

## RÉSUMÉ DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ

## DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Ceci constitue un résumé du schéma d'aménagement révisé adopté par le Conseil de la Municipalité Régionale de Comté (MRC) de Memphrémagog en septembre 1998 et en vigueur depuis le 4 janvier 1999 (règlement 8-98). Ce résumé intègre également les amendements apportés au schéma d'aménagement révisé par les règlements numéro 6-00, 11-00 et 6-02.

### MAIRES DES MUNICIPALITÉS SUR LE TERRITOIRE DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

<i>Austin</i> :	Roger Nicolet	<i>Canton d'Orford</i> :	Jacques Delorme
<i>Ayer's Cliff</i> :	Vincent Gérin	<i>Potton</i> :	Claude Laplume
<i>Bolton-Est</i> :	Joan Westland Eby	<i>St-Benoit-du-Lac</i> :	Dom Jacques Bolduc
<i>Eastman</i> :	Gérard Marinovich	<i>St-Étienne-de-Bolton</i> :	Jocelyne Perreault
<i>Canton de Hatley</i> :	Pierre A. Levac	<i>Ste-Catherine-de-Hatley</i> :	Gilles Boisvert
<i>Hatley</i> :	Jacques De Léséleuc	<i>Canton de Stanstead</i> :	Eddie McCaughey
<i>Ville de Magog</i> :	Marc Poulin	<i>Ville de Stanstead</i> :	Raymond Yates
<i>North Hatley</i> :	Stephan Doré	<i>Stukely-Sud</i> :	Richard Lajoie
<i>Ogden</i>	Michael Sudlow		

### LE COMITÉ D'AMÉNAGEMENT

Le comité d'aménagement de la MRC est mandaté par le Conseil pour superviser le processus de révision du schéma d'aménagement et sa mise en oeuvre. Le comité agit également à titre de «**Commission d'aménagement**» en conformité avec la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. Les membres du comité d'aménagement sont :

- M. Roger Nicolet, préfet, président du comité et maire d'Austin
- M. Pierre A. Levac, maire du Canton de Hatley
- M. Jacques Delorme, maire du Canton d'Orford
- M. Marc Poulin, maire de la Ville de Magog
- M. Michael Sudlow, maire de Ogden
- Mme Joan Westland-Eby, mairesse de Bolton-Est

### LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Le schéma d'aménagement représente un outil de connaissance, de concertation, de planification et de mise en oeuvre. Il constitue un ensemble de lignes directrices permettant d'orienter le cadre d'intervention municipal en matière d'aménagement et de développement. Le schéma révisé repose sur un souci d'organisation de l'espace aux fins d'améliorer la qualité générale du milieu de vie et de fournir un environnement favorable au développement de l'activité économique, en respect des choix établis par un consensus du milieu et une conciliation des attentes gouvernementales avec ce milieu.

### L'ÉCHÉANCIER SUIVI

La révision du schéma d'aménagement a été réalisée en respect de la procédure prévue par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, à laquelle la MRC de Memphrémagog a choisi d'ajouter certaines étapes de consultation plus informelles. Le processus a suivi l'échéancier suivant :

**Décembre 1993 à février 1994 :** Bilan des réalisations issues du premier schéma d'aménagement en vigueur depuis 1988 et identification des enjeux de la révision par des tables sectorielles du milieu et des tables géographiques.

**Mars 1994 :** Adoption par le Conseil de la MRC du Document sur les Objets de la Révision (D.O.R.), présentant les aspects particuliers du schéma en vigueur et les nouveaux enjeux.

**Mars 1994 à septembre 1997 :** Planification, inventaire, analyse et concertation.

<b>Janvier 1996 :</b>	Adoption par le Conseil du premier projet de schéma révisé.
<b>Février 1996 :</b>	Tournée des conseils locaux et des comités consultatifs d'urbanisme eu égard au premier projet de schéma révisé.
<b>Mai 1996 :</b>	Réception des avis des municipalités et du gouvernement du Québec sur le premier projet de schéma révisé.
<b>Novembre 1996 :</b>	Adoption par le Conseil de la MRC de la version de consultation du schéma d'aménagement révisé.
<b>Janvier et février 1997 :</b>	Tenue de six séances officielles de consultation publique sur le territoire de la MRC pour obtenir les avis et commentaires de la population et des organismes.
<b>Avril 1997 :</b>	Réception des avis des municipalités, de la population et des organismes du milieu sur la version de consultation du schéma révisé.
<b>Octobre 1997 :</b>	Adoption de la version définitive du schéma révisé par le Conseil de la MRC.
<b>Février 1998 :</b>	Réception de l'avis du gouvernement du Québec s'objectant à l'entrée en vigueur du schéma révisé présenté sur la base des éléments suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>La consolidation du tissu urbain et la gestion de l'urbanisation;</i></li> <li>• <i>La prise en compte des risques d'origine naturelle et anthropique;</i></li> <li>• <i>La planification intégrée des équipements et infrastructures;</i></li> <li>• <i>La protection du territoire et des activités agricoles.</i></li> </ul>
<b>Septembre 1998 :</b>	Adoption d'une deuxième version définitive du schéma révisé par le Conseil de la MRC (règlement 8-98).
<b>4 janvier 1999 :</b>	Avis du gouvernement du Québec autorisant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog.

---

## LE TERRITOIRE DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Le territoire de la MRC de Memphrémagog couvre 1327 kilomètres<sup>2</sup> répartis entre dix-sept (17) municipalités, dont la superficie varie de 2,27 km<sup>2</sup> pour la plus petite à 264,1 km<sup>2</sup> pour la plus grande. Le découpage des territoires municipaux a connu des changements depuis la création de la MRC pour des raisons de regroupement et d'annexion de portions de territoire. La MRC a vu le nombre des municipalités diminuer (23 à 17) alors que sa superficie totale s'est accrue (agrandissement du territoire du Canton de Hatley et du Canton d'Orford).

Les principaux attraits de la MRC résident dans la forte concentration de montagnes et de lacs créant un territoire d'une qualité exceptionnelle. Les axes montagneux à l'ouest du lac Memphrémagog et à l'ouest du lac Massawippi contribuent à la multiplication des cours d'eau et à la présence d'une forêt constituant un patrimoine naturel unique du fait de sa qualité, de sa maturité, de la variété de ses essences et de la faune qu'elle abrite. Les deux principales montagnes de la région ont par ailleurs servi de point d'appui au développement des stations touristiques de la région (Orford et Owl's Head). La région contient un nombre élevé de plans d'eau supportant une faune aquatique diversifiée et contribuant tout autant à l'offre récréotouristique régionale. La présence de ces plans d'eau est à la base d'une augmentation importante de la population par la contribution des villégiateurs.

La population permanente de la MRC était évaluée à 41 885 personnes en 2001, auxquelles s'ajoutaient quelque 22 900 villégiateurs, soit 35 % de la population totale (64 785). La population provient de différentes souches socioculturelles et a contribué à la diversité et à la richesse de notre milieu. Bien que son taux ait diminué depuis quelques décennies, la population anglophone demeure encore trois fois plus élevée en proportion ici qu'ailleurs en Estrie. Notre population permanente se démarque également par son indice de vieillissement plus important.

En matière d'emploi, les secteurs secondaire et tertiaire génèrent plus de 97% des emplois en région. Le secteur tertiaire est largement tributaire de l'activité touristique, alors que le secteur secondaire, tout en continuant de tirer profit de l'activité d'exploitation du granit dans la région de Stanstead et du textile dans la région de Magog, a connu une grande diversification des secteurs d'activités et du nombre d'entreprises.

Les activités traditionnelles, dont principalement l'agriculture, ont connu une décroissance marquée en région. Bien que le territoire abrite encore des secteurs très actifs et qu'il demeure empreint des traces de cette activité, le déclin des deux dernières décennies a obligé une remise en question en profondeur du devenir du milieu rural et agricole régional.

La qualité du milieu naturel, les origines diverses de la population et le mode d'occupation du territoire ont donné à la région un visage culturel et patrimonial très riche et apprécié. De la même manière, ces facteurs constituent un environnement exceptionnel sur lequel s'appuie l'économie régionale. Parce que ces facteurs ne sont pas renouvelables, il importe d'y apporter toute l'attention requise.

---

## LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations constituent un énoncé des principales intentions de la MRC en ce qui concerne l'aménagement de son territoire. Elles ont été identifiées en tirant parti de la problématique plus amplement présentée dans le document du schéma d'aménagement révisé. Ces orientations reprennent en grande partie celles qui furent retenues dans le premier schéma d'aménagement (1988). Elles ont été bonifiées et actualisées sans toutefois proposer de changements drastiques de la ligne directrice choisie en 1988. Ces orientations sont importantes puisqu'elles soutiennent l'ensemble des autres moyens préconisés par le schéma révisé.

### A. Orientations pour l'ensemble du territoire

#### 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.***

#### 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.***

#### 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.***

#### 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.***

#### 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.***

## 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.***

## Orientation 7

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

### **B. Orientations proposées dans les stations touristiques**

#### Station touristique Magog-Orford

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

#### Station touristique Owl's Head

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

---

## **LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT**

Afin de favoriser la réalisation des orientations d'aménagement retenues, le projet de schéma propose neuf (9) thèmes ayant un impact sur l'organisation du territoire, des objectifs et des moyens de mise en oeuvre. Nous reproduisons dans ce résumé les principaux objectifs retenus pour chacun de ces neuf thèmes.

### **1. Le milieu agricole**

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

### **2. La culture / patrimoine**

- Confirmer la culture comme un secteur structurant du développement de la région et reconnaître le caractère régional de certains équipements culturels existants;
- Maximiser le développement des équipements culturels et publics en place dans la réponse aux besoins culturels et patrimoniaux futurs;
- Confirmer le rôle structurant qu'exercent la qualité des paysages et l'architecture des bâtiments et prévoir des règles de préservation;
- Préserver les routes et vues panoramiques donnant sur des paysages d'intérêt supérieur;
- Protéger et mettre en valeur les éléments patrimoniaux.

### **3. L'environnement**

- Protéger la ressource hydrique utilisée pour l'alimentation en eau potable et en préserver la qualité car elle contribue à l'essor du secteur récréotouristique;
- Favoriser la réhabilitation des berges par l'application plus rigoureuse et harmonisée des règles de protection;
- Identifier les activités humaines entraînant des risques pour l'environnement et prévoir des mesures d'encadrement de ces risques;
- Privilégier la mise en place de structures communes de disposition des déchets, de disposition des boues de fosses septiques, de recyclage et d'épuration des eaux dans les territoires à forte densité d'occupation;
- Restreindre la localisation de lieux d'entreposage, de disposition des déchets et d'activités humaines générant des impacts sur le voisinage;
- Protéger les milieux humides servant d'habitat à la faune et mettre en valeur certains d'entre eux à des fins d'interprétation et d'éducation;
- Contrôler le déboisement dans les territoires riverains et dans les territoires où les travaux sylvicoles sont susceptibles d'affecter la qualité des sols et de perturber un milieu naturel plus fragile;
- Encourager la préparation de plans de gestion des berges de lacs et de cours d'eau ou de portions de lacs et de cours d'eau afin d'assurer une protection et/ou une mise en valeur répondant mieux à des problèmes ou objectifs particuliers tel que le permet la politique provinciale sur les rives, le littoral et les plaines inondables.

### **4. La forêt**

- Privilégier un cadre d'intervention sylvicole assurant une exploitation respectueuse des caractéristiques du couvert forestier, du rôle de support de cette forêt à d'autres utilisations et de la préservation des milieux sensibles;
- Favoriser l'aménagement durable de la forêt privée afin de préserver ou améliorer sa qualité et son potentiel d'utilisation à des fins résidentielles ou récréatives;
- Proposer un plan de reboisement des aires ouvertes et de valorisation des friches en considérant les impacts sur le paysage et sur la pratique agricole;
- Développer des mécanismes pour mieux régir l'implantation de résidences et le morcellement des terres dans les secteurs forestiers homogènes.

### **5. L'industrie**

- Reconnaître un pôle régional et des pôles sous-régionaux de développement industriel assurant une desserte adéquate du territoire;
- Régir l'implantation d'activités industrielles à l'extérieur des pôles identifiés;
- Définir les catégories industrielles comportant des risques inhérents à la sécurité du public dont devront tenir compte les municipalités dans l'identification des zones ou usages industriels autorisés à l'extérieur des pôles;
- Localiser et développer des infrastructures industrielles pouvant accueillir des projets industriels en démarrage et offrir des espaces locatifs;
- Encourager une concertation de l'industrie du recyclage et de la récupération à proximité de sites d'alimentation en matière première ou en énergie;
- Rendre possible l'exploitation du granit dans l'aire potentielle d'extraction de cette ressource;
- Proposer des règles d'admissibilité de certaines activités en milieu rural dont la taille et/ou la catégorie devraient offrir des possibilités pour le travail à domicile ou autonome;
- Restreindre le développement de gravières et sablières aux endroits où le prélèvement de la matière ne générera pas ou générera peu d'impacts sur le voisinage immédiat ou ne portera pas préjudice à l'atteinte d'autres objectifs d'aménagement.

### **6. Le loisir / récréation**

- Encourager la mise en place d'équipements et infrastructures récréatifs axés sur le milieu naturel et le plein-air comprenant les corridors récréatifs tant sur terre que sur rivière;
- Développer une complémentarité de l'offre récréative des secteurs privés et publics;
- Améliorer l'accessibilité et la qualité de l'accessibilité aux plans d'eau à des fins de baignade, de plaisance et de pêche sportive dans certains cas;
- Reconnaître l'importance du parc du Mont-Orford dans l'offre récréative régionale;
- Concentrer dans les pôles touristiques, dans le souci de la sensibilité visuelle et de l'équilibre écologique du milieu, et dans les centres urbains les aménagements récréatifs intensifs;

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

## **7. Le tourisme / villégiature**

- Concentrer le développement touristique dans des secteurs circonscrits;
- Confirmer les objectifs généraux de développement et d'aménagement des stations touristiques Magog-Orford et Owl's Head et préciser les objectifs d'aménagement de certains secteurs présentant des potentiels et densités de développement plus élevés. Les objectifs et moyens de mise en oeuvre spécifiques à ces stations sont présentés au point 10 du présent chapitre;
- Reconnaître l'importance des ensembles et éléments naturels et culturels comme support à l'activité touristique;
- Reconnaître le rôle attractif des secteurs de Stanstead et de Massawippi, dont le développement doit s'appuyer sur la mise en valeur et le respect de leurs qualités respectives dans l'offre touristique régionale;
- Favoriser l'implantation plus intensive de la villégiature dans les territoires planifiés pour répondre à cette demande et s'assurer de la rationalisation des nouveaux développements de villégiature dans les territoires ruraux;
- Appuyer le développement touristique par la préservation du milieu naturel et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager;
- Miser sur la consolidation et l'amélioration des infrastructures récréatives en place et de l'offre récréative globale pour attirer davantage le tourisme vert.

## **8. Le transport**

- Assurer une adéquation du réseau de transport selon les besoins des différents secteurs économiques et géographiques de la région;
- Répondre davantage aux besoins en transport des différentes clientèles de personnes en favorisant une planification et une gestion concertées des services existants;
- Assurer une plus grande intégrité des axes routiers à circulation rapide et des intersections, en régissant les aménagements portant atteinte à la sécurité sur le réseau;
- Assurer la fluidité de circulation des axes routiers régionaux (routes 112, 141, 108, 247) convergeant tous dans la ville de Magog et présentant, durant certaines périodes, des débits importants de circulation, en tenant compte des clientèles et des réalités commerciales observées et de certaines problématiques urbaines;
- Prendre en considération les besoins des différents utilisateurs qui empruntent le réseau routier dans la planification des améliorations à apporter;
- Assurer le respect des particularités régionales dans les travaux de réfection et d'amélioration qui seront exécutés.

## **9. Le milieu urbain**

- Délimiter des périmètres d'urbanisation qui contribueront à consolider les noyaux urbains existants et à optimiser l'utilisation des équipements et infrastructures en place;
- Distinguer les périmètres d'urbanisation en fonction de la diversité des biens et services offerts et de leur rayonnement sur le territoire voisin;
- Concentrer le développement commercial et de services dans les aires multifonctionnelles actuelles;
- Déterminer les périmètres ou parties de périmètres dont les vocations, les affectations du sol et les densités présentent un intérêt régional pour la MRC;
- Assurer l'intégration visuelle et esthétique des nouveaux aménagements dans les secteurs d'intérêt esthétique et patrimoniaux localisés en périmètre d'urbanisation;
- Confirmer l'importance du centre-ville de Magog, comme pivot du développement commercial régional et comme l'une des pierres d'assise de la station touristique Magog-Orford, et encourager sa revitalisation :
  - pour soutenir son développement économique;
  - pour bien desservir la population permanente, saisonnière et touristique de l'ensemble de la MRC;
  - pour assurer la synergie nécessaire avec la vocation récréo-touristique et augmenter le pouvoir d'attraction de toute la station;
- Identifier et caractériser les pôles de développement commercial d'intérêt régional en fonction des impacts sur les infrastructures de services et de circulation;
- Encourager des densités plus fortes d'occupation dans les secteurs desservis;

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

## **10. Les stations touristiques**

Pour le territoire de la station Owl's Head :

- Favoriser une intégration harmonieuse au paysage récréo-touristique estrien;
- Valoriser une image de marque propice à l'émergence d'une destination;
- Miser sur une complémentarité avec la station Magog-Orford;
- Privilégier une mise en valeur fondée sur les ressources du milieu;
- Favoriser une mise en valeur récréo-touristique en harmonie avec le milieu humain et respectueuse des tendances décelées;
- Subordonner le développement récréo-touristique au respect du milieu naturel;
- Miser sur les acquis;
- Concentrer le développement d'équipements récréo-touristiques et de services dans l'axe bipolaire de Mansonville et du mont Owl's Head;
- Rechercher une diversification du produit du milieu.

Pour le territoire de la station Magog-Orford:

- Exploiter le plein potentiel des attraits majeurs que sont le mont Orford, le lac Memphrémagog et ses abords et le centre-ville de Magog;
- Confirmer par des règles de planification plus précises l'importance régionale attribuée au territoire inscrit entre les trois pierres d'assise de la station que sont le mont Orford, la tête du lac Memphrémagog et le centre-ville de Magog;
- Concentrer en des endroits précis de la station, les services récréatifs, hôteliers, de restauration et d'hébergement, à savoir l'extrémité nord du lac Memphrémagog, le centre-ville de Magog, le village Cherry River, la base du mont Orford, l'entrée de la route 141 et celle de la route 112, le chemin du Parc et le village d'Eastman;
- Créer des liens entre les différents noyaux de services et les attraits par la mise en place de réseaux récréatifs misant sur les forces naturelles du milieu et la consolidation du réseau routier;
- Identifier les territoires publics ou d'intérêt public et s'assurer d'une mise en valeur optimale;
- Améliorer la qualité des aires de baignade et favoriser l'aménagement d'espaces récréatifs à caractère public à proximité de la ressource hydrique et des milieux naturels protégés;
- Faire du village d'Eastman le centre de services et la porte d'entrée de la portion ouest de la station;
- Assurer le respect de l'environnement et du cadre paysager lors de la mise en place d'équipements touristiques et des infrastructures de la station;
- Porter une attention particulière à la qualité esthétique et architecturale des portions de territoire visibles à partir des axes routiers servant d'entrée et de lien entre les attraits majeurs de la station, et à la complémentarité des usages privilégiés dans une perspective de développement durable;
- Favoriser l'harmonisation des règles d'aménagement de l'espace portant sur l'urbanisme, l'affichage, le patrimoine, l'architecture et les paysages;
- Encourager l'utilisation des nouveaux outils d'urbanisme dans la planification locale, afin d'optimiser l'atteinte des objectifs de la station;
- Conserver le caractère rural et champêtre de la portion ouest de la station et du plateau champêtre des chemins Roy et Couture;
- Accroître la qualité des bases d'accueil et moderniser le centre de ski du mont Orford.

---

## **LES GRANDES AFFECTATIONS**

Le schéma d'aménagement renferme une carte des grandes affectations du territoire, pour lesquelles des vocations, des usages et des densités sont proposés. Ces grandes affectations ont une incidence importante sur les plans et règlements d'urbanisme des municipalités locales.

La carte des grandes affectations ne doit pas être perçue comme un plan d'urbanisme ou un plan de zonage municipal. La carte indique simplement que chaque partie du territoire est caractérisée par une vocation dominante. Nous présentons ici la synthèse des grandes affectations retenues :

### **L'affectation agricole**

Correspond aux parties du territoire situées en zone agricole permanente où l'activité agricole est pratiquée majoritairement. Cet espace est voué à l'agriculture et à la sylviculture. Les densités y sont donc très faibles.

### **L'affectation agro-forestière**

Correspond aussi à des secteurs situés en zone agricole permanente où l'agriculture y est cependant plus marginale. Le déclin de l'activité agricole est très important. Cet espace est voué à la sylviculture et à l'agriculture en offrant davantage de possibilités d'implantation de résidences. Des critères de densité et d'implantation vont encadrer les possibilités résidentielles dans cette affectation.

### **L'affectation rurale-forestière**

Correspond à des secteurs à l'extérieur de la zone agricole permanente majoritairement forestiers et ne disposant pas d'une accessibilité routière très organisée. Territoire voué à la sylviculture et à une activité résidentielle de très faible densité. On y encourage des activités récréatives extensives compatibles avec le milieu naturel.

### **L'affectation rurale**

Correspond à un milieu non-agricole exclu de la zone agricole permanente. L'activité résidentielle et certaines activités d'hébergement touristique et de récréation s'y retrouvent davantage. Espace voué à une utilisation résidentielle.

### **L'affectation résidentielle-villégiature**

Correspond à des territoires occupés par des résidences permanentes ou secondaires à moyenne ou faible densité, dépendant de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égouts. Secteurs disposant d'un système d'accès routier déjà organisé ou en voie de développement.

### **L'affectation industrielle et l'affectation industrielle de récupération**

Correspond à des territoires potentiels au développement industriel ou à des espaces industriels déjà développés pour lesquels il y a lieu d'encourager spécifiquement ce type d'activités. L'affectation industrielle de récupération est privilégiée pour l'implantation d'industries d'entreposage et de récupération.

### **L'affectation extraction et l'aire potentielle d'exploitation du granit**

Correspond à des espaces où se pratiquent déjà des activités d'extraction. L'aire potentielle à l'exploitation du granit correspond au territoire comprenant le gisement de granit pour lequel l'activité d'extraction y est permise.

### **L'affectation d'enfouissement**

Correspond aux secteurs actuellement utilisés pour l'enfouissement et la disposition des déchets (sites dans le canton de Potton et dans le canton de Magog). Ces espaces sont prévus spécifiquement pour ce type d'usage.

### **L'affectation urbaine locale, intermunicipale ou de service**

Correspond aux territoires inscrits à l'intérieur du périmètres d'urbanisation. La densité d'occupation peut varier de faible à forte selon la disponibilité de services d'utilité publique. Il s'agit également d'espaces dans lesquels seront possibles les projets d'expansion ou d'implantation de réseaux d'égouts et/ou d'aqueduc. Les périmètres d'urbanisation proposés sont répartis en deux catégories. Cette hiérarchisation, combinée à une gestion de l'organisation des activités et densités à l'intérieur de chaque périmètre, devrait concourir à l'atteinte des objectifs fixés en matière d'urbanisation.



### **L'affectation récréation**

Correspond à des territoires disposant d'aménagements récréatifs d'envergure, soit le parc provincial du mont-Orford et le secteur du centre de ski Montjoye. Ces secteurs sont voués essentiellement à la pratique d'activités récréatives et à la préservation du milieu naturel.

### **Les affectations récréotouristique et résidentielle-touristique**

Elles se situent essentiellement dans le territoire des stations touristiques. Ces affectations permettent davantage d'activités à caractère commercial et le développement de projets résidentiels intégrés. Les affectations situées à l'intérieur des limites des stations touristiques, bien qu'elles fassent l'objet des mêmes caractéristiques, font parfois l'objet de conditions particulières applicables aux usages ou aux densités.

---

## **LE CONTENU DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ**

Le contenu du schéma est conditionné par la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme qui dicte les aspects facultatifs et obligatoires. Le schéma révisé de la MRC de Memphrémagog se présente comme suit :

### **Un schéma d'aménagement révisé comprenant :**

- ◆ La description du territoire.
- ◆ La problématique générale d'aménagement et les problématiques par thématique.
- ◆ Les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la MRC (ci-énumérées).
- ◆ Les objectifs et moyens de mise en oeuvre (ci-résumés).
- ◆ Les grandes affectations du territoire, leurs vocations et leurs densités approximatives d'occupation (ci-résumées).
- ◆ Les usages et activités de portée régionale.
- ◆ La localisation, la délimitation et la caractérisation des périmètres d'urbanisation.
- ◆ Les plans directeurs des stations touristiques, précisant les objectifs, le concept et l'organisation du développement dans la station et dans certains secteurs particuliers de la station.
- ◆ Les zones de contraintes à caractère naturel (dont les zones d'érosion, les zones d'inondation, les lacs et cours d'eau, les milieux humides) et d'origine anthropique (dont les sites d'enfouissement, les dépotoirs désaffectés, les carrières/sablières, certains postes de transformation électrique, le réseau autoroutier, les ouvrages de captage d'eau potable, les activités agricoles d'élevage ou de production animale en réclusion, les cimetières de véhicules et les activités industrielles à risque).
- ◆ L'identification de territoires présentant pour la MRC de Memphrémagog un intérêt d'ordre historique (patrimonial), culturel, esthétique ou écologique, comprenant entre autres des bâtiments culturels, des ensembles et éléments patrimoniaux, des routes pittoresques et panoramiques, des paysages naturels d'intérêt supérieur, des paysages champêtres, des vues panoramiques, des milieux humides, des habitats fauniques, des parcs et réserves.
- ◆ La description et la planification du transport terrestre, quant à sa nature, son adéquation, les besoins en nouveaux équipements et en amélioration des structures actuelles. La prise en compte de différentes clientèles (permanente/villégiature) et de différents utilisateurs (camions/cyclistes).
- ◆ L'identification et la localisation des infrastructures et équipements à caractère intermunicipal ou à incidence intermunicipale existants et ceux projetés comprenant entre autres des bâtiments culturels, les sites d'enfouissement, les réseaux d'égouts et d'aqueduc, les barrages régissant le niveau d'eau de certains lacs, les parcs industriels, les projets de parcs régionaux, certains aménagements récréatifs publics ou privés.
- ◆ Une description des réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication et les mécanismes de concertation et de contrôle préconisés.
- ◆ L'identification et la localisation des infrastructures et équipements mis en place ou projetés par le gouvernement ou l'un de ses ministères ou mandataires, par un organisme public ou par une commission scolaire.
- ◆ L'inscription des objectifs confirmant l'importance du centre-ville de Magog et des axes routiers servant de porte d'entrée et de circulation à l'intérieur de la station touristique Magog-Orford.

- ◆ L'intégration des objectifs et moyens concernant la fluidité et la sécurité des axes routiers régionaux.
- ◆ L'inscription d'un territoire d'intérêt particulier dans le secteur du massif du mont Orford, situé dans la station touristique Magog-Orford.
- ◆ L'inscription d'un corridor visuel d'intérêt supérieur dans l'axe de l'autoroute 10.
- ◆ La proposition d'une planification des pôles commerciaux sur le territoire de la MRC de Memphrémagog.

#### **Un document complémentaire comprenant :**

- ◆ Des règles minimales ou générales devant être prises en compte dans les règlements d'urbanisme locaux. Ces règles concernent plus particulièrement les objets suivants :

##### Au règlement de zonage elles portent sur :

- la protection des rives et le littoral des lacs et cours d'eau répertoriés;
- la protection des milieux humides;
- les restrictions applicables dans les zones d'inondation à récurrence 0-20 ans et à récurrence 20-100 ans;
- les restrictions applicables dans les zones d'érosion;
- les restrictions de localisation des contraintes d'origine anthropique et les distances à respecter autour des lieux abritant des contraintes d'origine anthropique (lieux d'élimination des déchets, les anciens sites de résidus miniers, les dépotoirs désaffectés, les carrières et sablières, les postes électriques, le réseau autoroutier, les ouvrages de captage de l'eau potable, les cimetières de véhicules, les activités industrielles à risque en milieu urbain et plus particulièrement, les inconvénients inhérents aux activités agricoles);
- les mesures de préservation et de mise en valeur des territoires et éléments d'intérêt historique, culturel, esthétique ou écologique (dont les paysages naturels d'intérêt supérieur, les vues panoramiques et les paysages champêtres, les tunnels d'arbres, les ensembles villageois d'intérêt patrimonial, les héronnières);
- l'affichage et ses règles selon les milieux;
- l'abattage d'arbres et les abris forestiers;
- les terrains de camping, roulottes et maisons mobiles;
- les dispositions applicables aux usages et activités de portée régionale;
- les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques;
- les dispositions à établir concernant la gestion des accès longeant certaines routes.

##### Au règlement de lotissement elles portent sur :

- les règles minimales de lotissement pour tout le territoire;
- les règles particulières à certaines affectations;
- les règles particulières dans l'encadrement des lacs et cours d'eau;
- les règles particulières en zone d'inondation;
- les règles particulières s'appliquant aux rues;
- l'émission du permis de lotissement.

##### Au règlement de construction elles portent sur :

- les règles minimales de construction;
- les conditions d'émission du permis de construction.

#### **Des documents d'accompagnement :**

- ◆ Un document qui indique les coûts approximatifs des équipements et infrastructures intermunicipaux proposés au schéma révisé;
- ◆ Un plan d'action en vue de la mise en oeuvre du schéma, mentionnant les étapes de la mise en oeuvre, les intervenants concernés, les moyens et l'échéancier des actions proposées, lequel comporte pour la MRC trente-sept (37) actions;
- ◆ Un document précisant les modalités et les conclusions de la consultation menée dans le cadre de la révision entre décembre 1996 et avril 1997.

## RENSEIGNEMENTS SUPPLÉMENTAIRES

Pour toute question ou information relative au contenu du schéma d'aménagement révisé, nous vous invitons à vous adresser à votre municipalité ou au service d'aménagement de la MRC de Memphrémagog aux adresses suivantes :

**Austin**

21, chemin Millington  
Austin, Qc J0B 1B0

**Ayer's Cliff**

958, rue Main  
Ayer's Cliff, Qc J0B 1C0

**Bolton-Est**

858, Route Missisquoi  
Bolton Centre, Qc J0E 1G0

**Eastman**

160, chemin George-Bonnallie  
Eastman, Qc J0E 1P0

**Canton de Hatley**

135, rue Main  
North Hatley, Qc J0B 2C0

**Hatley**

2100, Route 143  
Ayer's Cliff, Qc J0B 1C0

**Ville de Magog**

7, rue Principale Est  
Magog, Qc J1X 1Y4

**North Hatley**

3125, chemin Capelton  
North Hatley, Qc J0B 2C0

**Ogden**

70, chemin Ogden  
Ogden, Qc J0B 3E3

**Canton d'Orford**

2530, chemin du Parc  
Magog, Qc J1X 8R8

**Potton**

2, rue Vale Perkins  
Mansonville, Qc J0E 1X0

**Saint-Benoît-du-Lac**

Abbaye St-Benoit  
St-Benoit-du-Lac, Qc J0B 2M0

**Saint-Étienne-de-Bolton**

9, rang de la Montagne  
St-Étienne-de-Bolton, Qc J0E 2E0

**Sainte-Catherine-de-Hatley**

35, chemin North Hatley  
Katevale, Qc J0B 1W0

**Canton de Stanstead**

778, ch. Sheldon (Fitch Bay)  
Magog, Qc J1X 3W4

**Ville de Stanstead**

425, rue Dufferin  
Stanstead, Qc J0B 3E2

**Stukely-Sud**

101, Place de la mairie  
Stukely-Sud, Qc J0E 2J0

**MRC de Memphrémagog**

455, rue MacDonald, bur. 200  
Magog, Qc J1X 1M2