

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE
COMTÉ DE MEMPHRÉMAGOG

**RÈGLEMENT NUMÉRO 6-02 Modifiant le schéma d'aménagement révisé
(adopté par le règlement numéro 8-98)**

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

SÉANCE spéciale du Conseil de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog, tenue le 19 septembre 2002 à 19 h 30, au lieu ordinaire dudit Conseil conformément aux dispositions de la loi et à laquelle assemblée étaient présents :

M. Roger Nicolet, préfet
Mmes Monique Pépin, Ville de Stanstead
Jocelyne Perreault, St-Étienne-de-Bolton
Dom André Blanchet, St-Benoît-du-Lac
MM. Bruno Beauregard, conseiller, Bolton-Est
Gilles Boisvert, Ste-Catherine-de-Hatley
Jean-Marc Couture, conseiller, Austin
Jacques Delorme, Canton d'Orford
Stephan Doré, North Hatley
Vincent Gérin, Ayer's Cliff
Richard M. Lajoie, Stukely-Sud
Claude Laplume, Canton de Potton
Pierre A. Levac, Canton de Hatley
Gérard Marinovich, Eastman
Eddie McCaughey, Canton de Stanstead
Marc Poulin, Ville de Magog
Sylvain Roy, Omerville
Jean-Guy St-Roch, Canton de Magog
Michael Sudlow, Ogden
Gilles Viens, conseiller, Hatley

formant quorum des membres sous la présidence du préfet.

**IL EST PROPOSÉ PAR LE CONSEILLER JACQUES DELORME
APPUYÉ PAR JEAN-MARC COUTURE**

ET RÉSOLU après qu'il eut été constaté que les avis de convocation ont été signifiés suivant la loi à chacun des membres du Conseil;

ATTENDU que conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la Municipalité régionale de comté de Memphrémagog a adopté le schéma d'aménagement révisé, portant le numéro de règlement 8-98, en vigueur depuis janvier 1999 et modifié par les règlements 6-00 et 11-00;

ATTENDU que le comité d'aménagement de la MRC de Memphrémagog a recommandé que soit modifié le schéma d'aménagement pour préciser les règles et mécanismes d'évaluation des projets de développement quant à leur nature, leur étendue et leur densité, dans certains secteurs de la station touristique Magog-Orford dont le potentiel de développement récréo-touristique associé aux caractéristiques du milieu naturel requiert un cadre d'évaluation particulier;

ATTENDU que le comité d'aménagement, après étude des mesures actuelles qui prévalent dans le corridor de l'autoroute 10 et de l'importance de ce corridor comme principal axe d'entrée sur le territoire de la MRC, recommande que ce corridor soit identifié et que des mesures relatives aux impacts visuels soient prévues;

ATTENDU que les préoccupations soulevées par le comité d'aménagement, de même que par plusieurs organismes, concernant la sensibilité du milieu naturel et les valeurs paysagères de notre région ont conduit à une révision de la délimitation et des mesures applicables dans certains paysages naturels d'intérêt supérieur;

ATTENDU que la mise en oeuvre des mesures portant sur les constructions et aménagements à proximité des carrières, sablières et cimetières de véhicules pose des difficultés dans plusieurs municipalités;

ATTENDU qu'il y a lieu d'amorcer cette procédure pour permettre aux municipalités et à la population d'être consultés sur ces objets;

ATTENDU qu'un avis de motion a été dûment donné le par courrier recommandé le 5 septembre 2002;

Qu'il soit statué et ordonné par règlement du Conseil de la MRC de Memphrémagog et il est, par le présent projet de règlement portant le numéro 6-02, statué et ordonné ce qui suit :

ARTICLE 1 : Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

ARTICLE 2 : Au chapitre 5 portant sur les objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre, sous « **2. La culture / patrimoine** », le point « **2.2 Les moyens** » est modifié comme suit :

- ▶ en ajoutant au paragraphe intitulé « *Par les territoires d'intérêt :* », après le deuxième alinéa, ce qui suit :
 - « ◦ Délimiter les secteurs présentant un intérêt esthétique et visuel, ainsi que les corridors dont la qualité du champ visuel est d'intérêt supérieur; ».
- ▶ en ajoutant au paragraphe intitulé « *Par le document complémentaire :* », après le premier alinéa, ce qui suit :
 - « ◦ Proposer des normes relatives à la construction et à l'implantation de bâtiments et d'aménagements dans les secteurs présentant un intérêt esthétique et visuel, ainsi que dans les corridors dont la qualité du champ visuel est d'intérêt supérieur; ».

ARTICLE 3 : Au chapitre 5 portant sur les objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre, sous « **6. Le loisir/récréation** », le point « **6.1 Les objectifs** » est modifié en remplaçant au cinquième alinéa les mots « *Concentrer dans les pôles touristiques et dans les centres urbains les aménagements récréatifs intensifs* » par ce qui suit :

« 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 ».

ARTICLE 4 : Au chapitre 5 portant sur les objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre, sous « **7. Le tourisme / villégiature** », le point « **7.2 Les moyens** » est modifié comme suit :

- ▶ en ajoutant au paragraphe intitulé « Par les affectations : », après le deuxième alinéa, ce qui suit :
 - « ◦ Prévoir un mécanisme particulier d'évaluation du développement récréo-touristique dans la portion de la station touristique localisée au coeur du massif du mont Orford, dans la station touristique Magog-Orford, dont la valeur esthétique et écologique est d'intérêt régional; »;
- ▶ en ajoutant au paragraphe intitulé « Par le document complémentaire : », après le cinquième alinéa, ce qui suit :
 - « ◦ Préciser les critères d'examen des usages et aménagements pouvant s'implanter dans la portion de la station touristique localisée au coeur du massif du mont Orford dans la station touristique Magog-Orford; ».

ARTICLE 5 : Au chapitre 5 portant sur les objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre, sous « **10. Les stations touristiques** », le point « **10.2 Les moyens** » est modifié comme suit :

- ▶ en ajoutant au paragraphe intitulé « Par les affectations : », après le premier alinéa, ce qui suit :
 - « ◦ Préciser les portions de territoire dont la sensibilité visuelle et l'équilibre écologique, associés au potentiel récréo-touristique élevé, requièrent des mécanismes particuliers d'évaluation des usages et des aménagements; ».
- ▶ en ajoutant au paragraphe intitulé « Par le document complémentaire : », après le premier alinéa, ce qui suit :
 - « ◦ Prévoir les critères d'examen relatifs à la sensibilité visuelle et à l'équilibre écologique applicables dans certaines portions du territoire de la station touristique Magog-Orford qualifiés d'intérêt particulier; ».

ARTICLE 6 : Au chapitre 6 portant sur les grandes affectations du territoire, le point « **2. Synthèse des usages et activités dans les grandes affectations** » est modifié en ajoutant après le deuxième paragraphe ce qui suit :

« De plus, les usages et activités prévus dans les affectations « **Récréation** » et « **Résidentielle-touristique** », situées dans le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier localisé dans la station touristique Magog-Orford, doivent respecter les mécanismes et critères d'évaluation à mettre en place et plus amplement décrits au point 4.3 du présent chapitre ainsi qu'au chapitre 10, lesquels ont préséance sur le contenu du tableau 14. ».

ARTICLE 7 : Au chapitre 6 portant sur les grandes affectations du territoire, le point « **2. Synthèse des usages et activités dans les grandes affectations** » est modifié au Tableau 14 intitulé « **Synthèse des usages et activités** » comme suit :

- ▶ en remplaçant dans « *Conditions particulières* » sous le numéro 16, les mots « *Les activités sportives intérieures sont autorisées uniquement lorsque l'affectation est située dans une station touristique.* » par ce qui suit :
 - « Cette catégorie d'usages est permise seulement lorsque l'affectation est située à l'extérieur d'une station touristique. De plus, les activités sportives intérieures y sont spécifiquement interdites. »;

ARTICLE 8 : Au chapitre 6 portant sur les grandes affectations du territoire, sous « **3. Description des grandes affectations** », le point « **3.13 L'affectation récréation** » est modifié comme suit :

- ▶ en ajoutant au paragraphe « *Les catégories d'activités et d'usages compatibles* », après le premier alinéa, ce qui suit :

« L'affectation récréation qui correspond au parc provincial du mont Orford, fait partie du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier, dont les mécanismes et critères d'évaluation des projets sont plus amplement décrits au point 4.3 du présent chapitre et au chapitre 10. ».

ARTICLE 9 : Au chapitre 6 portant sur les grandes affectations du territoire, sous « **4. Le territoire des stations touristiques** », le point « **4.2 L'affectation résidentielle-touristique** » est modifié comme suit :

- ▶ en ajoutant au paragraphe « *Les catégories d'activités et d'usages compatibles* », après le premier alinéa, ce qui suit :

« La portion de l'affectation résidentielle-touristique qui fait partie du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier doit privilégier des usages et activités en respect des mécanismes et critères d'évaluation des projets plus amplement décrits au point 4.3 du présent chapitre et au chapitre 10. ».

ARTICLE 10 : Au chapitre 6 portant sur les grandes affectations du territoire, le point « **4. Le territoire des stations touristiques** » est modifié comme suit :

- ▶ en ajoutant après le point « **4.2 L'affectation résidentielle-touristique** », le point suivant :

« 4.3 Le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier

Ses caractéristiques

Ce territoire, situé dans la station touristique Magog-Orford, comprend les secteurs du massif du mont Orford dont la localisation stratégique offre un potentiel élevé de développement récréo-touristique. Il comprend :

- ▶ l'affectation « *Récréation* » dans le secteur du parc du mont Orford;
- ▶ l'affectation « *Résidentielle-touristique* » située sur les lots originaires 1000, 1001, 1002, 1003, 1004 et 1005 du rang XVI du cadastre du Canton d'Orford dans la municipalité du Canton d'Orford, ainsi que sur les lots originaires 1A, 1B, 2B, 2C et 2D du rang XV du cadastre de Bolton dans la municipalité du Canton de Magog.

Vocation, usages et activités

Ce territoire couvre en majeure partie l'une des pierres d'assise du concept d'aménagement de la station touristique Magog-Orford, offrant un potentiel de développement récréo-touristique important. Il correspond également à un secteur dont les qualités esthétiques et la valeur écologique sont très élevées. Il importe donc que les usages et densités d'occupation soient planifiés de manière à minimiser les effets sur ces caractéristiques, à respecter le cadre de planification proposé pour toute la station et à assurer un développement durable de ce secteur stratégique. À cette fin, tout en reconnaissant la vocation et les usages favorisés dans les affectations concernées, le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier, à titre de territoire d'intérêt esthétique, historique, culturel ou écologique présenté au chapitre 10, devra être développé en respect des mesures de préservation et de mise en valeur prévues. ».

ARTICLE 11 : Au chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt, le point « **1. Les objectifs spécifiques d'aménagement** » est modifié comme suit :

- ▶ en remplaçant le sixième alinéa « ◦ Assurer l'intégration visuelle et esthétique des

nouveaux aménagements dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel. » par ce qui suit :

- « ◦ Assurer l'intégration visuelle et esthétique des nouveaux aménagements dans les secteurs d'intérêt esthétique et visuel, ainsi que dans les corridors visuels d'intérêt supérieur. »;
- ▶ en ajoutant à la fin de ce point un septième alinéa, lequel se lit comme suit :
 - « ◦ Encadrer la mise en valeur du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier, en établissant un mécanisme et des critères d'évaluation des projets fondés entre autres sur les valeurs esthétique et écologique de ce milieu. »

ARTICLE 12 : Au chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt, sous « **3. Les territoires d'intérêt écologique** », le point « **3.1 Les territoires** » est modifié au paragraphe « **Les parcs et réserves** » en ajoutant, à la fin du premier alinéa, après les mots « *Le maintien de sa vocation et la poursuite de son mandat en matière de récréation doivent être préservés.* » ce qui suit :

« Afin d'assurer une prise en compte des valeurs esthétiques et écologiques de ce territoire, des mécanismes et des critères d'évaluation devraient être instaurés pour permettre un développement harmonieux de la vocation du parc et la prise en compte de l'espace limitrophe inscrit dans les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier. »

ARTICLE 13 : Au chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt, sous « **3. Les territoires d'intérêt écologique** », le point « **3.2 Les mesures à prévoir** » est modifié en remplaçant le cinquième alinéa par ce qui suit :

- « ▶ confirmer la vocation récréative et de conservation du parc du Mont-Orford, tout en assurant un mécanisme et des critères d'évaluation spécifiques des projets récréo-touristiques, et impliquer la région dans le choix des orientations et des projets de développement du parc; ».

ARTICLE 14 : Au chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt, sous « **4. Les territoires d'intérêt esthétique** », le point « **4.1 Les territoires** » est modifié au paragraphe intitulé « **Les paysages naturels d'intérêt supérieur** » en remplaçant la phrase « *Quant aux territoires identifiés, seuls les paysages du mont Chagnon et du lac Bowker ont fait l'objet d'un changement de délimitation et seul le massif longeant la route 108 dans le Canton de Hatley s'est ajouté.* » par ce qui suit :

« Quant aux territoires identifiés, ceux du mont Chagnon, du lac Bowker, du mont Owl's Head et du mont Orford voient leurs limites modifiées, alors que le massif longeant la route 108 dans le Canton de Hatley est nouveau. La délimitation du paysage situé sur le massif du mont Orford, outre les études réalisées, tient compte de l'altitude maximale de l'emprise de l'autoroute 10 dans ce secteur et des versants visibles à partir de cette emprise. ».

ARTICLE 15 : Au chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt, sous « **4. Les territoires d'intérêt esthétiques** », le point « **4.1 Les territoires** » est modifié en ajoutant à la fin deux nouveaux paragraphes qui se lisent comme suit :

« **Le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier**

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

stratégique.

Localisation du territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier	Municipalité
l'affectation récréation dans le secteur du parc du mont Orford	Austin, Eastman, Canton de Magog et Canton d'Orford
l'affectation résidentielle-touristique située sur les lots originaires 1000, 1001, 1002, 1003, 1004 et 1005 du rang XVI du cadastre du Canton d'Orford dans la municipalité du Canton d'Orford, ainsi que sur les lots originaires 1A, 1B, 2B, 2C et 2D du rang XV du cadastre de Bolton dans la municipalité du Canton de Magog	Canton de Magog/ Canton d'Orford

Le corridor visuel d'intérêt supérieur

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

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

».

ARTICLE 16 : Au chapitre 10 portant sur les territoires d'intérêt, sous « **4. Les territoires d'intérêt esthétique** », le point « **4.2 Les mesures à prévoir** » est modifié comme suit :

- ▷ en ajoutant, à la fin du premier alinéa, après les mots « *dans les paysages d'intérêt supérieur* » ce qui suit :
 - « , et dans le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier »;
- ▷ en ajoutant, après le neuvième alinéa, les deux alinéas suivants :
 - « ▶ prévoir des mécanismes et critères d'évaluation de projets eu égard aux impacts visuels, esthétiques et sur milieu naturel dans le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier, afin de tenir compte de la sensibilité visuelle de cet ensemble et de sa valeur écologique;
 - ▶ régir l'implantation de constructions et d'aménagements dans le corridor visuel d'intérêt supérieur. ».

ARTICLE 17 : Au chapitre 12 portant sur les infrastructures et équipements à caractère public, le point « **2.2 Mécanisme de concertation et de contrôle** » est modifié au premier alinéa du premier paragraphe comme suit :

- ▶ en ajoutant après les mots « *devra éviter les territoires des stations touristiques,* » ce qui suit :
 - « le corridor visuel d'intérêt supérieur, ».

ARTICLE 18 : Le document complémentaire est modifié sous « **1.5 Les contraintes anthropiques** », au point « **1.5.4 Les carrières et sablières** » en ajoutant après le paragraphe intitulé « **Distance à respecter** » le paragraphe suivant :

« Nonobstant ce qui précède, les municipalités pourront modifier les distances applicables à de nouvelles constructions ou à l'agrandissement de constructions existantes, à proximité d'une carrière ou sablière qui était existante le 20 juillet 1998, dans l'une ou l'autre des situations suivantes:

- ▶ le terrain visé par la construction était déjà subdivisé ou loti avant l'entrée en vigueur du règlement de contrôle intérimaire visant ces nouvelles distances (20 juillet 1998);
- ▶ la distance projetée pour la nouvelle construction est supérieure ou égale à celle observée pour des constructions existantes au pourtour de la carrière ou sablière.

La municipalité devra, dans de telles situations, prévoir les règles d'aménagement de la propriété visée par la construction pour atténuer les inconvénients que cause généralement l'activité carrière ou sablière. ».

ARTICLE 19 : Le document complémentaire est modifié sous « *1.5 Les contraintes anthropiques* », au point « *1.5.9 Cimetières de véhicules* » en ajoutant après le paragraphe intitulé « *Distance à respecter* » le paragraphe suivant :

« Nonobstant ce qui précède, les municipalités pourront modifier les distances ci-haut décrites dans la mesure où des règles d'aménagement des propriétés visées par la construction seront édictées pour atténuer les inconvénients que cause généralement l'activité cimetière de véhicules sur la propriété visée par la construction. Quant à la distance applicable aux puits d'eau de consommation, celle-ci pourra être modifiée à la condition que soient prévues des mesures liées à la qualité de l'eau disponible. ».

ARTICLE 20 : Le document complémentaire est modifié sous « *1.6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur* » comme suit :

- ▶ en remplaçant le titre « *1.6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur* » par ce qui suit :

« 1.6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier »;
- ▶ en remplaçant le titre « *1.6.2 Possibilités de nouveaux usages ou nouvelles activités en paysage naturel d'intérêt supérieur* » par ce qui suit :

« 1.6.1.2 Possibilités de nouveaux usages ou nouvelles activités en paysage naturel d'intérêt supérieur »;
- ▶ en remplaçant le titre « *1.6.1 Les mesures de remplacement pour les paysages naturels d'intérêt supérieur situés dans les stations touristiques* » par ce qui suit :

« 1.6.1.1 Les mesures de remplacement pour les paysages naturels d'intérêt supérieur situés dans les stations touristiques »;
- ▶ en ajoutant après le titre « *1.6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier* » un nouveau titre, lequel se lit comme suit :

« 1.6.1 Les paysages naturels d'intérêt supérieur ».

ARTICLE 21 : Le document complémentaire est modifié sous « *1.6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier* », au point « *1.6.1.1 Les mesures de remplacement pour les paysages naturels d'intérêt supérieur situés dans les limites d'une station touristique* » comme suit :

- ▶ en ajoutant à la fin du paragraphe « *Conservation des éléments naturels* » ce qui suit :

«> des normes maximales portant sur la superficie maximale des bâtiments et sur le nombre de bâtiments accessoires par bâtiment principal sont

prévues. ; »

- ▶ en ajoutant à la fin du paragraphe « *Drainage* » ce qui suit :
 - «▷ contrôler l'érosion et la sédimentation se dirigeant vers le réseau hydrique naturel.
 - ▷ l'ajout de bassins et étangs artificiels ne doit engendrer d'impacts négatifs sur la qualité de l'eau, le transport de sédiments et l'érosion. »;
- ▶ en ajoutant à la fin du paragraphe « *Perspectives visuelles* » ce qui suit :
 - «▷ protéger les perspectives visuelles à partir des axes routiers identifiés comme corridor visuel d'intérêt supérieur ou comme route pittoresque et panoramique.
 - ▷ la hauteur des constructions et équipements s'inscrit en-deçà ou en continuité de la hauteur générale des constructions et aménagements existants et du couvert forestier environnant. »;
- ▶ en ajoutant à la fin du paragraphe « *Couvert forestier* » ce qui suit :
 - «▷ l'implantation des constructions et aménagements limite l'étendue des aires de déboisement.
 - ▷ lorsque des travaux de reboisement sont prévus, ceux-ci respectent les caractéristiques du couvert forestier du secteur. »;
- ▶ en remplaçant au paragraphe « *Le tracé des rues* » le premier alinéa par ce qui suit :
 - «▷ les normes minimales prévues pour l'ouverture de nouvelles voies de circulation applicables sur l'ensemble du territoire de la MRC devraient être respectées, à l'exception de la largeur de l'emprise qui pourrait être réduite à 10 mètres lorsqu'il s'agit d'une voie secondaire pour tenir compte des caractéristiques physiques du site et des impacts visuels. »;
- ▶ en ajoutant à la fin du paragraphe « *Le tracé des rues* » ce qui suit :
 - «▷ le tracé des rues doit privilégier l'orientation parallèle ou diagonale aux courbes de niveau. »;
- ▶ en ajoutant à la fin du paragraphe « *La nature du projet et les usages prévus* », après les mots « *prévues au schéma d'aménagement* » ce qui suit :
 - « , ainsi que tout autre mécanisme ou critère plus restreignant résultant de la superposition d'un paysage naturel à un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier apparaissant sur la carte A3 de l'annexe cartographique. ».

ARTICLE 22 : Le document complémentaire est modifié sous « *1. 6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier* », au point « *1.6.1.2 Possibilités de nouveaux usages ou nouvelles activités en paysage naturel d'intérêt supérieur* » comme suit :

- ▶ en remplaçant au premier paragraphe les mots « *au point 1.6 de la présente section* » ce qui suit :
 - « ▷ au point 1.6.1 de la présente section ».

ARTICLE 23 : Le document complémentaire est modifié sous « *1. 6 Les paysages naturels d'intérêt supérieur et les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier* », comme suit :

- ▶ en ajoutant à la fin du point « *1.6.1.2 Possibilités de nouveaux usages ou nouvelles activités en paysage naturel d'intérêt supérieur* », ce qui suit :
 - « **1.6.2 Les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier**
 - À l'intérieur d'un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé dans une affectation « **Récréation** » au schéma d'aménagement, les normes générales suivantes devront s'appliquer :

- ▶ Seules les activités récréatives extensives sont autorisées aux conditions suivantes :
 - le déboisement est limité aux constructions et aménagements visés par un permis ou certificat. Tout aménagement linéaire doit respecter une largeur maximale de déboisement de 10 mètres et toute aire de déboisement d'un seul tenant ne peut dépasser 1200 mètres carrés avec une distance minimale de 30 mètres entre chaque aire;
 - les constructions et aménagements proposés ne nécessitent pas de nouvelles infrastructures, ni de raccordement aux infrastructures d'aqueduc et d'égout existantes;
 - les travaux de remblai sont limités aux constructions et aménagements proposés, incluant leur accès, et les travaux de drainage doivent maintenir l'écoulement des eaux dans le même bassin versant.
- ▶ Nonobstant ce qui précède, l'agrandissement des usages et constructions existantes avant l'entrée en vigueur du présent règlement, conformes à la réglementation municipale, est autorisé jusqu'à un maximum de 25 pour cent de la superficie d'occupation au sol de l'usage ou de la construction. Toute modification d'usage ou ajout d'usage autre que celui existant est interdit, à moins d'être conforme aux conditions ci-haut mentionnées.

À l'intérieur d'un territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier situé dans une affectation « **Résidentielle-touristique** » au schéma d'aménagement, les normes générales suivantes devront s'appliquer :

- ▶ Seuls les usages suivants sont autorisés :
 - les habitations unifamiliales ou bifamiliales respectant un ratio d'une unité de logement par 3000 mètres carrés;
 - les services professionnels, personnels et artisanaux à l'intérieur d'une habitation;
 - l'hébergement commercial léger respectant un ratio d'une unité d'hébergement par 1000 mètres carrés jusqu'à un maximum de 10 unités d'hébergement par bâtiment;
 - les activités récréatives linéaires de type sentier ou piste;
- ▶ Les usages et constructions ci-haut mentionnés sont autorisés aux conditions suivantes :
 - le déboisement est limité aux constructions et aménagements prévus. Tout aménagement linéaire doit respecter une largeur maximale de déboisement de 15 mètres et toute aire de déboisement d'un seul tenant ne peut dépasser 1200 mètres carrés avec une distance minimale de 30 mètres entre chaque aire, sauf s'il s'agit d'infrastructures ou de voies de circulation publiques;
 - seules les habitations situées sur des terrains subdivisés ou présentés dans le cadre d'un projet de morcellement d'ensemble conforme à la réglementation municipale avant l'entrée en vigueur du présent règlement peuvent être raccordées aux infrastructures publiques d'aqueduc et d'égout;
 - les travaux de remblai sont limités aux constructions et aménagements prévus, incluant leur accès, et les travaux de drainage doivent maintenir l'écoulement des eaux dans le même bassin versant;
 - la hauteur des bâtiments ne doit pas dépasser la hauteur générale du couvert forestier environnant;
 - les étangs artificiels ne peuvent pas excéder 500 mètres carrés de superficie.

1.6.2.1 Les mesures de remplacement pour les territoires de développement récréo-touristique d'intérêt particulier

Lorsqu'une municipalité, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, présente un règlement de modification des règlements d'urbanisme visant l'intégration d'un « Plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) », les règles générales concernant les territoires de développement

récréo-touristique d'intérêt particulier énumérées ci-dessus pourront être levées. Dans ce cas, la conformité sera basée sur les critères suivants :

Nature du projet et usages prévus

- respecte les orientations et objectifs du schéma d'aménagement;
- dans la portion située en affectation « **Récréation** », les usages récréatifs extensifs, récréatifs intensifs, d'hébergement commercial, de restauration et de commerce au détail complémentaires aux autres usages et intégrés à ces usages pourront être considérés;
- dans la portion située en affectation « **Résidentielle-touristique** », les usages récréatifs extensifs, récréatifs intensifs, d'hébergement résidentiel, d'hébergement commercial, de restauration et de commerce au détail complémentaire aux autres usages et intégré à ces usages pourront être considérés.

Couvert forestier

- restreindre les travaux de déboisement en limitant l'étendue et le nombre d'aires déboisées d'un seul tenant;
- des mesures relatives au contrôle des ouvertures requises pour l'implantation des divers bâtiments et aménagements sont prévues;
- assurer un couvert forestier d'au moins 70 pour cent dans la bande de 10 mètres devant séparer la voie de circulation des aménagements. En l'absence de bande boisée, prévoir des travaux de plantation d'arbres adaptés;
- éviter le déboisement d'aires d'un seul tenant sur des pentes de plus de 30 pour cent.

Perspectives visuelles

- privilégier les replats naturels pour l'implantation de bâtiments;
- éviter les dépassements en hauteur des constructions et aménagements au-delà de la cime du couvert forestier environnant;
- privilégier les ouvertures linéaires et le tracé des voies de circulation parallèlement ou en diagonale avec les courbes de niveau;
- assurer une harmonisation des styles architecturaux et de la typologie des constructions;
- éviter l'éclairage des voies de circulation, des voies d'accès, des aires de stationnement et des espaces récréatifs avec une réflexion vers le haut;
- favoriser le développement des aires de stationnement par grappes et prévoir des îlots boisés ou des aménagements paysagers entre chaque grappe.

Drainage

- limiter les modifications au réseau de drainage créant des changements dans l'aire d'écoulement des bassins versants naturels;
- prévoir des mesures de contrôle de l'érosion et de la sédimentation entre les réseaux de drainage aménagés et le milieu hydrique naturel;
- prévoir, lorsqu'applicable, des plans de drainage et d'irrigation accompagnés de mesures d'atténuation des impacts sur le milieu hydrique naturel;
- prévoir des mesures de rétention des eaux de ruissellement provenant des aires de stationnement.

Infrastructures et rues

- assurer un approvisionnement approprié en eau potable;
- lorsque la densité d'occupation dépasse 3000 mètres carrés par unité d'habitation ou 1000 mètres carrés par unité d'hébergement, ou lorsqu'il s'agit d'un usage récréatif autre que linéaire, le projet doit être desservi par l'aqueduc et l'égout;
- ▷ les tracés de rues doivent respecter les normes minimales prévues pour l'ensemble du territoire de la MRC au schéma d'aménagement. Toutefois, des normes inférieures concernant la largeur des emprises et les pentes

pourront être proposées avec des mesures relatives à la construction et à la sécurité de ces nouvelles voies;

- les impacts du projet sur l'acheminement de la clientèle et la circulation devront être évalués et présentés.

Densité

- un taux maximal d'occupation au sol de 30 pour cent devra être respecté. Ce taux pourra toutefois être modulé de façon à favoriser la concentration des établissements en cellules visant à encourager la préservation d'autres portions du terrain visé par le projet;
- la concentration admissible d'unités d'hébergement commercial par terrain sera entre autre déterminée en fonction des infrastructures d'aqueduc et d'égout requises, de l'organisation du stationnement requis et de l'accessibilité;
- un maximum de 20 unités d'hébergement résidentiel par bâtiment est autorisé.

Implantation

- les modifications à la topographie sont limitées;
- lorsque les unités d'hébergement sont regroupées, le bâtiment ne doit pas former un bâtiment monolithe;
- les constructions et les aménagements sont implantés de manière à s'intégrer aux caractéristiques du terrain;
- des règles d'harmonisation des ouvrages et aménagements prévus dans les cours avant sont proposées;
- les aires d'entreposage, de chargement et de déchargement des marchandises, les équipements mécaniques pour les constructions et usages autres que résidentiels sont non visibles des voies de circulation, des sites récréatifs, des voies piétonnières et des espaces publics;
- la hauteur des bâtiments et équipements doit s'harmoniser avec le milieu environnant;
- les dénivellations entre les rues et les terrains adjacents doivent être minimisées.

Viabilité et développement durable

- l'offre résultant du projet présenté devra être justifiée par une étude de marché confirmant la viabilité du projet à long terme;
- dans le cas de projets autres que des projets résidentiels de type unifamilial ou bifamilial isolés, les effets positifs du projet sur l'offre actuelle dans la station touristique Magog-Orford et son inscription dans les concepts de mise en valeur de la station touristique et les orientations d'aménagement qui s'y appliquent devront être démontrés.».

ARTICLE 24 : Le document complémentaire est modifié sous « **1.13 L'abattage d'arbres** », au point « **1.13.1 Les règles générales d'abattage d'arbres** », comme suit :

- en ajoutant à la section intitulée « **Les secteurs d'exploitation forestière de type I** », premier paragraphe, après les mots : « *les autres affectations situées à l'intérieur des stations touristiques* » ce qui suit :
« , le corridor visuel d'intérêt supérieur ».

ARTICLE 25 : Le document complémentaire est modifié sous « **1.16 Les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques** » comme suit :

- en remplaçant le titre « **1.16 Les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques** » par ce qui suit :
« **1.16 Les règles particulières aux stations touristiques et au corridor visuel d'intérêt supérieur** »;
- en ajoutant après le titre « **1.16 Les règles particulières aux stations touristiques**

et au corridor visuel d'intérêt supérieur » un nouveau titre, lequel se lit comme suit :

« **1.16.1 Les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques** ».

ARTICLE 26 : Le document complémentaire est modifié sous « **1.16.1 Les règles d'architecture et d'implantation dans les stations touristiques** » comme suit :

- ▶ en remplaçant au premier paragraphe, deuxième alinéa les mots « *leur dimension au sol ne peut excéder 50 pour cent de la dimension du bâtiment principal* » par ce qui suit :
 - « leur dimension au sol ne peut excéder la dimension du bâtiment principal ».

ARTICLE 27 : Le document complémentaire est modifié sous « **1.16 Les règles particulières aux stations touristiques et au corridor visuel d'intérêt supérieur** », en ajoutant à la fin de ce point ce qui suit :

« **1.16.2 Le corridor visuel d'intérêt supérieur**

Pour l'ensemble du corridor visuel

À l'intérieur du corridor visuel d'intérêt supérieur identifié à la carte A3 apparaissant à l'annexe cartographique, des règles sur les aspects suivants devront être adoptées par les municipalités pour tous les usages, constructions et aménagements autres que pour des fins agricoles :

- ▶ la couleur et le type de revêtement des toits des bâtiments visant à s'harmoniser avec le milieu naturel environnant;
- ▶ la hauteur des constructions, ouvrages ou aménagements en fonction de la hauteur moyenne des constructions et du couvert forestier environnant;
- ▶ la superficie et le nombre d'aires de déboisement admissibles par terrain;
- ▶ la stabilisation des aires déboisées pour éviter l'érosion du sol.

Les municipalités sont encouragées à se prévaloir des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour intégrer ces règles à leurs outils d'urbanisme.

Dans un corridor de cent (100) mètres de part et d'autre de l'emprise de l'autoroute 10

S'ajoutent aux règles prévues dans l'ensemble du corridor visuel, pour les usages, constructions et aménagements projetés, autres que pour des fins agricoles, visibles ou rendus visibles de l'autoroute :

- ▶ préciser la combinaison et le nombre de matériaux de revêtement pour le fini des murs visibles de l'emprise de l'autoroute 10 permise par bâtiment. Le choix de couleur des revêtements de murs doit viser à s'harmoniser avec le milieu naturel environnant;
- ▶ une bande boisée de 3 mètres doit être conservée à la limite d'un terrain avec l'emprise de l'autoroute 10. En l'absence de boisé, un reboisement, un muret ou une clôture dont la couleur, la hauteur et les matériaux visent à s'harmoniser avec le milieu naturel environnant doit être exigé;
- ▶ les aires de chargement/déchargement de marchandises, les aires de stationnement commercial, l'entreposage extérieur de produits finis ou non doivent être camouflés lorsque visibles de l'emprise de l'autoroute 10.

Les municipalités sont encouragées à se prévaloir des règlements sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour intégrer ces règles à leurs outils d'urbanisme.

Pour les fins du présent article 1.16.2, on entend par « constructions » les nouveaux bâtiments, de même que les agrandissements et transformations, dont l'importance par rapport à la construction existante dépasse un seuil (% , superficie, etc.) défini par chaque municipalité, à partir duquel les règles sont applicables.

ARTICLE 28 : Le document complémentaire est modifié sous « *1.19 Les infrastructures de communication* » en ajoutant au premier paragraphe après les mots « *▸ les stations touristiques;* » ce qui suit :

« *▸ le corridor visuel d'intérêt supérieur;* ».

ARTICLE 29 : La carte « *A1 Les grandes affectations du territoire* » apparaissant à la section « *Annexe cartographique* » du schéma d'aménagement révisé est modifiée par l'annexe 1 joint au présent règlement, lequel annexe modifie les affectations du territoire comme suit :

- en remplaçant l'affectation « *Récréo-touristique* » située sur les lots originaires 153, 154 et 155 du rang I du cadastre du Canton de Stukely dans la municipalité d'Eastman par l'affectation « **Rurale** ».

ARTICLE 30 : La carte « *A3 Les territoires d'intérêt régional* », apparaissant à la section « *Annexe cartographique* » du schéma d'aménagement révisé, est modifiée par les annexes 2, 3 et 4 joints au présent règlement, lesquels annexes modifient les territoires d'intérêt comme suit :

- en ajoutant le territoire de développement récréo-touristique d'intérêt particulier dans une portion de territoire située au parc du mont Orford et dans la couronne sud-est de celui-ci, sur le territoire des municipalités du Canton d'Orford et du Canton de Magog;
- en ajoutant le corridor visuel d'intérêt supérieur de part et d'autre de l'autoroute 10, à l'extérieur des périmètres d'urbanisation, des vues panoramiques et des paysages naturels d'intérêt supérieur délimités, sur le territoire des municipalités d'Austin, Bolton-Est, Eastman, Canton de Magog, Saint-Étienne-de-Bolton et Stukely-Sud;
- en agrandissant le paysage naturel d'intérêt supérieur couvrant le massif du mont Orford, sur le territoire des municipalités de Austin, Eastman, Canton de Magog et Canton d'Orford;
- en agrandissant le paysage naturel d'intérêt supérieur couvrant le massif du mont Owl's Head, sur le territoire de la municipalité de Potton.

ARTICLE 31 : Le présent règlement entrera en vigueur selon la loi.

ADOPTÉ

Roger Nicolet, préfet

Guy Jauron, secrétaire-trésorier

AVIS DE MOTION : 5 septembre 2002
ADOPTION : 18 septembre 2002
SIGNIFICATION : 18 novembre 2002
PUBLICATION (Journal) : 23 novembre 2002
ENTRÉE EN VIGUEUR : 18 novembre 2002