40 de la LPTAA, celles-ci sont dégagées de l'obligation de procéder au lotissement comme condition préalable à l'émission du permis de construction.

9.2 POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE DANS L'AFFECTATION FORESTIÈRE

Avec un territoire boisé à plus de quatre-vingt pour cent (80 %) il n'est pas étonnant que la MRC ait choisi de réserver des territoires particuliers pour l'exploitation FORESTIÈRE. Ces territoires qu'elle affecte FORESTIÈRE regroupent des terres publiques et des propriétés appartenant à de grands propriétaires forestiers tel que Domtar. La vocation première de ces territoires est l'exploitation FORESTIÈRE à laquelle peuvent se greffer certaines activités compatibles.

Dans ce contexte, la MRC a fait en sorte de privilégier les résidences de fermes par rapport aux autres constructions résidentielles.

Intention d'aménagement

En ce sens, pour le territoire compris **dans l'affectation forestière et dans la zone agricole permanente**, aucun permis de construction pour une résidence ne peut être émis sauf :

- pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de cent hectares (100 ha) et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la loi de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1);
- pour donner suite à une autorisation antérieure de la Commission;
- pour déplacer une résidence bénéficiant de droits acquis sur la même unité foncière et à l'extérieur de la superficie des droits acquis (la résidence y demeure rattachée après autorisation de la Commission);
- sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus où les activités agricoles substantielles sont déjà réalisées (lorsque les activités agricoles déjà pratiquées sur la terre en question justifient la présence d'une résidence). La demande à la Commission, pour être conforme à la réglementation municipale (et donc subséquemment recevable en vertu des dispositions de l'article 58.5 de la Loi), doit être accompagnée d'une recommandation positive de la MRC (par résolution) et ayant obtenue l'appui de la Fédération de l'UPA de l'Estrie (il est entendu que ce droit de « veto » constitue une entente entre la MRC et l'UPA). De plus, l'intérêt de poursuivre la production agricole doit être durable, de par la combinaison de l'investissement fait (infrastructure agricole, petits fruits avec investissements à long terme comme les framboises, vignes, bleuets, etc.) et les revenus agricoles réalisés ou escomptés (le cas de certains petits fruits), soit la notion de viabilité.

Dans le cas des résidences construites en vertu des articles 31.1 et 40 de la LPTAA, celles-ci sont dégagées de l'obligation de procéder au lotissement comme condition préalable à l'émission du permis de construction ».

9.3 POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE DANS L'AFFECTATION RURALE

À l'intérieur de l'affectation rurale, le potentiel des sols pour l'agriculture est faible et plusieurs terres sont en friche ou inutilisées pour des fins agricoles. Pour ces raisons, il serait possible d'y permettre des activités autres qu'agricoles compatibles avec le caractère rural de ce milieu.

Toutefois, bien que dans cette affectation l'activité agricole soit moins dynamique, il est essentiel de protéger les exploitations existantes et les îlots de bonnes terres agricoles, et de s'assurer que les implantations résidentielles respectent les distances établies par le biais des règlements et directives visant l'activité agricole et plus spécifiquement les établissements d'élevage. En aucun temps, les nouvelles implantations résidentielles ne devront restreindre les possibilités de production agricole des bons sols et des exploitations existantes.

Intention d'aménagement

Dans l'affectation rurale et dans la **zone agricole permanente**, les implantations résidentielles ne pourront être situées qu'à l'intérieur des modules identifiés et exclusivement si elles sont conformes aux critères suivants :

- toute nouvelle construction résidentielle devra être érigée sur un chemin public ou privé existant à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (18 juin 1998) et reconnu par la municipalité;
- la construction d'une seule résidence sera permise sur une unité foncière de dix hectares (10 ha) et plus, telle que publiée au registre foncier et qui était vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) en date de la résolution de la MRC à l'égard de sa demande, soit le 16 mars 2005, à l'intérieur des limites d'un module autorisé;

Nonobstant le paragraphe précédent, la construction d'une seule résidence sera également permise sur une unité foncière ayant été morcelée après le 16 mars 2005 conformément aux morcellements autorisés par le présent règlement.

- la construction d'une seule résidence sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus, remembrée après le 16 mars 2005 de telle sorte à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) le 16 mars 2005 et situées à l'intérieur des limites d'un module autorisé, sera également permise;
- une propriété qui deviendrait vacante à la suite de l'aliénation d'une superficie de droits acquis (article 101 et 103 de la Loi), après le 16 mars 2005, ne pourra pas faire l'objet d'une nouvelle utilisation résidentielle en vertu des dispositions de l'article 59. Toutefois, le propriétaire pourrait se prévaloir des dispositions de l'article 40 ou produire une demande avec activités agricoles réalisées, laquelle demande comprendra la recommandation de la MRC et l'appui de l'UPA;

- la largeur requise de la façade de la propriété sur un chemin public ou privé existant le 18 juin 1998, varie selon la superficie de la propriété tel que ci-dessous;

FRONTAGE (mètres)	SUPERFICIE (hectares)
150	10
140	11
130	12
120	13
110	14
100	15 et plus

- la superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder cinq mille mètres carrés (5000 m²);
- l'implantation d'une nouvelle résidence est assujettie à des « distances séparatrices » dans le but d'éviter les situations futures pouvant affecter le développement de l'agriculture, soit :

PRODUCTION	UNITÉS ANIMALES	DISTANCES REQUISES (MÈTRES)
Bovine	225	150
Bovine (engraissement)	400	182
Laitière	225	132
Porcine (maternité)	225	236
Porcine (engraissement)	1680	444
Porcine (maternité et engraissement)	330	267

- la résidence doit être implantée à au moins trente mètres (30 m) de l'emprise du chemin public (marge de recul) et à au moins trente mètres (30 m) de la limite latérale (marge latérale) d'une propriété voisine;
- le puits doit être situé à au moins trente mètres (30 m) d'un champs;
- le morcellement à des fins d'implantation résidentielle d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 59 est interdite (une demande est irrecevable);
- le morcellement pour tout nouvel usage autre que l'implantation résidentielle (soit commercial, accessoire résidentiel, utilité publique, etc.) d'une partie de l'unité foncière éligible en vertu de l'article 59 est permis en autant que la superficie conservée soit de dix hectares (10 ha) ou plus (la demande est recevable et sera jugée au mérite par la Commission);
- le morcellement à des fins de consolidation agricole ou forestière d'une partie de l'unité foncière éligible en vertu de l'article 59 est permis en autant que la parcelle aliénée le soit en faveur d'un producteur contigu et que la superficie conservée soit de dix hectares (10 ha) ou plus (la demande est recevable et sera jugée au mérite par la Commission);

- Subséquemment à un morcellement pour un usage autre que l'implantation résidentielle et pour des fins de consolidation agricole ou forestière, la construction d'une seule résidence sera permise sur l'unité foncière qui était éligible en vertu de l'article 59.

9.4 POLITIQUE D'IMPLANTATION DANS L'AFFECTATION VILLÉGIATURE

La MRC s'est adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec le 16 mars 2005 dans le cadre d'une demande à portée collective prévue à l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et ce, afin d'obtenir une autorisation pour des usages autres qu'agricoles, soit à des fins résidentielles.

Ce type de demande a eu pour finalité de permettre à la MRC, et en conséquence, à chacune des municipalités, de gérer les usages résidentiels sur l'ensemble de son territoire en zone agricole permanente.

De toutes petites parties de l'affectation villégiature se trouve en zone agricole permanente. Dans ce contexte, la MRC a fait en sorte de privilégier les résidences de fermes par rapport aux autres constructions résidentielles.

Intention d'aménagement

En ce sens, pour le territoire compris **dans l'affectation villégiature et dans la zone agricole permanente**, aucun permis de construction pour une résidence ne peut être émis sauf :

- pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de cent hectares (100 ha) et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la loi de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1);
- pour donner suite à une autorisation antérieure de la Commission;
- pour déplacer une résidence bénéficiant de droits acquis sur la même unité foncière et à l'extérieur de la superficie des droits acquis (la résidence y demeure rattachée après autorisation de la Commission);
- sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus où les activités agricoles substantielles sont déjà réalisées (lorsque les activités agricoles déjà pratiquées sur la terre en question justifient la présence d'une résidence). La demande à la Commission, pour être conforme à la réglementation municipale (et donc subséquemment recevable en vertu des dispositions de l'article 58.5 de la Loi), doit être accompagnée d'une recommandation positive de la MRC (par résolution) et ayant obtenue l'appui de la Fédération de l'UPA de l'Estrie (il est entendu que ce droit de « veto » constitue une entente entre la MRC et l'UPA). De plus, l'intérêt de poursuivre la production agricole doit être durable, de par la combinaison de l'investissement fait (infrastructure agricole, petits fruits avec investissements à long terme comme les framboises, vignes, bleuets, etc.) et les revenus agricoles réalisés ou escomptés (le cas de certains petits fruits), soit la notion de viabilité.

9.5 POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE DANS LES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS SITUÉS EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

La Commission de protection du territoire agricole du Québec a autorisé, par sa décision 341291 en date du 4 novembre 2005, sur le territoire de la MRC, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, à l'intérieur des limites des îlots déstructurés cartographiés.

À l'intérieur de ces îlots déstructurés, seules les normes d'implantation de la résidence telles que prévues aux règlements municipaux s'appliquent.

9.6 POLITIQUE D'IMPLANTATION DE SERVICES PERSONNELS ET PROFESSIONNELS OU D'ACTIVITÉS ET INDUSTRIES ARTISANALES

À la suite de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement, plusieurs municipalités de la MRC du Haut-Saint-François ont introduit dans leur réglementation d'urbanisme, la possibilité d'exploiter un service personnel ou professionnel dans une partie de logement ou une dépendance.

De plus, la MRC entend encourager la création de micro entreprise sur son territoire.

Ces activités n'entraînent pas de modifications importantes au milieu dans lequel elles s'insèrent et permettent souvent l'émergence de petites entreprises spécialisées.

Ainsi pour la présente politique, on entend par activités ou industries artisanales l'offre d'un service ou la création d'un bien d'un produit dont le procédé de réalisation est à très petite échelle, et ce, exclusivement à titre d'usage complémentaire à l'habitation.

Intention d'aménagement

À l'intérieur des affectations où l'usage résidentiel est autorisé, il sera possible de permettre l'implantation de certains types d'activités et industries respectant le caractère du milieu où ils sont situés et les objectifs poursuivis par la MRC.

Ces services, activités et industries sont assujettis aux conditions suivantes :

- n'entraînent aucune identification extérieure à l'exception d'une seule affiche ou enseigne éclairée par réflexion ne mesurant pas plus de 1,5 m² et ne faisant aucune réclame pour quelque produit que ce soit;
- aucune vente au détail excepté pour les produits fabriqués ou réparés sur place;
- sont situés dans une dépendance occupant au plus 80 m²;

- sont situés à l'intérieur d'une résidence unifamiliale et occupant au plus 30% de la superficie de plancher;
- n'emploient pas plus de 2 personnes incluant le ou les propriétaires;
- aucune activité ne doit se dérouler à l'extérieur des bâtiments;
- n'entraînent aucun entreposage extérieur;
- n'entraînent aucun rejet de contaminant dans l'environnement;
- n'entraînent aucun impact significatif sur le voisinage immédiat (bruit, poussière, odeur, circulation de véhicule lourds, etc.);
- lorsque les activités ou industries dépassent le seuil de l'usage accessoire, les municipalités devront s'assurer que l'usage sera relocalisé dans un endroit conforme à la réglementation.

Les usages autorisés via cette politique sont :

Services personnels et professionnels :

1. salon de coiffure et d'esthétique;
2. massothérapeute, ostéopathe, physiothérapeute, podiatre, chiropraticien, etc.;
3. dentiste, orthodontiste, optométriste, etc.;
4. comptable, avocat, notaire, architecte, arpenteur-géomètre, etc.;
5. service informatique;
6. service éducationnel;
7. ou tout autre service similaire.

Activités et industries artisanales :

1. création d'oeuvre d'art ou création de décoration (peinture, musique, sculpture, gravure, reliure, photographie, poterie, tapisserie, tissage, céramique);
2. création de pâtisseries ou confiseries;
3. confection ou réparation de vêtements, réparation de chaussures, réparation d'horloges;
4. réparation d'accessoires électriques et électroniques (télévision, radio);
5. réparation d'appareils électroménagers;
6. réparation automobile;
7. création de meubles de type artisanal;
8. restauration de meubles;
9. ou toute autre activité de ce genre

9.7 POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE À PROXIMITÉ DES ÉTABLISSEMENTS D'ÉLEVAGE

Dans un souci d'équité envers les agriculteurs et pour éviter les problèmes de cohabitation d'usages, la MRC entend appliquer les dispositions introduites par la loi modifiant la *Loi sur la protection du territoire agricole* afin de favoriser la protection des activités agricoles (loi 23).

Intention d'aménagement

Pour l'ensemble des affectations dont le territoire est compris en tout ou en partie dans la zone agricole permanente, la MRC inclut dans le document complémentaire du présent document les paramètres pour la détermination des distances séparatrices relatifs à la gestion des odeurs en milieu agricole. Les municipalités devront traduire ces paramètres dans l'établissement des normes figurant dans leur réglementation d'urbanisme.

9.8 POLITIQUE D'IMPLANTATION D'INDUSTRIES DE PREMIÈRE TRANSFORMATION RELIÉE À L'AGRICULTURE ET À LA FORÊT

À l'intérieur des affectations AGRICOLE, FORESTIÈRE et RURALE, il est évident que l'activité première doit être associée de près à l'agriculture ou la forêt.

Comme la région connaît de sérieuses lacunes au niveau du peu de valeur ajoutée à ses produits, la MRC entend donc favoriser l'émergence sur son territoire d'une nouvelle forme d'industrie, soit la première transformation de nos produits agricoles et forestiers.

L'objectif visé par cette politique consiste à stimuler la transformation chez nous et de cette façon, maintenir ou créer des emplois qui autrement iraient à l'extérieur de notre région.

Intention d'aménagement

Pour les affectations AGRICOLE, FORESTIÈRE et RURALE, la MRC permet l'implantation d'industrie de première transformation de ses produits. Ainsi, un producteur agricole ou forestier pourra jumeler à son exploitation une activité dite de première transformation permettant de fournir des revenus d'appoint ainsi que d'autres activités de transformation de produits agricoles ou forestiers lorsqu'elles sont à caractère artisanal.

9.9 POLITIQUE RÉGISSANT L'IMPLANTATION DE NOUVELLES CARRIÈRES ET SABLIERES

Lors de la confection de son premier schéma d'aménagement, la MRC du Haut-Saint-François était intervenue en interdisant toute nouvelle implantation de carrière, sablière et gravière dans son affectation touristique, incluant le mont Mégantic et la zone ceinture. La situation ayant évoluée, la MRC modifie son approche afin d'atteindre ses objectifs de protection et de mise en valeur de ses potentiels.

Intention d'aménagement

Ainsi, sur le territoire d'intérêt touristique du mont Mégantic et dans les affectations agricoles, rurales, forestières et industrielles aéroportuaire, l'implantation de nouvelles carrières, sablières et gravières sera soumise à certaines normes visant la protection des paysages et des établissements agricoles.

9.10 POLITIQUE RÉGISSANT L'AFFICHAGE

Dans un contexte de développement touristique il est crucial que la MRC se penche sérieusement sur la problématique de l'affichage. En effet, l'image que se fait un touriste de la région est souvent très fortement influencée par le type d'affichage qu'on y retrouve.

Intention d'aménagement

La MRC, par le biais de son plan d'action, entend mandater le comité de coordination du circuit récréo-touristique pour établir une politique régissant l'affichage touristique sur son territoire et plus particulièrement dans les territoires d'intérêt et à l'intérieur des corridors récréo-touristiques.

9.11 POLITIQUE D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

À l'intérieur des territoires d'intérêt historique, la mise en valeur des caractéristiques architecturales et l'intégration harmonieuse de nouveaux bâtiments passent par l'élaboration de normes. Ces normes devront permettre la distinction de ces territoires d'intérêt dans les plans et règlements d'urbanisme des municipalités concernées.

Intention d'aménagement

La MRC, par le biais de son plan d'action, entend mandater le comité régional d'intégration architecturale pour élaborer une politique d'intégration architecturale adaptée aux particularités du Haut-Saint-François.

Dans cette politique d'intégration, les normes suivantes devront être élaborées :

° 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 sur les bâtiments adjacents;
- .typologie architecturale et intégration avec les bâtiments voisins;
- .la volumétrie (hauteur, nombre d'étages, pentes de toit).

° Pour les agrandissements aux constructions :

- .les normes applicables aux nouvelles constructions;
- .respect de la forme et des proportions dans les ouvertures;
- .agencement des matériaux, des textures et des couleurs;
- .respect des proportions;
- .harmonisation des styles architecturaux.

9.12 POLITIQUE RÉGISSANT LA RESTAURATION DES RÉSIDUS DE CARRIÈRE DANS L'AFFECTATION EXTRACTION

L'exploitation des carrières produit de grandes quantités de rejets de pierre dont l'accumulation occasionne une dégradation graduelle des paysages. Ces accumulations de rejets rocheux retardent ou empêchent la prise de végétation et demeurent visibles pendant des années.

Intention d'aménagement

Ainsi, dans l'affectation extraction, tout amoncellement de rejets de pierre devra être intégré au paysage afin de minimiser l'impact visuel. Cette restauration devra se faire dès que l'amas de résidus aura atteint une hauteur maximale de 15 mètres et les conditions suivantes devront être respectées :

1. ces amas devront subir une renaturalisation de leur forme (donner des formes que l'on retrouve dans la nature);
2. la pente de ces amas ne devra jamais dépasser 30° de l'horizontale;
3. la couverture végétale devra être restaurée dès que l'amas de résidus aura atteint sa hauteur maximale ou aussitôt que l'accumulation de rejets rocheux aura cessée;
4. les espèces végétales devront être adaptées aux conditions climatiques régionales. Elles devront se confondre avec les arbres, arbustes et graminées des abords du lieu d'extraction. De plus, elles devront être robustes et de croissance rapide;
5. l'exploitant devra s'assurer que la végétation croisse toujours deux ans après la restauration du site.

9.13 POLITIQUE RÉGISSANT L'IMPLANTATION DES RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT

La MRC, soucieuse de diminuer les coûts reliés au développement urbain et pour des préoccupations environnementales entend limiter le développement de réseaux en dehors des périmètres d'urbanisation.

Intention d'aménagement

Ainsi, dans les affectations agricoles, forestières, rurales et de villégiature, aucun réseau d'aqueduc ou d'égout ne pourra être implanté sauf dans des milieux déjà construits et pour des raisons d'assainissement urbain ou d'amélioration de la qualité des eaux de consommation.

9.14 POLITIQUE RÉGISSANT L'AGRANDISSEMENT DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET DES ZONES DE VILLÉGIATURE

Afin de permettre aux municipalités dont les besoins en espaces constructibles justifient un agrandissement des périmètres d'urbanisation ou des zones de villégiature à même la zone agricole permanente, la MRC établit certains critères pouvant permettre aux parties concernées de formuler une demande d'agrandissement.

Intention d'aménagement

L'appui de la MRC, tel que requis à l'article 65 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, sera conditionnel au respect des critères suivants :

- la municipalité devra faire la démonstration du besoin réel en espaces selon un horizon équivalent à la durée de vie du schéma d'aménagement;
- la localisation de l'agrandissement devra se faire en continuité avec le tissu urbain existant;
- dans la mesure où c'est possible, les réseaux existants à proximité devront être prolongés;
- les superficies visées devront tenir compte du potentiel agricole ainsi que des impacts sur le maintien et le développement des activités agricoles.

9.15 POLITIQUE RÉGISSANT L'IMPLANTATION DES AUBERGES RURALES, DES RESTAURATIONS CHAMPÊTRES ET DES RÉSIDENCES DE TOURISME

La MRC soucieuse de pouvoir développer l'aspect touristique et la capacité d'hébergement sur son territoire entend autoriser l'implantation d'auberges rurales, de restaurations champêtres et de résidences de tourisme dans les affectations rurale, forestière et de villégiature ainsi que les auberges rurales et les restaurations champêtres dans les périmètres d'urbanisation avec ou sans services.

Intention d'aménagement

Afin de limiter les problèmes de cohabitation et de générer le moins de contraintes pour les entreprises d'exploitation de la ressource, la MRC restreint ces activités en fonction de critères bien établis.

Par conséquent, les auberges rurales, les restaurations champêtres et les résidences de tourisme sont autorisées dans les affectations rurale et forestière exclusivement lorsque les critères suivants sont respectés :

- l'usage sera effectué à l'intérieur d'une construction résidentielle existante (à l'entrée en vigueur du présent règlement);
- la construction existante est située sur des sols ayant un potentiel égal ou supérieur à la classe 5 (à plus de 50%).

Dans l'affectation villégiature, les auberges rurales, les restaurations champêtres et les résidences de tourisme sont autorisées sans respecter les critères ci-dessus énumérés.

Dans les affectations périmètre d'urbanisation avec ou sans services, les auberges rurales et les restaurations champêtres sont autorisées sans respecter les critères ci-dessus énumérés.

De plus, afin de favoriser l'intégration harmonieuse de ces nouveaux usages, la transformation physique de tout bâtiment résidentiel pour l'implantation de ces usages devra être faite dans le respect de l'environnement patrimoniale et paysager du secteur.

GRILLE DES USAGES À L'INTÉRIEUR DES GRANDES AFFECTATIONS											
Affectations	Industrielle	Agricole	Forestière	Rurale	Forêt-récréation	Périmètre avec services	Périmètre sans services	Villégiature	Parc du Mont-Mégantic	Extraction	Industrielle aéroportuaire
Usages											
Auberge rurale			● ⁶	● ⁶		● ⁶	● ⁶	● ⁶			
Agriculture		●	●	●	●			●		●	
Agrotourisme		●	●	●				●			
Carrière, sablière et gravière		● ¹	● ¹	● ¹						●	● ¹
Commerces				● ²		●	●				
Commerces de villégiature								●			
Commerces liés à la ressource		● ³	● ³	● ³							
Ensembles touristiques intégrés				●	●	●	●	●			
Forestier		●	●	●	●			●		●	●
Hébergement				●		●	●	●			●
Hébergement de type bed and breakfast		●	●								
Hébergement commercial						●	●	●			●
Industrie à facteur contraignant	●					●	●			●	● ⁴
Industrie à facteur non contraignant	●			● ⁵		●	●			●	● ⁴
Institution						●	●				
Récréation extensive		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Récréation intensive					●	●	●	●			
Résidence unifamiliale		● ⁷	● ⁸	● ⁹		●	●	● ¹⁰			
Résidence unifamiliale jumelée						●	●	● ¹⁰			
Résidence bifamiliale		● ⁷	● ⁸	● ⁹		●	●				
Résidence multifamiliale						●	●				
Résidence de tourisme			● ⁶	● ⁶				● ⁶			
Restauration						●	●	●			●
Restauration Champêtre			● ⁶	● ⁶		● ⁶	● ⁶	● ⁶			
Services personnels et professionnels		●	●	●		●	●	●			
Services régionaux						●	●	●			
Transformation liée à la ressource		● ³	● ³	● ³							

Le grisé est non applicable à la Ville de Scotstown

1 Sujet à la politique régissant l'implantation des carrières, sablières et gravières

- 2 Les commerces liés aux usagers de la route sur le réseau supérieur
- 3 Liés à la ressource agricole ou forestière
- 4 Industries reliées à l'aéroportuaire et industries diverses
- 5 Dans les bâtiments existants servant a des fins industrielles ou d'extraction à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé
- 6 Sujet à la politique régissant l'implantation des auberges rurales, des restaurations champêtres et des résidences de tourisme
- 7 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation agricole
- 8 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation forestière
- 9 Sujet à la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation rurale
- 10 Sujet à la politique d'implantation dans l'affectation Villégiature

Ensemble de la rive sud (rue Principale, chemin Victoria, rue Osborne et rue Coleman)

