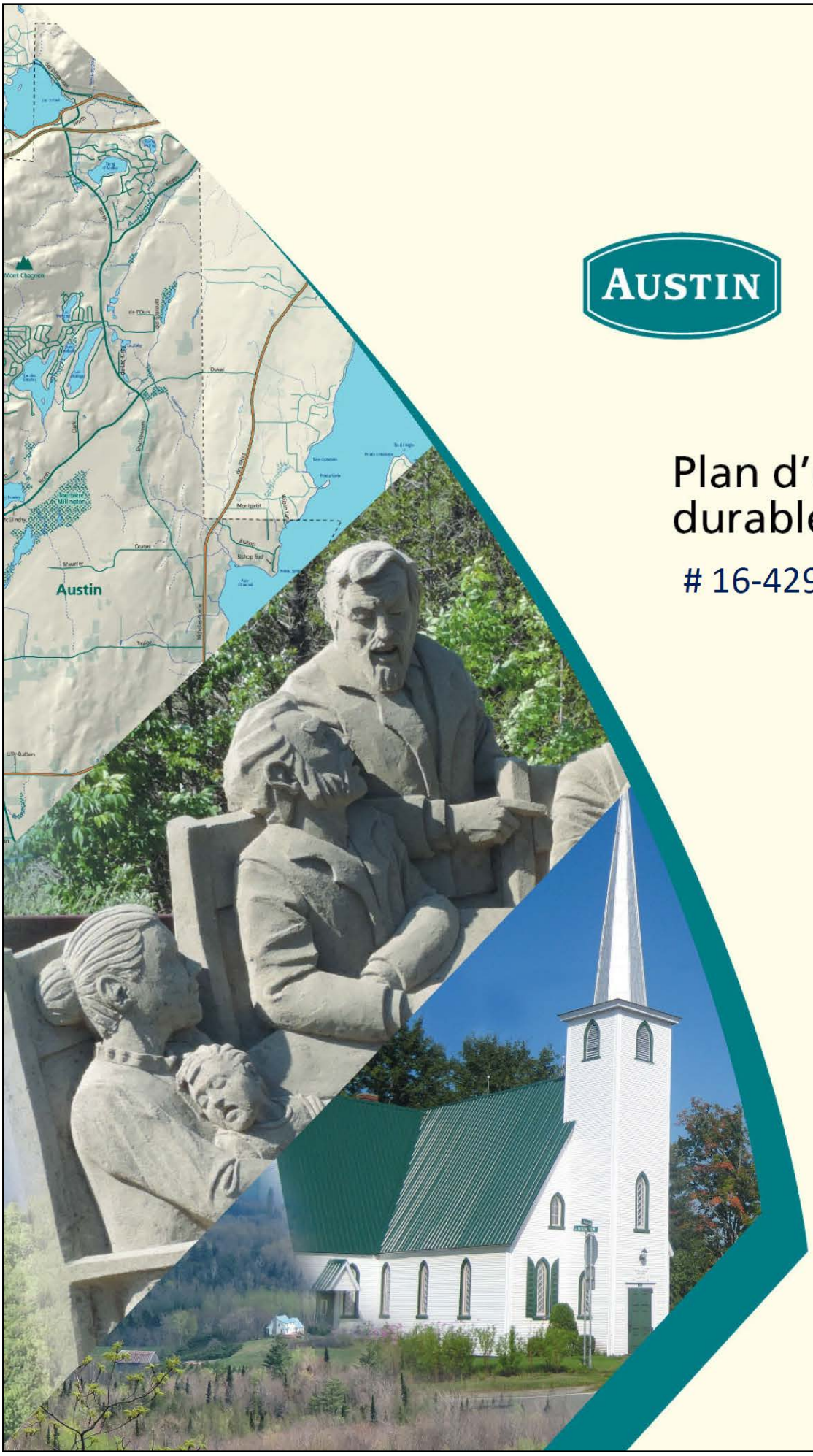


AUSTIN

Plan d'urbanisme durable

16-429

TABLE DES MATIÈRES

Page

AVANT-PROPOS …… 6

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES……. 7

INTRODUCTION …… 8

1- Le plan d'urbanisme, véritable outil de gestion du territoire ……... 8
2- Le contexte de la révision, troisième génération du plan d'urbanisme…….……. 8
3- Un plan stratégique et durable…… 9

LA VISION D'AMÉNAGEMENT……..……..... 10

1- Un milieu naturel exceptionnel…… 12
2- Une forte cohésion de la collectivité……..…… 13
3- Un développement économique adapté……..……...…..……..... 16

La conformité au schéma d'aménagement…….. 19

LA MISE EN ŒUVRE……...……... 21

1- Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation…….. 21
La zone verte (agricole)…… 22
La zone blanche…… 24
2- Les infrastructures…….…….. 29
3- Les caractéristiques naturelles…….…… 31
4- Les caractéristiques anthropiques…… 32
5- Le contrôle de l'utilisation du sol.…….. 33

ENTRÉE EN VIGUEUR ……. 37

ANNEXE I : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL…….. 38

ANNEXE II : RÉSEAUX DE TRANSPORT ET TRACÉS PROJETÉS……. 39

ANNEXE III : TERRITOIRES D'INTÉRÊT D'ORIGINE NATURELLE ET ANTHROPIQUE……... 40

ANNEXE IV : TERRITOIRES DE CONTRAINTES À L'AMÉNAGEMENT D'ORIGINE NATURELLE ET ANTHROPIQUE……...…. 41

ANNEXE V : QUALITÉ DES ÉCOSYSTÈMES TERRESTRES…… 42

ANNEXE VI : QUALITÉ DES ÉCOSYSTÈMES AQUATIQUES……..…… 43

LEXIQUE……..……. 44

26 octobre 2016

RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

Les références bibliographiques qui suivent sont présentées dans l'ordre de référence proposé dans le texte du plan d'urbanisme, apparaissant comme suit : (Réf___)

1. Matrice de développement stratégique (àcompléter)

2. Plan d'action pour un aménagement durable du territoire de la municipalité rurale d'Austin 2014 15p.

3. DAGUET, C. 2013. *Délimitation du milieu humide Millington sur le territoire de la municipalité d'Austin (phase II)*. Corridor appalachien. 10 p. + annexes. (voir page 8)

4. FRÉCHETTE, V., HONE, F. et ROBIDOUX, C. avril 2014. *Conservation des milieux naturels de la municipalité d'Austin – Identification des cibles pour la conservation.* Corridor appalachien et Memphrémagog Conservation Inc. 41 p.

5. Protection des plans d'eau du territoire de la municipalité d'Austin, Portrait et enjeux, Bilan, constants et recommandations, Rappel (Jean-François Martel, directeur de projets), mai 2014.

6. ROBIDOUX, C. et SICOTTE, M. avril 2014. *Validation des corridors naturels sur le territoire de la municipalité d'Austin.(rapport final)* Corridor appalachien, Eastman, Québec. 17 p.

7. Vulnérabilité (à compléter)

8. Politique culturelle Austin 2014

9. CLD MRC

10. IDENTIFICATION DES CIBLES POUR LE CONSERVATION : Recommandations à la municipalité d'Austin Avril 2014, Corridor appalachien pour le Memphrémagog conservation inc.

11. DAGUET, C. 2013. *Délimitation du milieu humide Millington sur le territoire de la municipalité d'Austin (phase I).* Corridor appalachien pour le compte de Memphrémagog Conservation inc. 22 p. + annexes.

26 octobre 2016

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ D'AUSTIN

RÈGLEMENT NUMÉRO #16-429

CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME

À une séance ordinaire du conseil de la municipalité tenue à l'hôtel de ville, le 4 juillet 2016 à 19h, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Victor Dingman, André Carrier, Isabelle Couture, Jean Ranger et Robert Benoit, formant quorum sous la présidence de la mairesse Lisette Maillé.

ATTENDU QUE la municipalité d'Austin a le pouvoir, en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme,* de réviser un règlement concernant le plan d'urbanisme sur son territoire;

ATTENDU QUE le plan d'urbanisme est en vigueur depuis 2001 et que certaines modifications y ont été apportées depuis;

ATTENDU QU'il y a lieu d'assurer la conformité au schéma d'aménagement et de développement de la municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog qui est entré en vigueur en janvier 1999 et ses règlements modificateurs qui ont été adoptés depuis;

ATTENDU QU'il est souhaitable de remplacer le plan d'urbanisme en vigueur de manière qu'il tienne compte d'une vision stratégique d'aménagement élaborée en collaboration avec la collectivité en vue d'une occupation durable du territoire;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 11 juin 2016 et lors de cette assemblée, des personnes ont formulées des commentaires et demandes;

ATTENDU QUE le conseil a analysé ces commentaires et demandes et qu'il juge qu'il y a lieu d'apporter les modifications suivantes :

1) Remplacer dans le texte et au niveau du plan des grandes affectations (sur le plan et dans la légende), l'expression « aire de récréation » par « aire de conservation ». Cela concerne le parc du Mont Orford et cette appellation répond mieux aux intentions énoncées dans la Loi, sur le plan des grandes affectations;

2) Modifier sur le plan des grandes affectations la délimitation des aires RV et RU au coin des chemins North et Hopps;

ATTENDU QUE la MRC a adopté un règlement de modification 13-16-1 de son schéma d'aménagement et de développement le 15 juin 2016, et que ce règlement contient des dispositions nécessitant des modifications pour fins de concordance et qu'il est opportun de les inclure dans le présent règlement. Les modifications concernent :

1) L'ajustement sur le plan des grandes affectations, de la délimitation au nord du développement Quatre-Saisons entre les aires résidentielle-villégiature et rurale plan d'ensemble;

2) L'identification distincte sur le plan des grandes affectations et dans la légende, du périmètre d'urbanisation;

3) L'ajustement de la délimitation sur le plan des grandes affectations, entre des aires urbaine locale et rurale potentiel urbain, urbaine locale et agro-forestières de type 1 ainsi que urbaine locale et redéveloppement;

4) Dans le texte du sous-titre « Les aires rurale, rurale de connectivité faunique, rurale plan d'ensemble et rurale extension potentielle du périmètre urbain », le remplacement de la superficie minimale de 6 000 m^2 par 8 000 m^2;

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

ATTENDU QU'un avis de motion du présent règlement a été donné le 9 mai 2016;

ATTENDU QU'une demande de dispense de lecture a été faite du présent règlement lors de son adoption compte tenu que les exigences de l'article 445 du Code municipal sont respectées;

POUR CES MOTIFS,

IL EST PROPOSÉ PAR ,
APPUYÉ PAR ,
ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS QUE LE CONSEIL ADOPTE AVEC CHANGEMENTS LE RÈGLEMENT CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 16-429 QUI SUIT ET DONT LE TEXTE EST JOINT AU LIVRE DES DÉLIBÉRATIONS COMME SI AU LONG RÉCITÉ AUDIT LIVRE.

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.

Comprend les règlements d'amendement :
23-516 (M.J. 9, Janvier 2024)

Avant-propos

Après un premier plan adopté en 1989 et sa révision en 2001, la municipalité présente ici la troisième mouture de son plan d'urbanisme.

Ce plan d'urbanisme révisé s'inscrit dans la foulée d'un vaste chantier de planification stratégique auquel ont participé des centaines de citoyens d'Austin, dont des représentants d'associations communautaires et d'organismes voués à la protection de l'environnement, les membres du conseil et des membres du personnel. Le chantier qui s'est échelonné sur près de deux ans a comporté diverses étapes subordonnées les unes aux autres :

- des consultations citoyennes visant à faire une analyse des forces, des faiblesses, des opportunités et des menaces de la municipalité qui ont mené au bilan à l'automne 2010
- un forum citoyen sur le bilan et la recherche commune de la mission, de la vision et des valeurs de la municipalité en juin 2011
- six chantiers sectoriels sur l'élaboration des objectifs et des projets de développement à l'automne 2011
- un forum citoyen sur les questions d'approfondissement dans la perspective du développement durable en mars 2012
- un travail d'intégration considérable au printemps et à l'été 2012 qui a conduit à l'élaboration d'une matrice de développement stratégique.

Forte de cette démarche participative et hautement novatrice, la municipalité s'est dotée d'une mission, d'une vision et de valeurs qui la guideront pour l'avenir à court et long terme. Elle a également entrepris de réviser son plan d'urbanisme en fonction de la matrice de développement stratégique afin de réaliser la vision d'ensemble que les citoyens ont adoptée et d'encadrer l'organisation du territoire dans une perspective de développement durable.

Il convient ici de remercier tous ceux et celles qui ont participé au processus de près ou de loin, car sans eux, le présent plan d'urbanisme ne saurait être en adéquation avec les désirs et les besoins de la population.

Dispositions déclaratoires

Titre

Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme durable » de la municipalité d'Austin.

Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire sous juridiction de la municipalité d'Austin.

Abrogation et remplacement

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du paragraphe qui précède, le présent règlement abroge et remplace les dispositions du règlement de plan d'urbanisme **n^{o} 01-268** et tous ses règlements modificateurs.

Introduction

1- Le plan d'urbanisme : véritable outil de gestion du territoire

Selon le guide « La prise de décision en urbanisme » produit par le ministère des Affaires municipales et de l'occupation du territoire (MAMOT), le plan d'urbanisme est le document officiel de planification le plus important d'une municipalité. Il établit les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique de la municipalité tout en présentant une vision d'ensemble de l'aménagement du territoire. Il contient les politiques d'urbanisme (c'est-à-dire des choix d'aménagement) que le conseil municipal a arrêtées et qui le guideront dans ses prises de décisions futures.

Le plan d'urbanisme conditionne directement le contenu de tous les autres documents de contrôle de l'occupation du territoire, dont les règlements de zonage et lotissement, documents qui donc doivent être en lien et conséquents avec les orientations et intentions d'aménagement qui y sont énoncées.

2- Le contexte de la révision - troisième génération du plan d'urbanisme

La municipalité d'Austin a adopté son premier plan d'urbanisme en 1989 à la suite de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement régional de la MRC de Memphrémagog en 1987. Comme, à l'époque, tous les intervenants (aménagistes et urbanistes compris) faisaient l'apprentissage des tout nouveaux concepts établis par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), ce premier plan s'est avéré davantage une opération technique réalisée en vase clos qu'un exercice approfondi de planification.

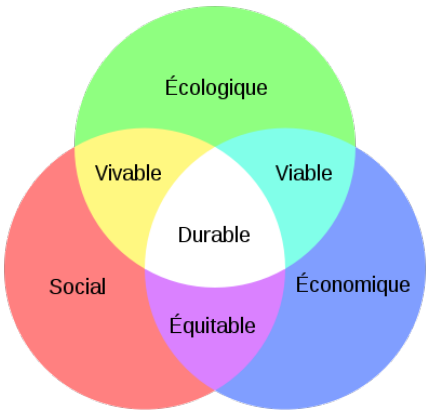
En 2001, la municipalité a révisé son plan d'urbanisme pour satisfaire les obligations de conformité au schéma d'aménagement de deuxième génération de la MRC adopté en 1999, comme le prévoit la LAU. En plus d'être alors mieux outillés qu'au moment du premier plan d'urbanisme, les élus (et les professionnels les accompagnant) ont mis à contribution des intervenants du milieu, dont les membres du comité consultatif d'urbanisme et d'autres comités municipaux. Du fait, ils ont cherché à mieux cerner les préoccupations d'aménagement locales, puis à définir les orientations qui y répondaient et à établir les moyens de les concrétiser.

Nous en sommes maintenant à la deuxième révision du plan d'urbanisme, soit le plan de troisième génération. Cette fois-ci, la révision a été amorcée, non pas dans le contexte d'une obligation en vertu de la LAU, mais dans la foulée de la démarche de planification stratégique réalisée par la municipalité en 2011 et 2012. Fort d'une participation citoyenne exceptionnelle, l'exercice a débouché en 2012 sur une matrice de développement stratégique (Réf. 1) articulée autour de quatre grands axes d'orientation, matrice qui a été intégrée en 2014 dans le « Plan d'aménagement durable du territoire de la municipalité rurale d'Austin ». Le plan d'action (Réf. 2) qui en découle viendra appuyer le plan d'urbanisme de manière à en favoriser la mise en œuvre.

Le présent plan d'urbanisme se distinguera donc de ses deux versions précédentes par son approche participative d'une part, mais aussi par l'élaboration d'un plan d'action structuré qui permettra sa mise en œuvre à l'intérieur d'un échéancier précis.

3 - Un plan d'urbanisme stratégique et durable

Selon la *Loi sur le développement durable du Québec*, le développement durable s'entend d'« un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte le caractère indissociable des dimensions environnementale, sociale et économique des activités de développement. »



Compte tenu de la démarche de planification stratégique réalisée et des aspects sociaux, économiques et environnementaux qui ont été pris en compte, la municipalité n'hésite pas à qualifier son plan d'urbanisme de durable.

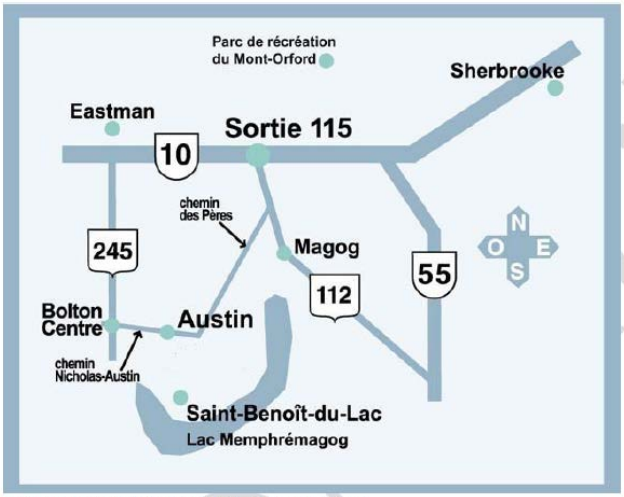
En s'appuyant sur le développement durable pour guider la mise en œuvre des orientations du plan d'urbanisme, la municipalité s'assurera que les interventions réalisées sur son territoire permettront aux résidents, autant qu'aux visiteurs, de jouir d'un milieu de vie de qualité, qui intègre harmonieusement les milieux naturels et construits.

La vision d'aménagement

De la démarche de planification stratégique réalisée en 2012, il est ressorti un énoncé qui résume la pensée collective des citoyens : « Austin, un héritage à préserver, un avenir à bâtir. »

Austin est une municipalité rurale qui occupe un vaste territoire de 8 625 hectares, sur lequel on dénombre sept lacs (dont le lac Memphrémagog qui longe le territoire sur 22 km et les lacs Webster, Malaga, des Sittelles, Orford, O'Malley et Gilbert), deux étangs importants (Peasley et McKey), des milieux naturels d'intérêt provincial (dont la tourbière Millington, milieu humide de grande superficie [264,11 hectares] (Réf. 3) d'une richesse écologique exceptionnelle), une partie du parc national du Mont-Orford (850 m d'altitude) et le corridor naturel des Montagnes Vertes (corridor Appalachien, mont Chagnon 660 m, mont Place 480 m).

Sise au cœur de la région Magog-Orford, une région récréotouristique reconnue, la municipalité est proche des villes de Magog, de Sherbrooke, de Granby et de Montréal ainsi que de la frontière américaine (à moins de 70 km). Elle est facilement accessible par le réseau routier supérieur (les autoroutes 10 et 55 et les routes 112 et 245).



* Tiré du site internet de L'oréade B&B

Le territoire est occupé majoritairement par la forêt (66,8 %) en perte d'importance depuis 2001 (82.5 %), les plans d'eau (17,2 %), le milieu anthropique (village, développements résidentiels et de villégiature, 7,5 %), l'agriculture (culture du sol, 6,8 %) et la friche (1,7 %). La population totale de 3 976 habitants se répartit entre les résidents permanents à 48,4 % et les résidents saisonniers à 51,6 %. L'écart entre les résidents permanents et saisonniers s'étant considérablement réduit puisqu'en 1985, les permanents ne représentaient que 29,6 % contre 70,4% pour les saisonniers. Elle est concentrée sur le pourtour des lacs et dans le noyau villageois. La densité d'occupation est faible (25,5 h/km^2).

La géographie particulière, la répartition des milieux habités et l'accessibilité aux différents services que procure le réseau routier constituent des facteurs d'attraction indéniable. C'est pourquoi il importe de rechercher une plus grande cohérence dans les choix d'urbanisme afin de mieux occuper l'espace de manière à préserver les patrimoines naturel et social et à assurer ainsiun développement durable.

Ainsi, Austin entend définir sa vision à partir de trois grandes orientations, soit :

1. un milieu naturel exceptionnel
2. une forte cohésion de la collectivité
3. un développement économique adapté

Le tout, en exerçant une gouvernance tournée vers la transparence et le partage de l'information avec la population.

1- **Un milieu naturel exceptionnel**

Cette orientation se définit par un énoncé sans équivoque quant aux intentions d'aménagement de la municipalité, à savoir : un environnement naturel exceptionnel à préserver et à valoriser. « Pour préserver cette diversité biologique ainsi que les fonctions écosystémiques qui nous procurent des biens et services importants, on doit viser un équilibre entre la protection des milieux naturels et le développement du territoire. » (Réf. 4) C'est la première grande orientation d'aménagement.

Cela demande une bonne connaissance du territoire. À cette fin, il faut identifier les aires naturelles (plans d'eau, réseaux écologiques, habitats d'espèces en situation précaire, écosystèmes forestiers d'intérêt, réseau hydrographique, zones de contraintes physiques, fragments forestiers de 500 hectares, milieux humides(Réf. 4,11)et corridors naturels), puis les qualifier par une analyse des composantes biophysiques ainsi que des biens et services écologiques qu'ils rendent afin d'avoir une compréhension opérationnelle de la capacité de charge des écosystèmes qui composent les milieux. La municipalité a acquis cette connaissance par le truchement de plusieurs études, dont une réalisée par MCI et Corridor Appalachien(Réf. 10) qui a permis d'établir les valeurs écologiques de diverses parcelles. Ainsi, selon l'indice de valeur conféré à chaque parcelle, on pourra établir les secteurs propices à la préservation, à la valorisation et à l'occupation anthropique réfléchie de manière d'une part, à réduire l'empreinte écologique de l'activité humaine et d'autre part, à favoriser l'acceptabilité sociale et la viabilité économique.

La municipalité a ensuite fait faire une deuxième étude (Réf. 5), portant cette fois sur les neuf principaux plans d'eau, soit les lacs et étangs O'Malley, Webster, des Sittelles, Malaga, Peasley, Gilbert, McKey, Orford (partie) et Memphrémagog (partie), dans l'optique d'en maintenir l'intégrité et, donc, leur attractivité pour la population locale et les visiteurs. Cette étude a permis d'obtenir un portrait de l'état des plans d'eau.

À partir des deux études susmentionnées et d'autres études complémentaires (Réf. 6, 7), deux cartes ont été construites : qualité des écosystèmes terrestres, qualité des écosystèmes aquatiques.

La carte de la qualité des écosystèmes terrestres et les grandes affectations du sol (voir annexe V) illustre la qualité des secteurs forestiers au moyen d'un indice qui résulte de la superposition de valeurs pondérées de différents critères liés à l'écologie (habitat, milieu forestier, contraintes). Quatre fourchettes de valeur montrent le niveau de support qu'apporte l'écosystème forestier aux différentes parties du territoire, plans d'eau exclus. La connaissance de cette information guidera à la fois la municipalité et les utilisateurs des espaces dans leurs choix d'aménagement. En effet, la municipalité pourra mettre en place des mesures de contrôle des activités et des usages qui seront adaptées aux valeurs conférées et qui tiendront compte de cette composante environnementale dans le but ultime de maintenir ou d'améliorer la qualité des différents secteurs. Quant aux utilisateurs, ils pourront eux aussi faire des choix d'aménagement qui répondent à cette préoccupation du maintien ou de l'amélioration du niveau de qualité du milieu.

Cette carte montre aussi les secteurs de connectivité et des secteurs potentiels de connectivité (corridors naturels). Cela permet à la municipalité et aux propriétaires terriens de comprendre le rôle important que jouent ces corridors naturels dans le maintien et l'amélioration de la biodiversité écologique à l'échelle locale et régionale. Ici aussi, la municipalité pourra mettre en place des mesures de contrôle des activités et des usages qui seront adaptées à ces secteurs dans le but ultime de favoriser leur maintien et d'améliorer leur efficacité au moyen d'interventions publiques et privées concertées.

La carte de la qualité des écosystèmes aquatiques et les grandes affectations du sol (voir annexe VI) montre essentiellement le degré qualitatif de vulnérabilité des 32 unités de drainage (bassins versants) du territoire. Elle indique la vulnérabilité à la dégradation de la qualité de l'eau pour chacune des unités à partir de critères mesurables (pourcentage d'occupation du plan d'eau, pentes, charge de phosphore, présence de villégiature, pressions anthropiques, etc.). Grâce à cette connaissance, la municipalité pourra élaborer un plan d'action propre à chacune des unités – en priorisant, bien sûr, celles dont le degré de vulnérabilité est élevé et très élevé – dans lequel elle adoptera les mesures de contrôle des activités et des usages qui seront le mieux adaptées au degré de vulnérabilité des différents milieux.

La municipalité pourra également entreprendre d'autres actions, allant de la cueillette d'information de base, de l'analyse et de l'établissement d'un diagnostic jusqu'à l'élaboration d'une stratégie de réalisation avec échéancier, fixation d'objectifs mesurables et éléments de reddition de compte.

Pour bien encadrer l'exercice, le conseil propose des objectifs en lien avec les préoccupations d'aménagement exprimées par les citoyens lors de la démarche de planification stratégique. Ainsi, les actions à envisager devront correspondre aux intentions suivantes :

- améliorer la qualité de l'eau des différents plans d'eau;
- préserver la qualité des nappes d'eau souterraine;
- sauvegarder les milieux naturels d'intérêt (milieux humides, grands massifs forestiers, corridors fauniques [secteurs de connectivité], etc.);
- favoriser l'aménagement durable du couvert forestier;
- respecter la capacité d'accueil des bassins versants (en lien avec le degré de vulnérabilité);
- protéger et valoriser le patrimoine paysager et bâti.

Le plan d'action pour un aménagement durable du territoire de la municipalité rurale d'Austin (Réf. 2) identifie les actions à entreprendre qui sont liées à cette première grande orientation qu'est le milieu naturel exceptionnel.

2- **Une forte cohésion de la collectivité**

Cette orientation à caractère social met en lumière le fondement même du plan d'urbanisme, à savoir déterminer la manière d'occuper le territoire de façon optimale et durable. Car si l'on fait des choix d'organisation de l'espace, c'est d'abord pour les gens qui occupent cet espace, espace

qui devient un milieu de vie. Bien sûr, les choix seront teintés par la première grande orientation d'aménagement qui vise à tenir compte des caractéristiques naturelles du territoire afin de réduire au minimum l'empreinte écologique de l'occupation humaine. Mais ils seront aussi faits en considérant que les différents milieux de vie doivent être accueillants et sécuritaires pour tous les groupes d'âge et qu'ils doivent favoriser une cohésion entre les générations et les cultures en présence. C'est la deuxième grande orientation d'aménagement.

L'occupation du territoire sur une base permanente remonte à 1783, au moment où Nicholas Austin, un Quaker du New Hampshire, s'installe au Canada et se voit concéder le canton de Bolton. Jusqu'alors, le milieu n'avait pas été soumis à des interventions anthropiques, puisque les autochtones ne fréquentaient la région que de passage, pour pêcher ou chasser. Les pionniers anglais, eux, viennent la coloniser de sorte que le déboisement, le défrichage, la construction de barrages et la déviation de cours d'eau pour exploiter des moulins façonnent bientôt le territoire. Viennent ensuite les villégiateurs qui, attirés par les lacs – le Memphrémagog en particulier –, occupent les rives par des chalets d'abord, puis par des résidences secondaires qui deviennent au fil du temps des résidences permanentes. Ces deux modes d'occupation du territoire demeurent aujourd'hui : 48,4 % des 3 967 habitants sont permanents et 51,6 %, saisonniers. Les permanents sont dispersés le long des routes principales tandis que les villégiateurs restent concentrés autour des lacs. Le logement individuel (maison unifamiliale et chalet) est le mode d'occupation privilégié à 93 %.

Le noyau villageois, seul survivant des quelques hameaux qui ont parsemé le territoire sur deux cent ans, est de petite taille. Il offre une gamme restreinte de services de première ligne. La population permanente (1 507 selon le décret municipal 2013) se répartit à 84 % de francophones et à 16 % d'anglophones.

Les préoccupations citoyennes que partage le conseil municipal concernent notamment l'adéquation entre les besoins de la population (permanente et saisonnière, jeunes et ainés, français et anglais) et les services offerts (communautaires [loisirs et culture], commerciaux).

Cette deuxième grande orientation d'aménagement ne bénéficie pas d'un niveau de connaissance équivalent à celle de la première. Le profil social-démographique complet de la population reste à faire. Cependant, l'on sait que la population d'Austin vieillit : 50 % est âgée de 50 ans et plus et 20 %, de 70 ans et plus; l'âge médian est de 52,7 ans comparativement à 48,8 dans la MRC Memphrémagog. L'on sait aussi que la population a cru de 33,9 % entre 2006 et 2011 (Statistiques Canada 2011). Par ailleurs, les consultations citoyennes lors de la démarche de planification stratégique ont permis de cerner, de façon intuitive, les préoccupations suivantes :

- attirer les jeunes familles;
- répondre aux principaux besoins des ainés;
- développer l'offre d'activités sociales et culturelles;
- susciter l'implication citoyenne au sein de la communauté;
- sécuriser les différents milieux de vie;
- planifier les espaces nécessaires pour satisfaire la croissance prévue;
- identifier les besoins en services selon les caractéristiques de la population actuelle et projetée et y répondre;
- maintenir la cohésion entre les cultures francophone et anglophone.

Malgré des renseignements sociodémographiques incomplets, la municipalité a tiré profit du travail de son comité culturel, formé en l'an 2000, maître d'œuvre d'une politique culturelle (Réf. 8) que le conseil a adoptée en 2014. La mission culturelle – Faire d'Austin un milieu artistique, culturel, artisanal et patrimonial vivant, animé et rassembleur – s'inscrit assurément dans le sillon de l'orientation qui vise à favoriser une plus grande cohésion au sein de la collectivité. Parmi les sept volets distinctifs identifiés dans la politique culturelle, quatre ont une portée directe sur l'aménagement du territoire.

Le patrimoine bâti et religieux :
- la grange circulaire Damase-Amédée-Dufresne (statut : Déclassement partiel, immeuble patrimonial);
- l'église Saint-Austin;
- les maisons patrimoniales construites par des loyalistes et des Anglo-américains.

Les objets et monuments patrimoniaux :
- la stèle wesleyenne méthodiste;
- le monument Nicholas-Austin (pierre gravée) ;
- les artefacts du complexe préindustriel des moulins issus de sondages archéologiques;
- le riche potentiel archéologique du littoral et du fond du lac à proximité des anciennes voies de navigation. Des nombreux artefacts ont été trouvés dans les eaux du lac Memphrémagog. La connaissance de la ressource archéologique terrestre en est à ses premiers pas sur le territoire de la municipalité d'Austin; certains aménagements pouvant témoigner de la présence autochtone (abénaquise) et d'autres de l'époque préindustrielle pourraient encore être identifiés.

Les sites et lieux historiques :
- le site historique Nicholas-Austin;
- le site historique du hameau-de-Millington;
- le parc Muriel Ball-Duckworth;
- le parc Fessenden;
- le complexe des moulins de Millington (statut : Citation de trois sites patrimoniaux);
- la pointe Gibraltar;
- l'ancien Centre Butters;
- l'East Bolton Cemetery (premier cimetière du canton de Bolton);
- divers autres cimetières répertoriés;
- le cimetière catholique;
- la baie Channel (code Borden).

Les paysages culturels patrimoniaux :
- le paysage emblématique des Cantons de l'Est (vue sur l'abbaye);
- les cimetières de différentes confessions;
- les tunnels d'arbres, témoins d'anciennes pratiques agricoles.

Ces éléments à connotation culturelle seront pris en compte dans différents documents qui visent à contrôler l'aménagement ainsi que les activités et les usages des lieux (tels le zonage, le lotissement, les PIIA, les sites du patrimoine) et guideront les choix du conseil municipal en ce

qui a trait à d'éventuelles études complémentaires et à l'élaboration de programmes d'interventions pour appliquer la politique culturelle (objectifs à court, moyen et long terme)(Réf. 8).

Dans les années qui viennent, la municipalité devra se doter d'un plan d'action pour compléter sa connaissance du profil sociodémographique, des besoins et de l'offre actuelle en matière de services locaux ou régionaux afin de pouvoir, ultimement, établir les actions ciblées à réaliser.

3- **Un développement économique adapté**

Cette orientation est incontournable, car l'occupation humaine d'un territoire génère des activités économiques qui découlent de la nécessité de répondre aux besoins de l'homme, besoins qui sont liés aux infrastructures d'accueil (construction de routes, de bâtiments pour se loger et de bâtisses pour abriter des établissements proposant des services publics, communautaires, commerciaux ou industriels [production de biens et services]).

À Austin, selon l'opinion publique, les activités économiques doivent être adaptées au milieu naturel et de villégiature en favorisant une certaine concentration des activités. C'est la troisième grande orientation d'aménagement.

Les connaissances sur cette troisième orientation sont incomplètes, mais surtout inégales.

On connaît mieux le secteur primaire depuis l'adoption du plan de développement de la zone agricole (PDZA) de la MRC en septembre 2014. Cependant, l'organisation de l'information dans ce document (ensemble de la MRC, secteur ouest, secteur est) ne permet pas de dresser un portrait détaillé et complet pour la municipalité. On y reviendra.

Les données sur le secteur secondaire sont complètes. On ne recense que quelques ateliers de fabrication et de réparation sur le territoire. Ils sont inscrits dans le *Bottin des produits et services* que la municipalité publie annuellement.

Pour ce qui est du secteur tertiaire, il est constitué de quelques commerces situés le long de la route 112 et dans le noyau villageois. L'ancien Centre Butters (qui a généré jusqu'à 200 emplois à une certaine époque), fermé en 1989 et vacant depuis, demeure un sujet de préoccupation.

Les services publics sont regroupés dans le noyau villageois.

Finalement, la présence de la municipalité de Saint-Benoit-de-Lac, érigée en 1939 par décret ministériel et enclavée à l'intérieur du territoire austinois, a une incidence importante dans le milieu. Cette municipalité, dite d'exception, est construite autour d'un monastère qui abrite une population en déclin, aujourd'hui établie à 48 moines. En plus d'être le principal attrait touristique de la région, le monastère génère des activités commerciales importantes liées à la fromagerie d'une part et à la pomiculture, d'autre part, créant plusieurs dizaines d'emplois. Cet apport économique pour Austin doit nécessairement être pris en compte dans l'évaluation de ce volet développement économique.

Revenons au secteur primaire. Le PDZA dresse un portrait des activités agricoles de la MRC de Memphrémagog et de façon moins détaillée, de celles de la municipalité d'Austin. Géographiquement, la municipalité est située du côté ouest du lac Memphrémagog, une région naturelle au relief montagneux moins propice à l'agriculture que le côté est du lac. Plus de 46,8 % du territoire de la MRC est situé en zone agricole permanente (zone verte en vertu du décret gouvernemental en lien avec la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*), dont la majeure partie se trouve du côté sud-est.

Sur tout le territoire de la MRC, les activités agricoles sont en net recul. Si en 1971, la superficie agricole totale des fermes représentait 32 % du territoire, elle n'était plus que de 20 % en 2011 (en chiffres réels, 485 fermes [enregistrées ou non] en 1971 comparativement à 296 en 2011). À Austin, on ne dénombre que sept exploitations agricoles enregistrées sur les 85 de la MRC (MAPAQ 2010), soit 3 %. Quatre d'entre elles sont reliées à la production animale (deux en bovins de boucherie [240 unités animales] et deux en chevaux [30 unités animales]); deux, à la production végétale (fourrage); et une, à l'acériculture.

Pour ce qui est du secteur forestier, on dénombre 27 producteurs statués (soit des producteurs forestiers de quatre hectares ou plus, enregistrés à l'Agence de mise en valeur de la forêt privée de l'Estrie), pour un total de 1324 hectares (sur 8625 hectares du territoire), soit 15,4 % du territoire.

Quant aux produits agroalimentaires offerts en circuit court (c'est-à-dire sans intermédiaire ou au plus un), on compte trois établissements à Austin en plus de l'abbaye Saint-Benoit, située au cœur du territoire.

Côté agrotourisme (activité de tourisme complémentaire de l'agriculture ayant lieu dans une exploitation agricole), on recense onze entreprises sur le territoire de la MRC, mais aucune à Austin.

Ce portrait, bien qu'incomplet, montre que le secteur primaire contribue de plusieurs manières à la construction des milieux de vie. L'aspect économique a un impact marginal, mais en ce qui a trait à la récupération de l'espace, les activités associées à ce secteur ont un impact important : la culture du sol (mise à nu du sol qui favorise le transport de sédiments dans les plans d'eau; utilisation d'engrais et de pesticides, le transport de nutriments dans les plans d'eau, coupes forestières, etc.) La régression des terres mises en culture a cédé la place aux friches. En 2008, un inventaire écoforestier réalisé par le ministère des Ressources naturelles indiquait que sur le territoire d'Austin, on retrouvait 236,11 hectares en friche en zone agricole protégée et 58,34 hectares hors de cette zone verte pour un total de 294,45 hectares (6 % du territoire).

Les enjeux reliés au secteur primaire sont donc multiples. La municipalité d'Austin adhère aux objectifs énoncés dans le PDZA et au plan d'action proposé. En résumé, elle est d'avis qu'il importe :

- d'acquérir une meilleure connaissance des enjeux liés à l'agriculture;
- de développer ou de soutenir de nouvelles filières agricoles (agrotourisme, agriculture biologique);
- de mettre en valeur le potentiel agricole (accroissement ou diversification des activités);

- de favoriser une utilisation dynamique de la zone agricole en freinant l'abandon des parcelles agricoles et en appuyant la remise en culture des terres en friches.

De manière plus générale, soulignons que l'indice de développement socio-économique de 6,02 (2006) (Réf. 9) révèle que la municipalité n'est pas dévitalisée. Il serait important de mieux connaître les différentes composantes de l'économie locale d'Austin. Les besoins de la population n'ayant pas fait l'objet d'une étude de marché, les renseignements que nous avons tiennent davantage des perceptions invoquées lors d'un forum citoyen. Néanmoins, tous convenaient de façon intuitive que les actions à poser devront correspondre aux intentions suivantes :

- regrouper certaines activités commerciales et de services pour créer une masse critique générant la synergie;
- faire mieux connaître les établissements commerciaux et les services offerts sur le territoire;
- permettre le travail à domicile et le télétravail qui, en plus d'avoir un faible impact environnemental, ne compromet pas la quiétude des quartiers résidentiels;
- maintenir le patrimoine agricole (paysage ouvert, terrain en culture et prairie, dynamiser les activités agricoles);
- améliorer les infrastructures municipales (routes, équipements).

La municipalité devra préparer un plan d'action dans les années qui viennent pour mettre à niveau ses connaissances du secteur socio-économique et de l'offre de services en vue de cerner les actions ciblées à entreprendre afin d'assurer un développement économique adapté.

La conformité au schéma d'aménagement

La vision d'aménagement ne saurait être mise en œuvre sans qu'elle trouve écho à l'échelle régionale. C'est donc dire que le plan d'urbanisme doit passer le test de la conformité au schéma d'aménagement et de développement régional de la MRC de Memphrémagog.

La MRC a identifié sept orientations d'aménagement à partir d'une caractérisation du territoire et des enjeux d'aménagement; les orientations 1, 2, 4, 6 et 7 en particulier ont une portée très significative pour la municipalité d'Austin.

En effet, la première orientation du plan d'urbanisme d'Austin – qui porte sur le milieu naturel exceptionnel et l'intention de le préserver et de le valoriser – concorde parfaitement avec cinq des sept orientations du schéma.

Extraits du schéma :
« Orientation 1 : ***Reconnaître la vocation récréotouristique de la MRC de Memphrémagog comme un des moteurs de l'économie régionale, par la consolidation des pôles touristiques d'Orford et Owl's Head et la mise à profit des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région.***

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

Orientation 2 : ***Rationaliser l'implantation de la villégiature sur le territoire de la MRC en tenant compte des facteurs de localisation associés au patrimoine naturel et humain, tout en s'assurant du respect des caractéristiques physiques du milieu et de l'environnement naturel privilégié de notre région.***

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

Orientation 4 : ***Assurer une gestion rationnelle des ressources naturelles et une intégration de nouveaux aménagements respectueuse du milieu, devant, entre autres fins, contribuer à préserver l'intégrité des secteurs où le dynamisme du terroir est présent.***

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

Orientation 6 : ***Protéger et conserver le milieu naturel et le cadre de vie de qualité qui motivent la population à demeurer dans la région et qui attirent de nouvelles clientèles.***

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

Orientation 7 : ***Renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales.***

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

L'orientation 5 du schéma a une portée plus spécifique et unidimensionnelle. La troisième orientation du plan d'urbanisme d'Austin – un développement économique adapté – concerne notamment le secteur primaire, soit les activités agricoles. Et, bien que celles-ci soient marginales du point de vue économique, le territoire zoné agricole par décret gouvernemental (zone verte) couvre une superficie appréciable – près de 46,8 % – du territoire austinois.

Extrait du schéma :
« Orientation 5 : ***Planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement de l'agriculture en ce qui a trait aux caractéristiques du milieu et à l'occupation du sol.***

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

Finalement, l'orientation 3 du schéma présente un intérêt mitigé pour Austin, qui ne fait pas partie des pôles régionaux identifiés au schéma régional et qui ne possède aucune infrastructure permettant d'accueillir du développement industriel.

Extrait du schéma :
« Orientation 3 : ***Consolider le développement industriel dans des pôles régionaux et le développement urbain dans des aires circonscrites afin d'y assurer une meilleure desserte des besoins de la population.***

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

Les deuxième et troisième orientations du plan d'urbanisme d'Austin – forte cohésion de la collectivité et développement économique adapté – semblent moins directement liées aux orientations d'aménagement du schéma. Toutefois, leur bien-fondé en ce qui concerne une occupation optimale et durable du territoire dans le respect des caractéristiques naturelles et anthropiques (patrimoine naturel et bâti) s'inscrit nécessairement dans l'esprit des objectifs et des principes qui découlent des orientations du schéma.

La mise en œuvre

La partie « mise en œuvre » du plan d'urbanisme est complémentaire à la vision d'aménagement. Elle est d'autant plus essentielle qu'elle permet d'énoncer les principaux paramètres de l'organisation de l'espace qui conditionneront les mécanismes à mettre en place pour contrôler l'utilisation du sol et d'assurer l'intégration des trois thèmes de la vision d'aménagement.

L'organisation de l'espace doit permettre de créer des milieux de vie qui cadrent avec les intentions d'aménagement clairement identifiées dans la vision.

Le contrôle de l'utilisation du sol se fera principalement par le biais des règlements d'urbanisme locaux (règlements traditionnels [zonage, lotissement, construction, permis et certificats] et par des règlements spécialisés au besoin [usages conditionnels, plan d'implantation et d'intégration architecturale, plan d'aménagement d'ensemble, etc.]), mais aussi par des lois et règlements régionaux ou provinciaux : le schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog et son règlement de contrôle intérimaire, la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, la *Loi sur l'environnement concernant le traitement des eaux usées des résidences isolées et les ouvrages de captage des eaux souterraines*, la *Loi sur le bâtiment* et le décret sur l'application du Code de construction du Québec et la *Loi sur les forêts*, pour ne nommer que celles-là.

Il existe également plusieurs mécanismes, autres que réglementaires, pour la mise en œuvre du plan d'urbanisme. Ils peuvent concerner des interventions physiques structurantes sur le territoire, telles la construction ou la réfection d'infrastructures (école, garderie, salle communautaire, parc, terrain de jeux, route) ou la mise en place de programmes d'aide pour favoriser la réalisation de modification des milieux de vie en vue d'atteindre certains objectifs.

1- Les grandes affectations du sol et la densité d'occupation

Les premiers paramètres structurants pour la mise en œuvre du plan d'urbanisme portent sur la représentation cartographique des vocations de base souhaitées pour chaque partie du territoire ainsi que les densités d'occupation recherchées; c'est le plan des grandes affectations du sol (ci-joint en annexe I pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme). L'expression « vocation de base » signifie que le territoire désigné par la grande affectation est foncièrement destiné à une occupation liée au vocable qui y est attribué. Il arrive toutefois que des parties d'un territoire désigné soient grevées de restrictions liées aux caractéristiques particulières des lieux. Il peut s'agir de caractéristiques naturelles (zones inondables, zones de glissements de terrain, milieux humides) ou de caractéristiques anthropiques (anciens dépotoirs, gravières, carrières, gazoducs, autoroutes, voies ferrées).

La délimitation des différentes aires d'affectation (vocation de base) est conditionnée par l'existence à l'échelle régionale, du plan des grandes affectations du territoire contenu au schéma d'aménagement régional et à l'échelle provinciale, du décret établissant la zone verte (agricole). Bien que l'obligation de respecter les objectifs du schéma (tant les intentions prévues explicitement que les principes découlant de l'ensemble des éléments du schéma) restreigne les choix tous azimuts, elle n'empêche pas de préciser la vocation des différentes parties du territoire

d'Austin ou, autrement dit, de teinter celles-ci d'une couleur locale. Cette couleur locale est fonction des différentes caractéristiques naturelles et anthropiques, de l'occupation actuelle du territoire et de l'organisation spatiale souhaitée à long terme. Ce plan des grandes affectations mis en corrélation avec l'occupation actuelle révèlera tantôt des aires de consolidation de l'occupation, tantôt des aires de changement de vocation ou tantôt encore, des aires de protection ou de mise en valeur. C'est alors que les différents règlements de contrôle de l'utilisation du sol seront utilisés pour matérialiser les choix de consolidation, de changement, de protection ou de mise en valeur.

Le territoire d'Austin est divisé en deux grandes catégories d'aires d'affectation en lien avec la zone verte et de façon complémentaire, la zone blanche délimitées par le décret 1980 en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

La zone verte

La zone verte est assujettie à la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*, qui a pour objectif de protéger les usages agricoles existants et potentiels. En plus d'établir un régime de droits acquis pour des usages autres qu'agricoles qui existaient au moment de l'entrée en vigueur du décret en 1980, la loi prévoit un mécanisme d'analyse des demandes d'autorisation à des fins d'utilisation autres qu'agricoles. C'est d'ailleurs dans le cadre d'un tel mécanisme que la MRC de Memphrémagog a formulé une demande à portée collective, demande qui a été autorisée en 2013. La décision, rendue par décret, identifie des îlots déstructurés dans la zone agricole et des secteurs à l'intérieur de la zone agricole offrant des potentiels plus restreints (appelés aires agroforestières de types 1 et 2) et y préautorise certains usages résidentiels.

La zone verte est divisée en aires d'affectation qui évoquent à la fois la vocation dominante et l'assouplissement permettant une occupation résidentielle.

Aire agricole

Bien que rurale, la municipalité d'Austin ne présente pas des activités agricoles de premier plan. Son dynamisme agricole est faible, marqué par le ralentissement – voire l'abandon – des activités au détriment de la friche et de la plantation d'arbres (surtout d'essences non indigènes). Les conséquences quant au potentiel inexploité, à la fermeture des points de vue le long des routes et à la modification des paysages inquiètent.

Seulement quatre petites sections font partie de l'affectation « aire agricole » sur le territoire : deux au sud, de part et d'autre de la municipalité de Saint-Benoit-du-Lac, et les deux autres, au nord à la hauteur du chemin Shuttleworth.

Il faudra consolider les activités et usages agricoles et forestiers. Quant aux usages autres qu'agricoles, ils se limitent à des usages secondaires liés à l'agriculture ou à la forêt (zonage) et ils sont à restreindre.

Conformément aux exigences du schéma d'aménagement, le règlement de lotissement établit des dimensions minimales pour le lotissement et le morcellement des terrains à l'intérieur de

cette aire, sous réserve de limitations expresses en lien avec les caractéristiques naturelles ou anthropiques locales.

Comme au schéma d'aménagement et de développement régional, la municipalité propose une très faible densité d'occupation. Ainsi, la superficie minimale des terrains est de 10 ha.

Aire agricole de connectivité faunique

Cette aire se limite à un petit territoire à l'est du chemin Shuttleworth. À l'instar de l'aire agricole, son dynamisme agricole est faible et le plan d'urbanisme préconise la consolidation des activités et usages agricoles et forestiers tout en restreignant les usages autres qu'agricoles à des usages secondaires liés à l'agriculture ou à la forêt.

Cette aire présente en plus un intérêt pour le déplacement de la faune et des mesures particulières au zonage pourront être insérées pour maintenir le caractère naturel des lieux, confirmant ce potentiel de connectivité pour la faune entres les grands massifs forestiers au voisinage immédiat. La densité d'occupation préconisée est identique à celle de l'aire agricole soit des terrains d'au moins 10 ha.

Aires agroforestières (types 1 et 2), aire agroforestière de type 2 de connectivité faunique et îlot déstructuré

Ces aires agroforestières couvrent la plus grande partie du territoire. Les terres à l'intérieur de ces affectations offrent un certain potentiel de développement agricole et forestier, mais les activités y sont peu développées en raison des contraintes liées à la productivité des sols, de la taille des propriétés et de la faible rentabilité économique.

Les aires agroforestières de type 1 et 2 sont distribuées au nord et au sud de la municipalité. Deux aires, de taille moyenne, sont situées au nord, une couvrant le mont Chagnon et l'autre se trouvent à l'est des chemins Hopps et Croissant-des-Écureuils. Les autres aires se retrouvent plus au sud et au centre du territoire, à l'est de la tourbière Millington et à l'ouest du chemin Nicholas-Austin et débordant même au sud du village. Finalement, on retrouve trois aires de petites tailles au pourtour de la Baie Sargent. En ce qui concerne l'aire agroforestière de type 2 de connectivité faunique, on constate deux parties de territoire délimitées ainsi soit une partie dans le nord-ouest, au sud du chemin Duval et à l'Est du chemin Shuttleworth et une autre au sud du hameau Millington.

Par ailleurs, les aires agroforestières comportent, depuis 2013, des îlots déstructurés, qui se retrouvent pour la plupart à proximité du lac Memphrémagog et de la baie Sargent, mais aussi dans un secteur adjacent au noyau villageois et dans la partie nord du territoire, au bout des rues du Bassin et de la Montagne.

À l'instar des aires agricoles, les usages et activités agricoles et forestières sont autorisés dans les aires agroforestières. Les usages autres qu'agricoles sont à restreindre; ils se limitent à des usages secondaires à l'agriculture ou à la forêt. Les usages récréatifs linéaires peuvent également être autorisés. Dans des îlots déstructurés (identifiés par les lettres ID ou IDR),

les usages résidentiels (maisons unifamiliales) autres que ceux liés à l'agriculture ou aux activités forestières font l'objet d'une préautorisation de la CPTAQ. Il en est de même pour les aires agroforestières à l'intérieur desquelles les usages résidentiels autres que ceux liés à l'agriculture ou aux activités forestières font l'objet d'une préautorisation de la CPTAQ, sous réserve de certaines conditions spécifiques (terrain vacant existant au 19 janvier 2011, superficie minimale de 5 ou 10 hectares selon le type 1 ou 2, superficie réduite d'occupation, distance d'éloignement). Pour les îlots déstructurés, il est très improbable que l'on y retrouve un jour des activités agricoles ou forestières.

Conformément aux exigences du schéma d'aménagement, le règlement de lotissement établit des dimensions minimales pour le lotissement et le morcellement des terrains dans les affectations agroforestières, sous réserve dans les deux cas de limitations expresses en lien avec les caractéristiques naturelles ou anthropiques locales.

Comme au schéma, on y préconise une densité d'occupation très faible pour les aires agroforestières : superficie minimale de 12 000 m^2.

Pour les îlots déstructurés, la superficie minimale est de 4 000 m^2 à proximité du périmètre urbain mais pour les autres îlots, la superficie minimale est de 10 000 m^2 voire même 12 000 m^2 pour certains îlots.

Aire lac et milieu humide (en zone verte)

Cette affectation ne découle aucunement d'une affectation délimitée au schéma d'aménagement régional. Elle nous apparaît toutefois conforme au schéma car elle identifie des parties de territoire occupées par le littoral des lacs et des milieux humides et que celles-ci sont visées par des restrictions d'occupation qui ont préséance sur celles énoncées dans les aires d'affectation dans lesquelles elles se retrouvent sur le plan des grandes affectations du territoire de la MRC.

Bien que plusieurs des parties de territoire identifiées à cette aire lac et milieu humide se retrouve en zone verte (LPTAA), toute construction ou usage agricole ou non y est prohibé. Seuls des aménagements pour fins d'interprétation de la nature ou construction spécifiquement dans le littoral y sont autorisés. Il n'y a donc pas de notion de densité d'occupation identifiée à cette aire.

La zone blanche

La zone blanche comprend les parties du territoire qui sont soustraites à l'emprise de l'application du décret de la LPTAA. Beaucoup moins homogène du point de vue de l'occupation et de la vocation, cette zone blanche est assujettie à des choix régionaux par le truchement du schéma d'aménagement et de façon plus particulière, à des choix municipaux.

Cette zone renferme notamment des lacs et milieux humides, le parc national du Mont-Orford, la partie centrale de la municipalité, le secteur du noyau villageois et les développements de villégiature au pourtour du lac Orford, des étangs O'Malley et Mckey, des lacs des Sitelles, Webster et Malaga et de l'étang Holland, au sud de la baie Sargent ainsi que le long du lac

Memphrémagog à partir du quai Bryant's Landing en direction sud. Elle comprend également le milieu rurale de la Pointe Gibraltar, le secteur ouest de la municipalité autour du hameau Millington, du lac Gilbert et de l'étang Peasleay et les terrains de part et d'autres du chemin North. Finalement, cette zone blanche comprend les terrains de part et d'autres de la route 112.

Pour des raisons de commodité, afin de faciliter l'analyse de la conformité du plan d'urbanisme local avec le schéma d'aménagement régional, nous utilisons des désignations semblables que celui-ci pour les aires d'affectation, à l'exception de quelques particularités pour tenir compte notamment de la connectivité faunique, de terrains de vocation publique (utilité publique) et d'une volonté locale de favoriser un développement résidentiel non traditionnelle visant une occupation prenant en compte une protection accrue des caractéristiques naturelles.

Ainsi, la zone blanche est divisée principalement en aires (vocation de base) en lien avec les affectations identifiées au schéma. Chacune de ces aires est visée par des activités et usages particuliers et des normes de densité maximale d'occupation.

L'aire conservation

L'aire conservation correspond aux limites du parc national du Mont-Orford sur le territoire de la municipalité. C'est donc d'abord et avant tout la reconnaissance d'un état de fait. Les usages et activités qui y sont autorisés sont ceux que prévoit la *Loi sur les parcs* et s'inscrivent à l'intérieur des balises du schéma. Ils sont liés à la récréation intensive et extensive, à l'hébergement commercial, à la restauration, à la fonction résidentielle en projet d'ensemble et à des usages publics. La tenure publique des lieux rend secondaire en quelque sorte la notion de densité d'occupation, mais des minimums sont tout de même prescrits.

Bien que le schéma propose une superficie maximale de 4 000 m^2, nous préconisons une densité d'occupation nettement plus faible avec une superficie minimale établie à 12 000 m^2.

L'aire récréotouristique de connectivité faunique

L'aire récréotouristique de connectivité faunique correspond à la partie de territoire délimitée par le parc national du Mont-Orford au nord, l'autoroute 10 au sud, les limites de la ville de Magog à l'est et l'aire résidentielle de villégiature sur le pourtour du lac Orford à l'ouest. On retrouve au centre une aire lac et milieu humide de type LH.

Cette aire restreinte est desservie par la route 112 (parallèle à l'autoroute 10) et comprend également le corridor de la voie ferrée. À l'instar du schéma, le plan d'urbanisme autorise une large gamme d'activités et d'usages commerciaux de services personnels, professionnels, culturels et à l'artisanat, en passant par les établissements liés à la récréation extensive et intensive, l'hébergement commercial, la restauration, l'habitation et les fins publiques. Les activités commerciales autres que celles susmentionnées, telles la vente, la location et la réparation de biens, ne sont autorisées que lorsqu'elles sont en lien avec les activités récréatives ou d'hébergement ou qu'elles font partie d'un projet d'ensemble. Quant aux usages agricoles et forestiers, ceux-ci ne nous semblent pas souhaitables même si le schéma offre ces possibilités.

Cette aire présente en plus un intérêt pour le déplacement de la faune et des mesures particulières au zonage pourront être insérées pour maintenir le caractère naturel des lieux, confirmant ce potentiel de connectivité pour la faune entres les grands massifs forestiers au voisinage immédiat (Mont Orford et Mont Chagnon).

La densité préconisée est moyenne pour pratiquement l'ensemble de sa superficie, particulièrement de part de d'autres de la route 112 (superficie minimale de 3 000 m^2 et 4 000 m^2).

L'aire résidentielle-villégiature

L'aire résidentielle-villégiature couvre les aires occupées au pourtour des lacs Orford, O'Malley, des Sittelles, Webster, Malaga, des étangs McKey et Holland, de la baie Sargent (chemin de la Pointe), le long du lac Memphrémagog dans la bande située à l'est du chemin Patterson et du chemin Nicholas-Austin jusqu'à quelques centaines de mètres au nord du quai Bryant's Landing.

Cette aire circonscrit les secteurs déjà occupés ou en voie de l'être (la planification des rues et la subdivision en lots sont généralement terminées). Sa vocation de base est axée sur la fonction résidentielle de faible densité (un ou deux logements) d'occupation permanente ou saisonnière. Des usages commerciaux restreints liés à la villégiature ou complémentaires à la fonction résidentielle peuvent y être autorisés.

La densité d'occupation est majoritairement faible, la superficie minimale exigée variant de 4 000 m^2 à 12 000 m^2, selon le secteur.

Bien que des normes de superficies minimales soient en vigueur depuis déjà près de 40 ans, certains secteurs morcellés et développés antérieurement (aux termes de droits acquis) présentent des densités nettement plus fortes, notamment dans le bassin versant du lac des Sittelles, un lac privé, où il existe une multitude de lots et terrains de faible et très faible superficie. **(Règlement 23-516)**

Dans les secteurs non morcelés, mais aussi dans les secteurs déjà morcelés qui restent à développer, il serait souhaitable que la densité soit plus faible afin de tenir compte de la capacité d'accueil réduite des bassins versants de lacs, particulièrement là où le degré de vulnérabilité du bassin versant est identifié comme étant très élevé, comme c'est le cas dans le secteur du lac des Sittelles, un secteur fragilisé par un fort potentiel de développement et de densification. **(Règlement 23-516)**

L'aire résidentielle-villégiature de connectivité faunique

Cette aire se retrouve au nord de la municipalité de part et d'autres du développement Orford. À l'instar de l'aire d'affectation résidentielle-villégiature, le plan d'urbanisme confirme la vocation résidentielle de faible densité de cette aire. Cette aire présente en plus un intérêt pour le déplacement de la faune et des mesures particulières au zonage peuvent être insérées pour maintenir le caractère naturel des lieux, confirmant ce potentiel de connectivité pour la faune

entre les grands massifs forestiers au voisinage immédiat.

La densité d'occupation est plutôt faible, la superficie minimale exigée est de 8 000 m^2.

Les aires urbaine locale et de redéveloppement

L'aire urbaine locale et l'aire de redéveloppement qui s'y juxtapose couvrent le territoire occupé par le noyau villageois et sont associées à une occupation multifonctionnelle.

L'aire urbaine favorise la concentration des activités, des services et des infrastructures qui répondent aux besoins courants de la population. On y définira, par voie de délimitation de zones, l'occupation souhaitée pour les commerces, les habitations et les services communautaires.

L'aire de redéveloppement correspond à l'ancien Centre Butters, un centre d'accueil pour déficients mentaux, qui comporte deux bâtiments importants. Cette propriété fait l'objet d'un projet particulier de modification et d'occupation d'un immeuble (PPCMOI) afin d'encadrer la réutilisation fonctionnelle des infrastructures en place de façon intégrée.

La densité d'occupation préconisée pour l'aire urbaine locale est moyenne avec une superficie minimale de 3200 m^2. Bien qu'il s'agisse d'une des plus fortes densités sur le territoire, elle demeure plutôt faible étant donné l'absence d'un réseau d'aqueduc et d'égout.

Pour l'aire de redéveloppement, le plan d'urbanisme signale que la municipalité a mis en place un règlement spécialisé de type PPCMOI pour favoriser la revitalisation du ce terrain. La densité du redéveloppement sera également faible.

Les aires rurale, rurale de connectivité faunique, rurale plan d'ensemble et rurale extension potentielle du périmètre urbain

L'aire rurale se retrouve le long d'une partie du chemin North, au hameau Millington, à l'est de la tourbière Millington (desservi par le chemin Meunier) et à la pointe Gibrlatar (su sud de Saint-Benoit-de-Lac). La vocation de ces espaces est de dominante résidentielle mais d'autres usages peuvent y être autorisés en lien avec les usages permis par le schéma régional.

La densité d'occupation est faible, la superficie minimale exigée variant de 8 000 m^2 à 10 000 m^2, selon le secteur.

L'aire rurale de connectivité faunique couvre 2 sections de faible superficie. La 1re section se retrouve au nord, sur le flan nord du Mont Chagnon. La vocation préconisée est résidentielle de très faible densité (12 000 m^2 de superficie minimale) et des usages autres peuvent être autorisés conformément aux usages permis par le schéma. La valeur faunique quant à la connectivité se justifie par la présence de massifs forestiers importants au nord (Mont Orford) et au sud (Mont Chagnon). Des mesures particulières au zonage peuvent être insérées pour maintenir le caractère naturel des lieux.

La 2e section se situe à l'ouest et au sud du hameau Millington. La vocation dominante demeure résidentielle de faible densité (8 000 m^2 de superficie minimale) et des usages autres peuvent être autorisés conformément aux usages permis par le schéma. La valeur faunique de connectivité est

présente car ce secteur est à proximité de massifs forestier tels le Mont Place.

L'aire rurale plan d'ensemble occupe un espace stratégique au centre de la municipalité, particulièrement le long du chemin North. Cette aire couvre également les pourtours du Lac Gilbert et de l'étang Peasley, le développement du croissant de l'Écureuil, une partie du massif du Mont Chagnon et une partie de massif du Mont Place. Elle comprend également une section de taille plus faible au sud-est de la tourbière Millington accessible par le chemin Coates.

Cette aire représente les parties de territoire présentant un potentiel indéniable pour du développement résidentiel. Aussi, la municipalité croit que compte tenu de caractéristiques naturelles des lieux, qu'il est nécessaire de favoriser un développement regroupé plutôt qu'un développement par morcellement traditionnel. Aussi, dans cette aire, la municipalité autorisera des nouvelles rues que dans le cadre d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).

La municipalité utilisera un règlement spécialisé du type PAE pour autoriser le développement résidentiel nécessitant de nouvelles rues. Les densités maximales d'occupation ne pourront être plus fortes que celles autorisées au règlement de lotissement (également dans le respect de densités maximales autorisées au schéma) mais il sera possible de regrouper les résidences pour préserver davantage de milieux à l'état naturel. Les usages autres que résidentiels seront limités à des usages secondaires à la fonction résidentielle.

Finalement, l'aire rurale d'extension potentielle du périmètre urbain se retrouve au pourtour immédiat du l'aire urbaine aussi appelée périmètre urbain ou d'urbanisation. Ce territoire en est un d'aménagement différé, c'est-à-dire que la municipalité n'entend pas accepter de morcellement en petits terrains tant que l'aire urbaine ne sera pas suffisamment développée. La densité proposée en attendant est donc très faible soit une superficie minimale de 40 000 m^2.

L'aire lac et milieu humide (en zone blanche)

Cette aire est à l'instar de l'aire lac et milieu humide (en zone verte), aucunement une aire découlant d'une affectation délimitée au schéma d'aménagement régional. Elle identifie les principaux lacs et milieux humides situées en zone blanche (en lien avec le décret identifiant la zone agricole en vertu de la LPTAA).

La vocation préconisée est une de conservation et seuls certains aménagements pour fins d'interprétation de la nature ou constructions spécifiquement dans le littoral y sont autorisés. Il n'y a donc pas de notion de densité d'occupation identifiée à cette aire.

L'aire publique

L'aire publique se retrouve le long du chemin North à proximité du domaine Orford ainsi que le long du chemin du Lac-Nick, près de la limite territoriale. Ces deux terrains appartenant à la municipalité sont utilisés pour entreposer des matériaux liés à l'entretien des routes et pour une caserne de pompier (desservant la partie nord de la municipalité).

La vocation de ces espaces est publique. La densité d'occupation n'est pas définie.

2- Les infrastructures

D'autres paramètres de nature anthropique sont pris en compte et structure d'occupation actuelle et celle à venir.

Les infrastructures de transport

Les infrastructures de transport terrestre (réseau routier, voie ferrée, sentiers récréatifs), les réseaux de transport de l'énergie (électricité, gazoduc, oléoduc) et les infrastructures liées aux communications (réseau téléphonique et câblodistribution) bien que de nature linéaire, conditionnent chacun à leur manière l'occupation humaine du territoire. Les principaux réseaux paraissent sur le plan réseau de transport et tracés projetés (ci-joint en annexe II pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme).

Réseau routier

Le réseau routier est déterminant dans la société moderne où presque tous les adultes possèdent chacun leur véhicule et sont par le fait même très mobiles. Le réseau de grande voirie (autoroutes, routes régionales et collectrices) est terminé; il ne reste plus, à toutes fins pratiques, qu'à développer le réseau local qui s'y greffe.

Aucun nouveau tracé et construction de rue ne sont autorisés dans la zone verte (à l'exception des îlots déstructurés identifiés ou pour desservir un équipement public) en vertu du schéma d'aménagement régional. Cette restriction qui est associée à une limitation du morcellement, a pour effet notamment de restreindre les nouvelles occupations du sol à des fins autres que l'agriculture et de favoriser le maintien des activités agricoles actuelles et potentielles.

Par contre, il n'existe aucune restriction régionale dans la zone blanche. C'est donc à la municipalité qu'il appartient de fixer une vision quant à l'expansion du réseau routier local. Elle peut établir des critères d'évaluation de l'acceptabilité de nouveaux tracés, critères qui peuvent varier selon les différentes parties du territoire et en fonction de différents facteurs (densité d'occupation souhaitée, densité actuelle, capacité d'accueil du milieu [vulnérabilité des bassins versants], fragilité écologique [lac, cours d'eau, milieu humide, pente forte, zone de recharge aquifère, sol mince], massifs forestiers, corridors fauniques, etc.).

Vu le degré élevé de vulnérabilité du bassin versant du lac des Sittelles, dans l'objectif de réduire autant que possible l'impact environnemental de l'occupation du sol tout en assurant une desserte adéquate en services municipaux et d'urgence, la municipalité entend prendre en compte la capacité de desserte de chacun des chemins privés – construits, non construits ou partiellement construits et cadastrés – avant d'émettre de nouveaux permis de construire sur les terrains adjacents à ces chemins. **(Règlement 23-516)**

Déjà, la municipalité entend réserver un corridor pour construire, à des fins de sécurité publique, une voie de circulation au sud du lac des Sittelles qui servira de deuxième accès. Ce tracé projeté approximatif est cartographié sur le plan en annexe II (ci-joint pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme).

Pour toutes les aires sauf celles se retrouvant en zone verte (à l'exception de l'aire îlot déstructuré) et sauf les aires lac et milieu humide et rurale d'extension urbaine potentielle du périmètre urbain, la municipalité permettra le prolongement de rues existantes à caractère public ou privé et de nouvelles rues publiques seulement.

Pour les aires lac et milieu humide et rurale d'extension urbaine potentielle, la municipalité n'entend pas permettre de nouveau tracé de rue. Pour l'aire rurale d'extension urbaine potentielle, cette interdiction pourra être levée lorsque les besoins en espace d'occupation urbaine seront clairement établis (espace d'occupation urbaine suffisamment occupée).

Finalement, pour les aires rurales de plan d'ensemble, la municipalité souhaite accepter des nouveaux tracés de rue à caractère public que dans le cadre de propositions de promoteurs par le biais du règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE), misant sur le principe de développement regroupé (« growing greener »).

Autres réseaux de transport

Les autres réseaux de transport ont une incidence marginale sur l'aménagement du territoire. En fait, de manière générale, leur présence constitue plus une contrainte qu'un avantage.

Prenons d'abord le **réseau ferroviaire**. Bien que la voie ferrée traverse le territoire d'est en ouest au nord de la municipalité, elle ne sert la municipalité d'aucune façon; il n'y a ni gare, ni desserte d'industries. De fait, elle constitue davantage une nuisance (bruit, sécurité liée au transport des marchandises classées dangereuses, risques de collision et d'accident liés aux passages à niveau en l'absence de viaduc). Longeant le lac Orford et allant même jusqu'à empiéter sur le littoral, elle réduit la libre circulation des eaux qu'elle a encloisonnée et par une artificialisation de la rive aménagée à l'époque de sa construction sans souci d'y favoriser une végétation adaptée en plus de réduire l'accès au lac pour les occupants du chemin des Diligences.

Le **réseau de transport récréatif**, quant à lui, est en développement. Des circuits sur route (non balisés) empruntent actuellement la route 112 dans le nord de la municipalité, ainsi que les chemins Nicholas-Austin et Fisher menant à Saint-Benoît-du-Lac.

Le **réseau piétonnier** au nord (les Sentiers de l'Estrie empruntent le mont Chagnon; les sentiers de la Sépaq au mont Orford) est récent. Il faudra évaluer leurs ramifications vers d'autres secteurs de la municipalité et les municipalités voisines.

Pour ce qui est des **sentiers récréotouristiques pour les sports motorisés** (motoneige, VTT), il n'y en a aucun sur le territoire et la municipalité n'entend pas permettre l'établissement de tels réseaux.

Passons maintenant aux réseaux de **transport d'énergie et les communications**. Le **réseau électrique** est le plus développé, cela va de soi, car notre dépendance à l'électricité est quasi totale. Une ligne de transport de 120 kV traverse le territoire d'est en ouest, presque parallèlement à la voie ferrée. Le réseau local de distribution électrique longe le tracé des rues. Le réseau téléphonique emprunte le même tracé. Tous deux sont formés de lignes aériennes et de

poteaux, ce qui gêne certains paysages exceptionnels, mais les coûts exorbitants de l'enfouissement laissent peu d'options pour le moment.

Du côté de la **téléphonie cellulaire**, auxquelles la dépendance est aussi maintenant quasi totale, il y a quatre tours de communication sur le territoire (deux sur le mont Chagnon, une sur le chemin North et une sur le chemin Nicholas-Austin). Il reste peu d'endroits qui ne sont pas desservis par l'un ou l'autre fournisseur de services.

Du côté de la **câblodistribution**, différents secteurs de la municipalité sont desservis par différents fournisseurs. Câble Axion (Internet haute vitesse, télévision et téléphonie IP par câble) est présent le long des principaux axes et dans les secteurs à densité importante (chemin Nicholas-Austin, Fisher, Millington, North, secteurs de lacs). Bell Fibe (Internet haute vitesse, télévision et téléphonie IP par fibre optique) s'installe graduellement dans le secteur nord de la municipalité. Pour le reste du territoire, c'est le réseau par satellite XploreNet (Internet haute vitesse) qui est présent, à un très faible taux de satisfaction. Il existe d'autres solutions ponctuelles pour les « rangs », mais elles sont souvent très onéreuses. Une solution d'avenir (un réseau de fibre optique à très large bande jusqu'à la maison et ouvert à tous les fournisseurs en propriété collective) est à l'étude.

Un **gazoduc** traverse le territoire d'est en ouest le long de l'autoroute 10. Il ne dessert aucun client dans la municipalité.

3- **Les caractéristiques naturelles**

Dans la détermination de la vocation de base sur le plan des grandes affectations du sol, le plan d'urbanisme a également pris en compte certains paramètres dits « naturels ». Il y a ceux que l'on considère comme des contraintes au développement (telles zones inondables, milieux humides, bassins-versants vulnérables, zones de glissement de terrain, pentes fortes [plus de 15 %], zones à valeur écologique élevée [dont les corridors naturels (secteurs de connectivité)] et les ravages de chevreuils). D'autres éléments, tels l'aire de captage d'eau (lac Memphrémagog à la hauteur de Saint-Benoit-du-Lac, lac Orford), doivent également être pris en compte dans ces paramètres.

De telles contraintes nécessiteront des restrictions et parfois même des interdictions d'occupation afin de protéger les citoyens ou le milieu.

Si elles constituent parfois des contraintes, les caractéristiques naturelles offrent surtout un caractère attractif indéniable à Austin, comme dans toute la MRC.

En ce qui concerne les plans d'eau, la présence du lac Memphrémagog est évidente, mais il ne faudrait pas sous-estimer les nombreux autres lacs et étangs de plus petite taille est au cœur du développement résidentiel et de villégiature. Un simple coup d'œil sur l'occupation actuelle du territoire montre bien l'incidence qu'ont eue ces plans d'eau sur les choix d'implantation des bâtiments. Ce type d'occupation a une empreinte écologique importante (déboisement, imperméabilisation et artificialisation des sols, remblai/déblai, artificialisation des rives, érosion, rejet d'eaux usées, transport de sédiments). Cette empreinte est particulièrement préoccupante dans les bassins versants comme celui du lac des Sittelles où le degré de vulnérabilité à la qualité

de l'eau a été jugé très élevé et où la densité d'occupation actuelle et le potentiel de densification (vu le morcellement passé) sont nettement élevés. Des mesures seront prises à la fois pour encadrer les nouvelles constructions (par la mise en place de meilleures pratiques axées sur la réduction de l'empreinte écologique) et pour atténuer l'impact des aménagements et constructions existants. **(Règlement 23-516)**

En ce qui concerne les paysages, le schéma d'aménagement régional contient plusieurs dispositions sur les paysages naturels d'intérêt supérieur. De plus, la MRC a réalisé une caractérisation des paysages culturels de la région. À Austin, on a identifié comme étant des paysages naturels d'intérêt supérieur les rives du Lac Memphrémagog vues à partir de Bryant's Landing ainsi que les massifs des monts Place, Chagnon et Orford. Les principaux territoires d'intérêt à caractère naturel sont identifiés sur le plan intitulé « Territoires d'intérêt » ci-joint en annexe III pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme.

Afin de protéger ces caractéristiques naturelles, la municipalité utilisera des règlements traditionnels (zonage et lotissement) notamment pour établir la densité d'occupation, circonscrire les usages autorisés et encadrer les différents travaux d'aménagement des terrains (déboisement, plantation, contrôle de l'érosion, déplacement d'humus, opérations de déblai ou de remblai). Elle pourra également utiliser d'autres outils urbanistiques (plan d'implantation et d'intégration architecturale [PIIA], plan d'aménagement d'ensemble [PAE]), programme particulier d'urbanisme [PPU]), usages conditionnels), selon les besoins et objectifs spécifiques d'aménagement, pour faire en sorte que l'implantation de nouvelles constructions soit harmonieuse avec les caractéristiques naturelles que l'on entend protéger.

4- **<u>Les caractéristiques anthropiques</u>**

Dans le choix de vocation spécifique superposée à la vocation de base sur le plan des grandes affectations du territoire, il faut également tenir compte des caractéristiques anthropiques. Certaines d'entre elles sont déjà identifiées comme engendrant des contraintes à l'aménagement. Il s'agit des sites d'enfouissement désaffectés sur le chemin Patch et sur le territoire de Saint-Benoit-du-Lac près des limites municipales, ainsi que d'un corridor le long de l'autoroute 10 (en raison du bruit) (voir annexe IV).

De telles contraintes nécessiteront des restrictions et parfois même des interdictions d'occupation afin de protéger les citoyens.

D'autres contraintes anthropiques doivent être prises en considération, en raison du potentiel attractif qu'elles présentent, potentiel qui varie en fonction du caractère de chacune.

- Caractère patrimonial identitaire : l'église St-Austin dans le noyau villageois; l'abbaye St-Benoit-du-Lac (territoire enclavé); les cimetières communautaires East Bolton Cemetery, Saint-Austin et Glenbrook; le complexe des moulins d'Austin (citation historique municipale); la grange circulaire d'Amédée-Dufresne (monument historique classé par le ministère de la Culture et des Communications); ensemble patrimonial à l'extrême sud près de Knowlton Landing;
- Caractère récréotouristique : le parc du Mont Orford, le lac Memphrémagog, un corridor récréotouristique à vocation piétonnière ou récréative légère reliant le parc du Mont Orford et

le mont Chagnon (Sentiers de l'Estrie);

- Caractère esthétique : les routes pittoresques et panoramiques (chemin Nicholas-Austin); les paysages champêtres (tronçon du chemin Nicholas-Austin à partir du quai Bryant's Landing jusqu'à la limite nord de Magog); les vues panoramiques exceptionnelles et d'intérêt régional sur le chemin Nicholas-Austin – vue sur l'abbaye Saint-Benoît-du-Lac et le mont Owl's Head (paysage emblématique des Cantons de l'Est, à la hauteur de l'ancien Centre Butters, du côté est à l'entrée du village) –, ainsi que d'autres points de vue identifiés sur les chemins Patch, Shuttleworth et Taylor, et le corridor visuel d'intérêt supérieur de part et d'autre de l'autoroute 10 entre les étangs O'Malley et McKey et le massif du Mont Orford.

Les principaux territoires d'intérêt à caractère anthropique sont identifiés sur le plan intitulé « territoires d'intérêt » ci-joint en annexe III pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme.

Afin de protéger ou de favoriser la mise en valeur de tels éléments anthropiques, la municipalité utilisera des règlements traditionnels (zonage et lotissement) notamment pour contrôler d'occupation du sol, circonscrire les activités et usages autorisés et encadrer les différents travaux d'aménagement des terrains (déboisement, plantation, contrôle de l'érosion, déplacement d'humus, opérations de déblai ou de remblai, implantation et apparence des constructions). Elle pourra également faire usage d'outils urbanistiques discrétionnaires (citation, plan d'implantation et d'intégration architecturale [PIIA], programme particulier d'urbanisme [PPU]), usages conditionnels) pour faire en sorte que l'implantation de nouvelles constructions soit harmonieuse avec les sites que l'on souhaite préserver ou mettre en valeur.

5- **Contrôle de l'utilisation du sol**

De façon générale et tel que spécifiquement mentionné aux points 3 et 4, la municipalité a recours principalement aux différents types de règlements d'urbanisme que lui permet la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Le règlement de zonage, par la délimitation de zones et la détermination des usages et constructions qui y sont autorisés ou prohibés, en est le principal outil. Ce règlement de zonage comprend également des dispositions en lien avec les différents autres paramètres traités dans le plan d'urbanisme. Aussi, on y retrouvera des normes limitant l'occupation des sols sur le littoral et les rives des lacs, dans les milieux humides, sur les pentes fortes, dans les zones à risques d'inondations ou de glissement de terrain.

La plantation et l'abattage d'arbres feront aussi l'objet de mesures précises pour favoriser un aménagement durable de la forêt. Diverses mesures environnementales, seront aussi établies pour favoriser de meilleures pratiques d'aménagement et corriger, le cas échéant, les aménagements inappropriés (ex. protection des rives des plans d'eau et revégétalisation de celles-ci, mesures de mitigation contre l'érosion des sols et le transport des sédiments).

Le règlement de lotissement est également un règlement majeur quant au rôle qu'il jouera dans l'occupation du sol. Cela s'explique par le fait que le morcellement d'un terrain en vue d'un développement est le premier geste que l'on exécute avant de procéder à des travaux de construction sur le terrain. Ce morcellement conditionne le positionnement du tracé des rues et la densité d'occupation par les dimensions minimales des terrains qui y sont prévus. Bien sûr, le type de construction autorisé par le zonage y joue également un rôle primordial.

Les autres règlements d'urbanisme traditionnels, tels les règlements de construction, sur les permis et certificats d'autorisation et sur les conditions d'émission du permis de construire contribuent également à la mise en œuvre des intentions d'aménagement du plan d'urbanisme mais leur rôle est subsidiaire aux règlements de zonage et de lotissement.

Des règlements spécialisés peuvent également être utilisés pour assurer la mise en œuvre du plan d'urbanisme. Il s'agit des règlements tels les usages conditionnels, les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), les plans d'aménagement d'ensemble (PAE), le règlement sur la démolition et les projets particuliers de construction, de modification ou occupation d'immeubles (PPCMOI). Le recours à ces règlements est fonction des besoins spécifiques. À titre d'exemple, la municipalité d'Austin souhaite le redéveloppement de l'ancien site Butters. L'utilisation du règlement de PPCMOI est de mise et permet d'énoncer le cadre à l'intérieur duquel sera analysé tout projet de redéveloppement déposé par les promoteurs.

La municipalité peut également recouvrir à d'autres types de règlements issus du pouvoir que lui confèrent différentes, dont la *Loi sur le patrimoine culturel*, la *Loi sur les bâtiments*, la *Loi sur la qualité de l'Environnement*, la *Loi sur les forêts*, la *Loi sur les compétences municipales*, pour ne nommer que celles-là.

6 – Un premier plan d'action particulier visant le bassin versant du lac des Sittelles (Règlement 23-516)

Dans le chapitre « Vision d'aménagement », section « 1 - Un milieu naturel exceptionnel », la municipalité indique ses intentions de préservation et de valorisation des différents milieux de vie présentant des caractéristiques naturelles, en cherchant à atteindre un équilibre entre l'occupation anthropique et la protection des milieux naturels ainsi que le maintien de la diversité biologique et des fonctions écosystémiques qui procurent des biens et services importants aux humains.

Les études réalisées en amont de l'adoption du plan d'urbanisme en 2016 montrent le degré qualitatif de vulnérabilité des 32 unités de drainage (bassins versants) du territoire. Grâce à cette connaissance, la municipalité est en mesure d'élaborer un plan d'action propre à chacune des unités – en priorisant, bien sûr, celles dont le degré de vulnérabilité est élevé et très élevé – dans lequel elle adoptera les mesures de contrôle des activités et des usages qui seront les mieux adaptés. Un tout premier plan d'action est donc proposé pour le secteur délimité comme étant le bassin versant du lac des Sittelles.

Dans l'établissement de ce plan d'action, la municipalité se prévaudra dans la mesure applicable des différents types de règlements d'urbanisme que lui permet la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, lesquels sont énumérés dans le chapitre « La mise en œuvre », section 5 – Contrôle de l'utilisation du sol » du plan d'urbanisme.

La municipalité adoptera les principales mesures énumérées ci-dessous et les intégrera aux règlements suivants : no 23-522 modifiant le règlement de zonage no 16-430; no 23-524 modifiant le règlement de conditions d'émission du permis de construire no 16-434; et no 23-525 modifiant le règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale no 16-436 (PIIA).

Concernant la bande riveraine :

- Uniformisation de la largeur de la bande riveraine actuellement applicable en pente forte pour toutes les pentes;
- Obligation de revégétaliser la bande riveraine dans un horizon de trois ans;

Concernant la couverture boisée :

- Obligation de maintenir un pourcentage du terrain boisé, sans égard à la superficie du terrain ou à sa situation par rapport à un corridor riverain, et établissement d'une superficie maximale de déboisement pour les plus grands terrains;
- Obligation de remplacer tout arbre abattu illégalement, sans égard à l'endroit où il se trouve par rapport à un chemin ou un cours d'eau;
- Obligation de mettre aux normes toute couverture boisée dérogatoire lors de travaux qui augmentent l'empreinte écologique sur le terrain;

Concernant l'accès au terrain :

- Limite à un seul accès par rue, sans égard aux dimensions et à l'emplacement du terrain;

Concernant la gestion des eaux pluviales :

- Obligation de gérer les eaux pluviales des toits des bâtiments d'une certaine superficie et obligation de mise aux normes pour les bâtiments existants dans un horizon de trois ans;
- Obligation de conserver des surfaces perméables pour les nouvelles entrées de cour et aires de stationnement;

Concernant les normes d'implantation des bâtiments :

- Réduction du pourcentage d'occupation du sol pour les bâtiments principaux et accessoires;
- Inadmissibilité à une dérogation aux normes d'implantation pour les lots dont les dimensions ne sont pas conformes au règlement de lotissement en vigueur;
- Obligation de maintenir une bande boisée le long des lignes latérales de terrains.

Concernant les conditions d'émission du permis de construire :

- Obligation de constituer en un seul lot distinct tout terrain faisant l'objet d'une demande de permis de construire;
- Limitation de l'autorisation de construire sur les terrains adjacents aux seules rues considérées comme ayant la capacité de desservir les propriétés adéquatement en services municipaux et d'urgence; obligation de mettre aux normes les rues non conformes pour l'émission de permis de construire sur les lots adjacents;

Concernant la construction dans les pentes :

- Réduction légère de la pente maximale pour la construction (actuellement 30 % au Règlement de contrôle intérimaire de la MRC de Memphrémagog);

- Modification du PIIA de manière à y assujettir tout terrain de moins de 3 000 m^2 (indépendamment de la pente) et y ajouter de nouveaux critères visant à réduire l'empreinte au sol des bâtiments principaux, à limiter la quantité de bâtiments accessoires et à assurer la présence de boisés de qualité et le maintien des arbres de qualité.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

_____

Lisette Maillé, mairesse

_____

Anne-Marie Ménard, directrice générale et secrétaire-trésorière

Signé le _____.

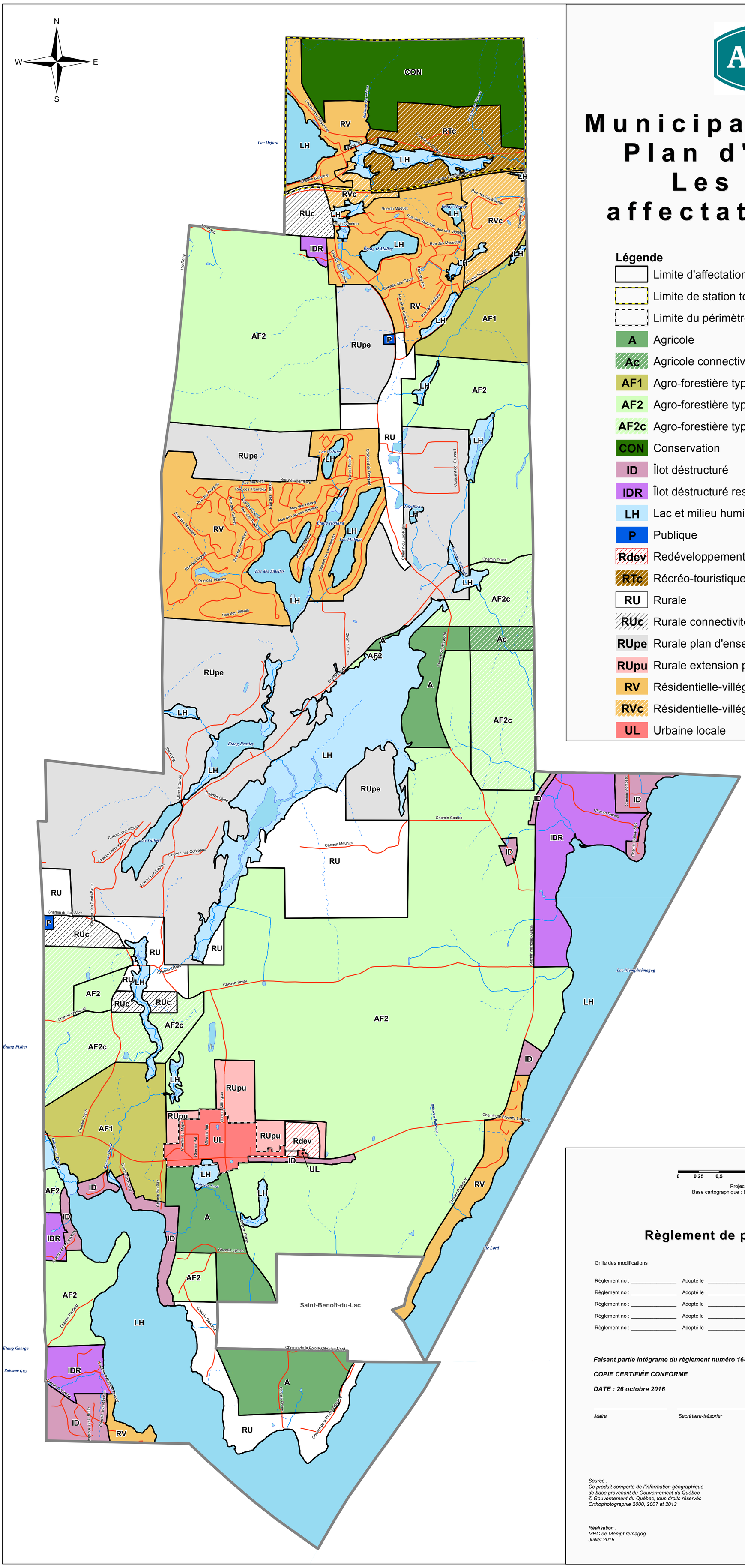
En vigueur le 26 octobre 2016.

ANNEXE I

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Municipalité d'Austin
Plan d'urbanisme
Les grandes affectations du sol

ANNEXE I



Légende

- Limite d'affectation (aire)
- Limite de station touristique
- Limite du périmètre d'urbanisation
- **A** Agricole
- **Ac** Agricole connectivité faunique
- **AF1** Agro-forestière type 1
- **AF2** Agro-forestière type 2
- **AF2c** Agro-forestière type 2 connectivité faunique
- **CON** Conservation
- **ID** Îlot déstructuré
- **IDR** Îlot déstructuré restrictif
- **LH** Lac et milieu humide
- **P** Publique
- **Rdev** Redéveloppement
- **RTc** Récréo-touristique connectivité faunique
- **RU** Rurale
- **RUc** Rurale connectivité faunique
- **RUpe** Rurale plan d'ensemble
- **RUpu** Rurale extension potentielle du périmètre urbain
- **RV** Résidentielle-villégiature
- **RVc** Résidentielle-villégiature connectivité faunique
- **UL** Urbaine locale

1:22 000

0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilomètres

Projection : MTM, NAD 1983, fuseau 8.
Base cartographique : BDTQ 1 : 20 000; Orthophoto 2000, 2007 et 2013.

Règlement de plan d'urbanisme # 16-429

Grille des modifications

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Faisant partie intégrante du règlement numéro 16-429

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

DATE : 26 octobre 2016

_____ _____

Maire *Secrétaire-trésorier*

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000, 2007 et 2013

Réalisation :
MRC de Memphrémagog
Juillet 2016

Conception :
SCU Service Conseil en Urbanisme

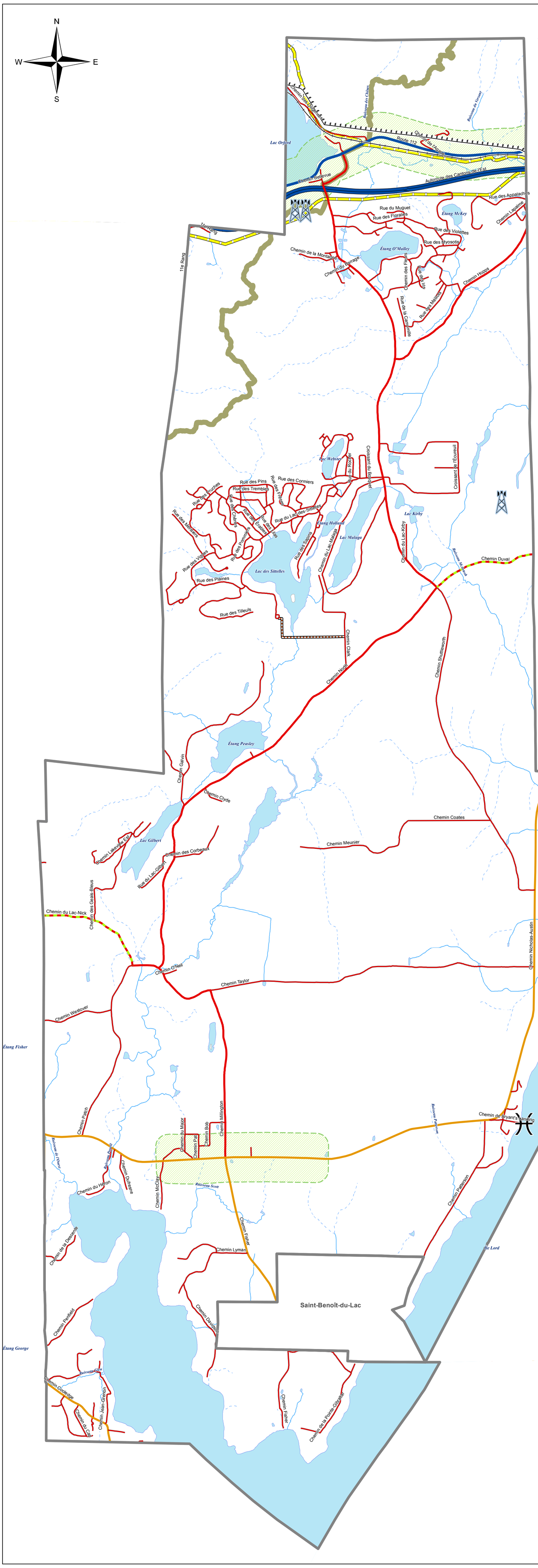
Sceau

ANNEXE II

RÉSEAUX DE TRANSPORT ET TRACÉS PROJETÉS

Municipalité d'Austin
Plan d'urbanisme
Réseau de transport et tracés projetés

ANNEXE II



Légende

- Autoroute
- Route nationale
- Route régionale
- Route collectrice de transit
- Route collectrice municipale
- Artère
- Route locale
- Route intermunicipale (calssification de la MRC)
- Tracé projeté d'une voie de circulation
- Corridor de gestion des accès routiers
- Voie ferrée
- Corridor de sentier pédestre
- Ligne électrique de 120kV
- Gazoduc
- Antenne de cellulaire
- Quai public
- Limite de la municipalité

1:22 000

0 0,25 0,5 1 1,5 2 **Kilomètres**

Projection : MTM, NAD 1983, fuseau 8.
Base cartographique : BDTQ 1 : 20 000; Orthophoto 2000, 2007 et 2013.

Règlement de plan d'urbanisme # 16-429

Grille des modifications

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____

Faisant partie intégrante du règlement numéro 16-429

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

DATE : 26 octobre 2016

_____ _____
Maire *Secrétaire-trésorier*

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000, 2007 et 2013

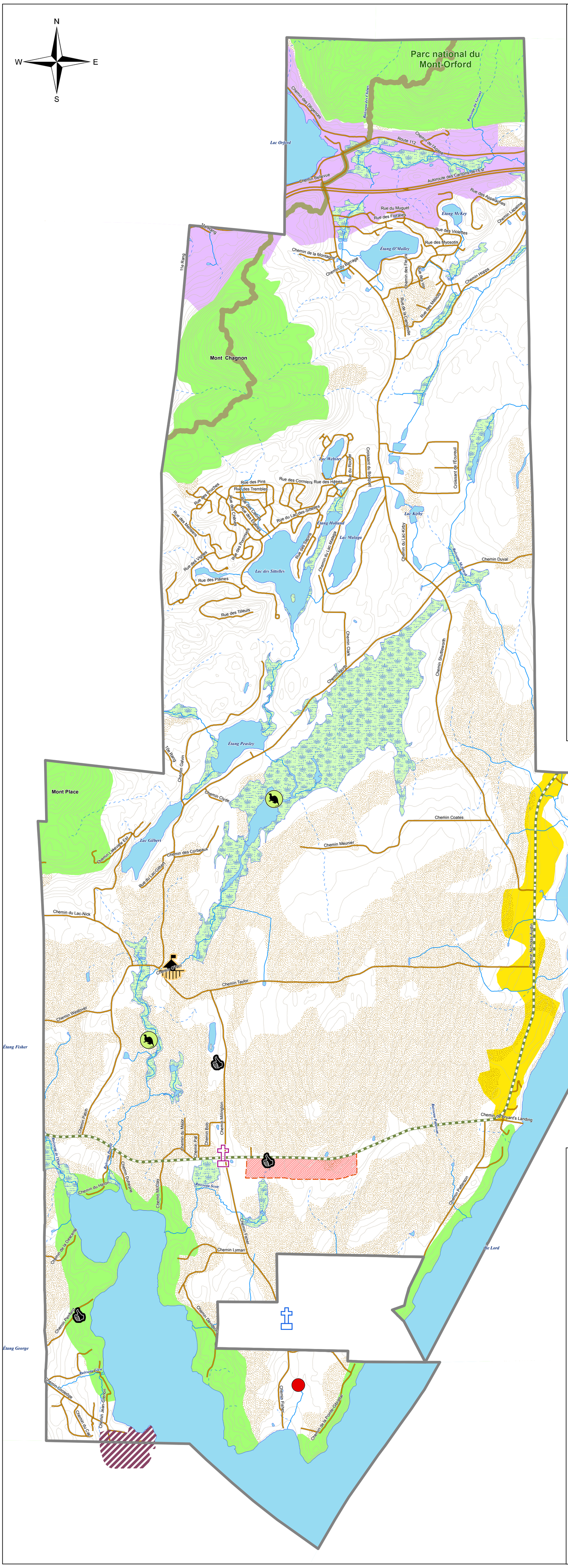
Réalisation :
MRC de Memphrémagog
Mai 2016

Conception :
SCU Service Conseil en Urbanisme

Sceau

ANNEXE III

TERRITOIRES D'INTÉRÊT D'ORIGINE NATURELLE ET ANTHROPIQUE



Municipalité d'Austin

Plan d'urbanisme Territoires d'intérêt d'origine naturelle et anthropique

ANNEXE III

Légende

- Parc national du Mont-Orford
- Corridor visuel d'intérêt supérieur
- Paysage naturel d'intérêt supérieur
- Paysage champêtre
- Route pittoresque et panoramique
- Corridor de sentier pédestre
- Vue panoramique d'intérêt régional
- Grange ronde d'Austin
- Ensemble patrimonial
- Habitat du rat musqué
- Aire de confinement du cerf de Virginie
- Cours d'eau
- Cours d'eau intermittent
- Cours d'eau
- Lac
- Mare
- Île
- Milieu humide
- Complexe des moulins d'Austin
- Église Saint-Augustin
- Église Saint-Benoît-du-Lac
- Cimetière

1:22 000

0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilomètres

Projection : MTM, NAD 1983, fuseau 8.
Base cartographique : BDTQ 1 : 20 000; Orthophoto 2000, 2007 et 2013.

Règlement de plan d'urbanisme # 16-429

Grille des modifications

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Faisant partie intégrante du règlement numéro 16-429

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

DATE : 26 octobre 2016

_____ _____
Maire *Secrétaire-trésorier*

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000, 2007 et 2013

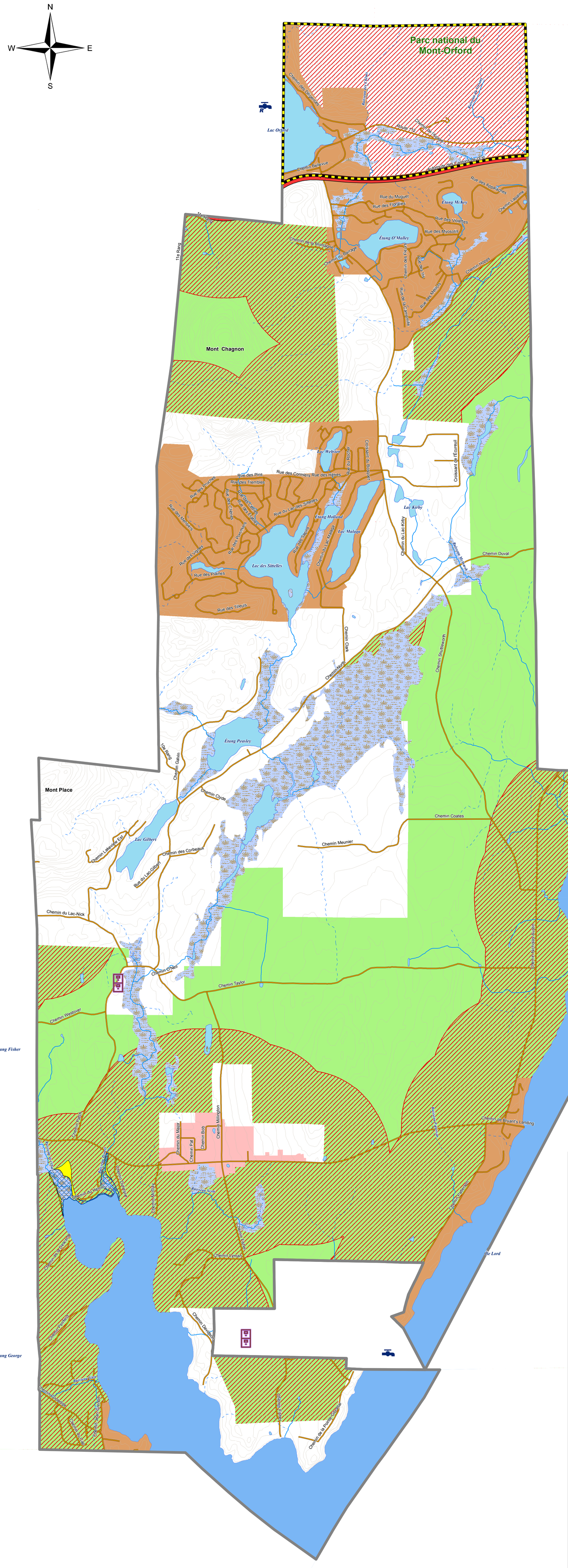
Réalisation :
MRC de Memphrémagog
Mai 2016

Conception :
SCU Service Conseil en Urbanisme

Sceau

ANNEXE IV

TERRITOIRES DE CONTRAINTES À L'AMÉNAGEMENT D'ORIGINE NATURELLE ET ANTHROPIQUE



AUSTIN

Municipalité d'Austin

Plan d'urbanisme
Territoires de contraintes à l'aménagement d'origine naturelle et anthrophique

ANNEXE IV

Légende

- Zone à risque d'inondation de récurrence 0-20 ans
- Zone à risque d'inondation de récurrence 20-100 ans
- Milieux humides
- Site d'enfouissement désaffecté
- Prise d'eau potable publique
- Prise d'eau potable publique et réseau d'aqueduc
- Autoroute
- Parc national du Mont-Orford

Aires d'interdiction des installations d'élevage porcin en ZAP

- Zone agricole permanente (installation possible seulement en ZAP)
- Zone d'interdiction aux installations d'élevage porcin
- Zone d'interdiction aux installations d'élevage porcin

Autres éléments

- Périmètre d'urbanisation (affectation urbaine locale)
- Zone sensible (résidentielle-villégiature et parc national)
- Lac Memphrémagog
- Limite de station touristique

1:22 000

0 0,25 0,5 1 1,5 2 Kilomètres

Projection : MTM, NAD 1983, fuseau 8.
Base cartographique : BDTQ 1 : 20 000; Orthophoto 2000, 2007 et 2013.

Règlement de plan d'urbanisme # 16-429

Grille des modifications

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur :_____

Faisant partie intégrante du règlement numéro 16-429

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

DATE : 26 octobre 2016

_____ _____

Maire *Secrétaire-trésorier*

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000, 2007 et 2013

Réalisation :
MRC de Memphrémagog
Mai 2016

Conception :
SCU Service Conseil en Urbanisme

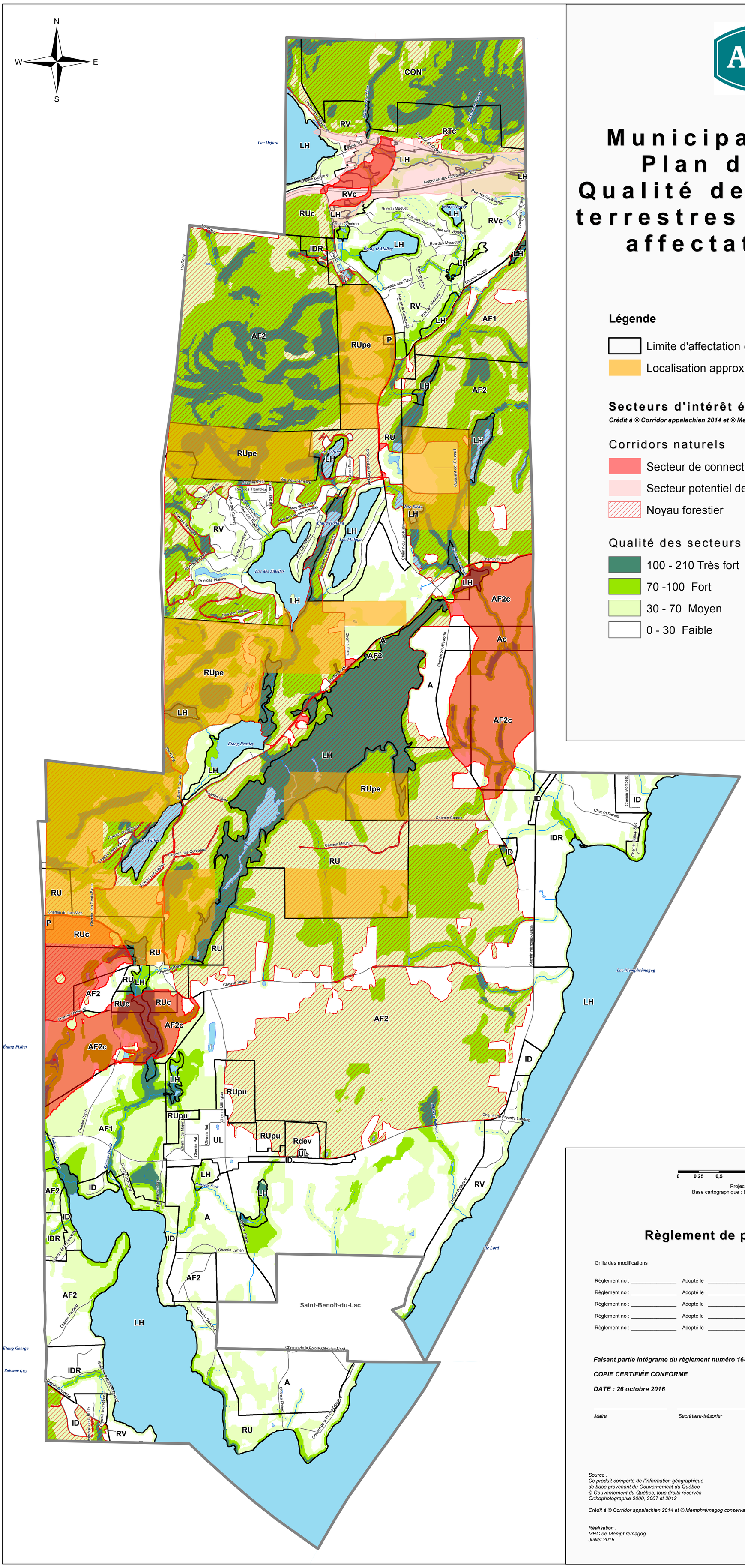
Sceau

ANNEXE V

QUALITÉ DES ÉCOSYSTÈMES TERRESTRES ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Municipalité d'Austin
Plan d'urbanisme
Qualité des écosystèmes terrestres et les grandes affectations du sol

ANNEXE V



Légende

- Limite d'affectation (voir carte annexe I)
- Localisation approximative des grands propriétaires

Secteurs d'intérêt écologique

Crédit à © Corridor appalachien 2014 et © Memphrémagog conservation inc. 2014

Corridors naturels

- Secteur de connectivité
- Secteur potentiel de connectivité
- Noyau forestier

Qualité des secteurs forestiers

- 100 - 210 Très fort
- 70 -100 Fort
- 30 - 70 Moyen
- 0 - 30 Faible

1:22 000

0 — 0,25 — 0,5 — 1 — 1,5 — 2 Kilomètres

Projection : MTM, NAD 1983, fuseau 8.
Base cartographique : BDTQ 1 : 20 000; Orthophoto 2000, 2007 et 2013.

Règlement de plan d'urbanisme # 16-429

Grille des modifications

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Faisant partie intégrante du règlement numéro 16-429

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

DATE : 26 octobre 2016

_____ _____

Maire *Secrétaire-trésorier*

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000, 2007 et 2013

Crédit à © Corridor appalachien 2014 et © Memphrémagog conservation inc. 2014

Réalisation :
MRC de Memphrémagog
Juillet 2016

Conception :
SCU Service Conseil en Urbanisme

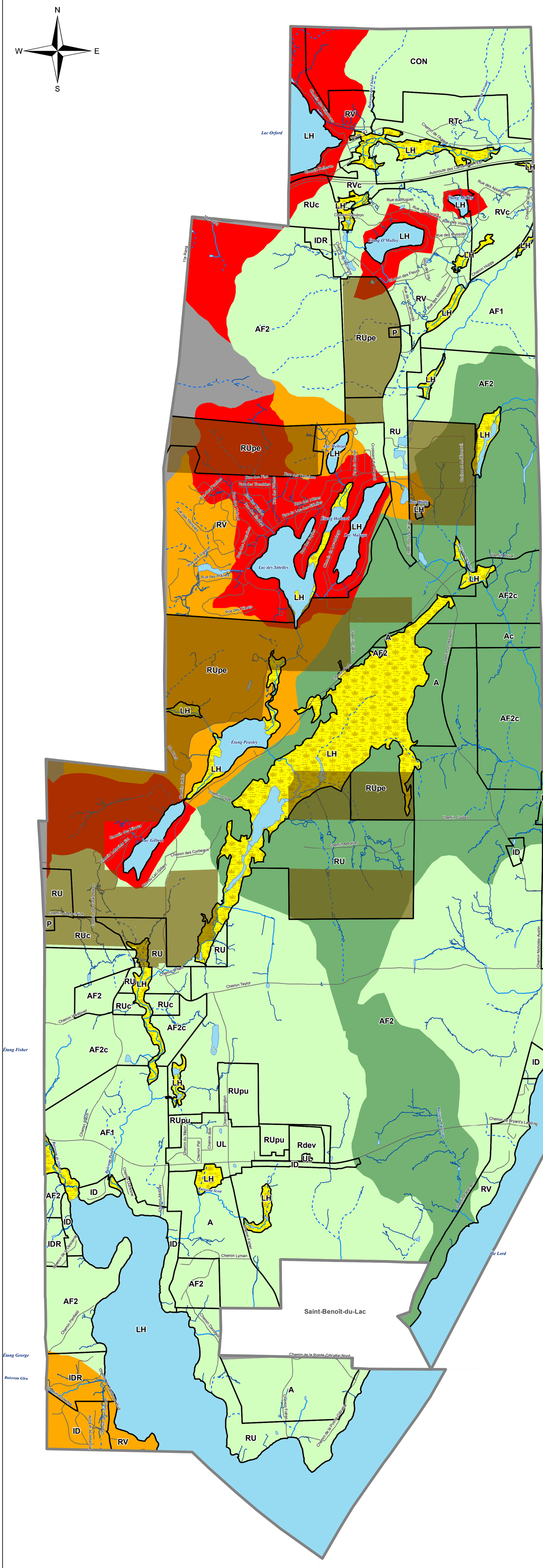
Sceau

ANNEXE VI

QUALITÉ DES ÉCOSYSTÈMES AQUATIQUES ET LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

Municipalité d'Austin
Plan d'urbanisme
Qualité des écosystèmes aquatiques et les grandes affectations du sol

ANNEXE VI



Légende

- Limite d'affectation (voir carte annexe I)
- Localisation approximative des grands propriétaires

Secteurs d'intérêt écologique

Vulnérabilité des bassins versants

Source et cédit pour les données de la vulnérabilité :
© RAPPEL 2014 ;
Crédit à © Corridor appalachien 2014 et © Memphrémagog conservation inc. 2014

- Très élevée
- Élevée
- Modérée
- Faible
- Zone exclue

Hydrographie et milieu humide

- Cours d'eau validation terrain 2007 et 2008 (Austin)
- Cours d'eau (BDTQ)
- Cours d'eau intermittent (BDTQ)
- Plan d'eau (BDTQ)
- Milieu humide (Austin)

1:22 000

0 — 0,25 — 0,5 — 1 — 1,5 — 2 Kilomètres

Projection : MTM, NAD 1983, fuseau 8.
Base cartographique : BDTQ 1 : 20 000; Orthophoto 2000, 2007 et 2013.

Règlement de plan d'urbanisme # 16-429

Grille des modifications

Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____
Règlement no : _____ Adopté le : _____ Entrée en vigueur : _____

Faisant partie intégrante du règlement numéro 16-429

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

DATE : 26 octobre 2016

_____ _____
Maire *Secrétaire-trésorier*

Source :
Ce produit comporte de l'information géographique de base provenant du Gouvernement du Québec
© Gouvernement du Québec, tous droits réservés
Orthophotographie 2000, 2007 et 2013

Source et cédit pour les données de la vulnérabilité :
© RAPPEL 2014 ;
Crédit à © Corridor appalachien 2014 et © Memphrémagog conservation inc. 2014

Réalisation :
MRC de Memphrémagog
Juillet 2016

Conception :
SCU Service Conseil en Urbanisme

Sceau

LEXIQUE

Affectation des sols : Attribution à un territoire ou partie de territoire d'une utilisation, d'une fonction ou d'une vocation déterminée. Elle a un caractère englobant et groupe donc une variété d'activités particulières qui selon les critères choisis, fait partie d'un même ensemble.

Densité d'occupation : Attribution à un territoire ou partie de territoire d'une mesure quantitative ou qualitative précisant l'intensité de l'occupation de ce territoire (ex. nombre de logements maximal /ha).

Empreinte écologique : Indicateur et mode d'évaluation environnementale qui comptabilise la pression exercée par les hommes envers les ressources naturelles et les services écologiques fournis par nature.

Gouvernance : Théorie de la régulation sociale qui implique des interactions entre l'État, le corps politique et la société (acteurs publics et privés).

Indice de développement économique : Statistique servant à mesurer certaines dimensions de l'activité économique.

Orientation d'aménagement : Ligne directrice de l'aménagement du territoire d'une municipalité ou MRC traduisant une vision d'ensemble ou une décision majeure quant à son territoire. La détermination des orientations d'aménagement est une opération de nature politique.

Plan d'urbanisme : Document de planification établissant les lignes directrices de l'organisation physique d'une municipalité et traduisant une vision d'ensemble ou une décision majeure quant à son territoire.

Planification stratégique : Processus visant à produire les actions fondamentales conduisant une organisation vers le meilleur avenir possible. Elle incite les élus à porter leurs efforts vers les orientations, objectifs et grands enjeux et un plan d'action pour la collectivité, en gardant à vue les finalités de cette dernière.

Règlement de construction : Ensemble des normes à respecter en ce qui concerne la qualité de la construction (solidité, résistance, salubrité, sécurité et isolation des bâtiments).

Règlement de lotissement : Ensemble des normes et des conditions à respecter lors de la découpe et de l'identification des lots.

Règlement de zonage : Découpage du territoire en zones dans l'objectif de contrôler l'usage des terrains et des bâtiments ainsi que l'implantation, la forme et l'apparence des constructions.

Schéma d'aménagement : Document de planification qui établit les lignes directrices de l'organisation physique du territoire d'une MRC coordonnant les choix et les décisions qui touchent l'ensemble des municipalités impliquées ainsi que le gouvernement, ses ministères et mandataires.

LEXIQUE (suite)

Secteur primaire : Ensemble des activités liées à l'exploitation des ressources naturelles (agriculture, sylviculture, pêche, activités minières) et à la production de matières premières non transformées.

Secteur secondaire : Ensemble des activités liées à la transformation des matières premières issues du secteur primaire.

Secteur tertiaire : Ensemble des activités économiques qui ne font pas partie du secteur primaire ou du secteur secondaire.

Unité de drainage (bassin versant) : Aire délimitée par des lignes de partage des eaux, à l'intérieur de laquelle toutes les eaux tombées alimentent un même exutoire (cours d'eau, lac). Une ligne de partage des eaux se confond très souvent avec une ligne de crête.