

MUNICIPALITÉ DE PIOPOLIS



PLAN D'URBANISME

RÈGLEMENT

N° 2006-008

RÉALISATION :



Municipalité Régionale
de Comté du Granit

PLAN D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE PIOPOLIS

RÈGLEMENT N ^o :	2006-008
Adoption par résolution du projet de règlement :	18 septembre 2006
Assemblée publique de consultation :	16 octobre 2006
Adoption du règlement :	16 octobre 2006
Certificat de conformité :	28 février 2007
ENTRÉE EN VIGUEUR :	28 février 2007

Authentifié le _____	
_____	_____
Marc Beaulé, maire	Julie Cloutier, Directrice Générale

Préparé par le Service d'aménagement	Yan Triponez, urb. Coordonnateur en aménagement	
 M.R.C. DU GRANIT 5090 rue Frontenac Lac-Mégantic (QC) G6B 1H3 Téléphone : (819) 583-0181 Télécopieur : (819) 583-5327 Courriel : amenagement@mrcgranit.qc.ca	Chaouki Jebali, Technicien en Urbanisme.	
	Éric Lacoursière, Technicien en aménagement.	

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

MODIFICATIONS		
RÈGLEMENT N°	TITRE	ENTRÉE EN VIGUEUR
2008-03	Règlement no 2008-03 modifiant le plan d'urbanisme no 2006-008 afin d'agrandir le périmètre d'urbanisation et créer des zones d'aménagement prioritaires et de réserves	3 avril 2008
2010-04	Règlement no 2010-04 modifiant le plan d'urbanisme no 2006-008 afin de modifier l'article 2.3.4.4.5 relatif à l'affectation récréative et retirer la zone R-1 de la zone d'aménagement de réserve	19 août 2010
2011-03	Règlement no 2011-03 modifiant le plan d'urbanisme no 2006-008 afin d'incorporer les modifications nécessaires découlant de l'adoption de l'article 59	5 mai 2011
2011-05	Règlement no 2011-05 modifiant le plan d'urbanisme no 2006-008 afin de modifier la carte du plan d'urbanisme milieu urbain numéro PIO-PU-2 relativement au milieu humide du lot 14-89 RG 2 cadastre du Canton de Marston et afin de modifier la zone des parties du Lot 14-67, RG 2 cadastre du Canton de Marston	13 novembre 2011
2015-07	Règlement no 2015-07 modifiant le plan d'urbanisme no 2006-008 afin de changer le zonage du lot 64-P rang 2 du cadastre du Canton de Marston	18 février 2016
2016-02	Règlement no 2016-02 modifiant le plan d'urbanisme no 2006-008 afin de changer le zonage des lots 5 206 791, 5 207 157, 5 206 265 et 5 573 641	16 juin 2016

Authentifié le _____

Marc Beaulé, Maire

Karine Bonneau, Directrice générale



Patrice Gagné

Responsable de l'aménagement

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE PIOPOLIS
403, rue Principale
Piopolis (Québec) G0Y 1H0

COPIE DE RÉSOLUTION

À la séance ajournée du conseil municipal de Piopolis tenue le 16 octobre 2006 et à laquelle sont présents les membres du conseil :

Mme Martine Bastien
M. Germain Grenier
Mme Marie-Claire Thivierge

Mme Claudette Grenier
M. Serge Gosselin
M. François Villemaire

Formant quorum sous la présidence du maire, M. Marc Beaulé.

La directrice générale et secrétaire-trésorière, Mme Julie Cloutier, est également présente et agit à titre de secrétaire d'assemblée.

RÉSOLUTION NO. : 2006-10-231

**Adoption du règlement no. 2006-008
visant à remplacer le règlement de plan
d'urbanisme no 1990-003, remplaçant et
annulant le règlement no. 2006-003
adopté lors de la 1^{ère} procédure**

CONSIDÉRANT QUE la Corporation municipale de Piopolis fait partie de la Municipalité Régionale de Comté du Granit;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité Régionale de Comté du Granit a adopté un schéma d'aménagement révisé pour son territoire et que ce schéma d'aménagement est entré en vigueur en date du 25 avril 2003;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité doit, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, modifier son plan et ses règlements d'urbanisme pour tenir compte du schéma d'aménagement révisé de la MRC du Granit, dans un délai fixé par la Loi;

CONSIDÉRANT QUE la Corporation municipale de Piopolis, en plus de se conformer aux exigences du schéma d'aménagement de sa M.R.C. désire se prévaloir des dispositions de la loi en cette matière et ce afin de planifier l'aménagement et le développement de son territoire;

CONSIDÉRANT QUE les procédures légales nécessaires à l'adoption du présent règlement ont régulièrement été suivies ;

CONSIDÉRANT QUE la MRC du Granit désapprouve, par sa résolution # 2006-78 du comité administratif, le règlement no. 2006-003 visant à remplacer le règlement de plan d'urbanisme no. 1990-003 et que, de ce fait, la Municipalité de Piopolis reprend le processus de révision et de remplacement de son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion du présent règlement a régulièrement été donné à la séance du 18 septembre 2006 de ce conseil ;

EN CONSÉQUENCE, Il est proposé par le conseiller Serge Gosselin,
appuyé par le conseiller François Villemare,
Et résolu,

QUE le conseil de la Municipalité de Piopolis adopte le RÈGLEMENT NO 2006-008 visant à remplacer le règlement de plan d'urbanisme no. 1990-003, remplaçant et annulant le règlement no. 2006-003 adopté lors de la 1^{ère} procédure.

QUE l'original dudit règlement est conservé aux archives de la Municipalité de Piopolis et qu'il a le même effet que s'il était transcrit au complet dans le livre des délibérations et le livre des règlements de la Municipalité.

QUE le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

- La conseillère Madame Claudette Grenier dépose une pétition et propose un **amendement** à la proposition principale en modifiant l'article 2.2.2 « Les activités résidentielles et de villégiature », paragraphe c « Contrôler l'implantation des maisons mobiles et des roulottes sur le territoire » du chapitre 2 « Les intentions d'aménagement » comme suit :

Le paragraphie intitulé « Fondement » doit se lire comme ainsi :

Dans le souci de préserver un certain esthétisme des constructions au sein du territoire et pour que les maisons mobiles soient installées selon les règles de l'art (pour une question de sécurité notamment) et pour limiter le plus possible les impacts négatifs et les difficultés d'intégration associées à ce type d'habitation la Municipalité désire interdire l'implantation des maisons mobiles sauf dans un secteur particulier du haut du village. Les propriétaires qui possèdent un terrain dans la Municipalité de Piopolis pourront installer soit : tente, tente-roulotte et motorisé sur leur terrain en période estivale soit du 1^{er} juin au 1^{er} octobre de chaque année. Du 2 octobre au 31 mai aucune permission ne sera accordée pour laisser sur leur terrain tout véhicule récréatif soit tente, tente-roulotte et motorisé. Les véhicules avec leur propre installation septique seront permis ou à défaut de ses installations les propriétaires de terrain devront se conformer aux lois en vigueur sur l'environnement.

- Le Maire Monsieur Marc Beulé propose de déclarer l'amendement de Mme Claudette Grenier irrecevable compte-tenu que la proposition d'amendement de Mme

Grenier reprend l'essentiel des éléments qui ont entraîné un avis de non-conformité de la MRC à savoir la possibilité pour les propriétaires de terrain(s) d'installer une tente, tente-roulotte ou un motorisé sur leur propriété en période estivale.

Vote sur la proposition du Maire :

Pour : Martine Bastien
Germain Grenier
Marie-Claire Thivierge
Serge Gosselin
François Villemaire

Contre : Claudette Grenier

En conséquence l'amendement proposé par la conseillère Madame Claudette Grenier est rejeté

➤ Retour sur la proposition principale

Le vote est demandé sur la proposition principale :

Pour : Martine Bastien
Germain Grenier
Serge Gosselin
François Villemaire

Contre : Marie-Claire Thivierge
Claudette Grenier

LA PROPOSITION PRINCIPALE EST ADOPTÉE SUR DIVISION

Copie certifiée conforme au livre des délibérations.

Donnée à Piopolis, ce 17 octobre 2006.

Julie Cloutier, g.m.a.
Directrice générale et secrétaire-trésorière

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	I
LISTE DES TABLEAUX	IV
CHAPITRE 1 - MISE EN SITUATION.....	1
1.1 PRÉSENTATION DU PLAN D'URBANISME	1
1.1.1 CONTEXTE LÉGAL.....	1
1.1.2 UTILITÉ	1
1.1.3 ÉLABORATION ET RÉVISION.....	2
1.1.4 PRÉSENTATION DU DOCUMENT	2
1.2 LE CONTEXTE LOCAL ET RÉGIONAL.....	3
1.3 LES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA APPLICABLES À LA MUNICIPALITÉ	3
CHAPITRE 2 - LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT	5
2.1 LE CONCEPT D'ORGANISATION DU TERRITOIRE	5
2.1.1 CARACTÉRISTIQUES DOMINANTES	5
2.1.2 ÉLÉMENTS STRUCTURANTS.....	6
2.1.3 PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE	11
2.1.4 ORIENTATIONS GÉNÉRALES	12
2.2 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT	14
2.2.1 L'AGRICULTURE ET LA FORÊT	14
2.2.1.1 Constatations générales	14
2.2.1.2 Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre	16
2.2.2 LES ACTIVITÉS RÉSIDENTIELLES ET DE VILLÉGIATURE	18
2.2.2.1 Constatations générales	18
2.2.2.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	19

2.2.3 LES AUTRES ACTIVITÉS DU MILIEU	22
2.2.3.1 Constatations générales	22
2.2.3.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	22
2.2.4 LES CONTRAINTES NATURELLES.....	23
2.2.4.1 Constatations générales	23
2.2.4.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	23
2.2.5 LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES	24
2.2.5.1 Constatations générales	24
2.2.5.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	24
2.2.6 LA PROTECTION DES LACS ET DES COURS D'EAU.....	27
2.2.6.1 Constatations générales	27
2.2.6.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	27
2.2.7 LES SITES D'INTÉRÊT NATURELS	28
2.2.7.1 Constatations générales	28
2.2.7.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	29
2.2.8 LES SITES D'INTÉRÊT PATRIMONIAUX	31
2.2.8.1 Constatations générales	31
2.2.8.2 Les objectifs d'aménagement et les moyens de mise en œuvre	31
2.2.9 LES ÉLÉMENTS RÉCRÉOTOURISTIQUES	33
2.2.9.1 Constatations générales	33
2.2.9.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre.....	34
2.3 LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS SECTEURS	35
2.3.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT	36
2.3.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	36
2.3.3 LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL	36
2.3.4 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION	36
2.3.4.1 La délimitation.....	36
2.3.4.2 Traits dominants	37
2.3.4.3 Les objectifs d'aménagement spécifiques au périmètre d'urbanisation.....	38
2.3.4.4 Les affectations du sol à l'intérieur du	

périmètre d'urbanisation.....	42
2.3.4.4.1 Affectation résidentielle.....	42
2.3.4.4.2 Affectation mixte	42
2.3.4.4.3 Affectation publique	43
2.3.4.4.4 Affectation industrielle.....	43
2.3.4.4.5 Affectation récréative	43
2.3.4.4.6 Affectation conservation.....	43
2.3.4.4.7 Les densités d'occupation du sol	43
2.3.5 LE MILIEU RURAL	44
2.3.5.1 Les grandes affectations du sol	44
2.3.5.1.1 L'affectation agroforestière	44
2.3.5.1.2 L'affectation villégiature	45
2.3.5.1.3 L'affectation rurale	46
2.3.5.1.4 L'affectation conservation	46
2.3.5.1.5 Affectation récréative	47
2.3.5.2 Les densités d'occupation du sol	47
 CHAPITRE 3 - LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES DESTINÉS À L'USAGE DE LA VIE COMMUNAUTAIRE	48
 CHAPITRE 4 - LES COÛTS APPROXIMATIFS AFFÉRENTS À LA RÉALISATION DES ÉLÉMENTS DU PLAN	50
 CHAPITRE 5 - APPROCHE RÉGLEMENTAIRE	51
5.1 Le règlement sur les permis et certificats.....	51
5.2 Le règlement de zonage.....	51
5.3 Le règlement de lotissement	52
5.4 Le règlement de construction	52
5.5 le règlement de constitution du comité consultatif d'urbanisme (Ccu).....	52
5.6 Le règlement sur les dérogations mineures	52
 ANNEXES	
PLAN D'URBANISME MILIEU RURAL (CARTE NUMÉRO : PIO-PU-1)	
PLAN D'URBANISME PÉRIMÈTRE D'URBANISATION (CARTE NUMÉRO : PIO-PU-2)	

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2.1 - La Municipalité de Piopolis en bref	7
Tableau 2.2 - Nombre et types d'exploitations agricoles enregistrées	15
Tableau 3.1 - Synthèse des équipements et des infrastructures présents sur le territoire de la Municipalité de Piopolis	49

CHAPITRE 1 - MISE EN SITUATION

1.1 PRÉSENTATION DU PLAN D'URBANISME

1.1.1 CONTEXTE LÉGAL

Suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC, qui a eu lieu le 25 avril 2003, la Municipalité de Piopolis doit, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, modifier ses instruments d'urbanisme pour tenir compte dudit schéma révisé. Ces règlements modificateurs sont appelés règlements de concordance. Ils concernent plus spécifiquement le plan d'urbanisme, les règlements de zonage, de lotissement, de construction et sur les permis et certificats. De 1989 à 1991, le service de l'aménagement de la MRC a réalisé le plan et les règlements d'urbanisme de première génération et en a assuré le suivi urbanistique par la suite en supportant techniquement la municipalité dans différents dossiers ponctuels et pour les modifications réglementaires. De la même façon, le service d'urbanisme de la MRC assure la réalisation de la concordance de la réglementation d'urbanisme. La mise en œuvre du plan d'urbanisme se fera principalement par le biais des règlements d'urbanisme qui, eux, sont directement applicables aux citoyens et constituent l'instrument de contrôle.

1.1.2 UTILITÉ

Fondamentalement, le plan d'urbanisme est un document dans lequel on retrouve les principes de l'aménagement au niveau local. En tant qu'instrument de planification, le plan d'urbanisme exprime les intentions du Conseil en matière d'aménagement du territoire, intentions qui sont à la base du contrôle qu'il désire instaurer à l'intérieur des règlements d'urbanisme. Sur la base des caractéristiques du territoire et de la problématique locale, le document précise le devenir vers lequel la municipalité veut

tendre en fixant les objectifs à atteindre et en attribuant des vocations privilégiées à chacune des parties du territoire. Le plan d'urbanisme devrait ainsi constituer un cadre de planification et d'orientation du développement sur le territoire de la municipalité et permettre de mieux gérer les ressources du milieu tout en protégeant les intérêts et le mieux-être de la collectivité.

1.1.3 ÉLABORATION ET RÉVISION

La révision du plan d'urbanisme fait suite à un inventaire détaillé du milieu et à des rencontres avec le Conseil, en vue de dresser un portrait actualisé et le plus exact possible de la municipalité, de cerner les principaux problèmes rencontrés dans le milieu, de définir les objectifs de la municipalité en ce qui regarde son développement et ses intentions en matière de réglementation. La démarche est réalisée de manière à répondre aux obligations de la loi et en assurant la concordance et la conformité aux principes d'aménagement énoncés dans le schéma d'aménagement révisé de la MRC.

1.1.4 PRÉSENTATION DU DOCUMENT

Le document dresse, tout d'abord, le concept d'organisation du territoire : la première partie du deuxième chapitre vise à donner une vue d'ensemble du territoire, à faire ressortir les caractéristiques dominantes, les principaux éléments structurants et la problématique générale pour ensuite déterminer les grandes lignes directrices qui devront guider l'aménagement et le développement futur de la municipalité.

La deuxième partie dresse les politiques particulières d'aménagement que la municipalité se donne vis-à-vis certains champs d'activité ou éléments particuliers du territoire alors que la troisième partie fait ressortir les politiques d'aménagement spécifiques à certains secteurs, en l'occurrence le périmètre d'urbanisation et le milieu rural.

Le troisième chapitre présente la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire.

Le quatrième chapitre expose un sommaire des coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan, s'il y a lieu.

Le cinquième chapitre, l'approche réglementaire, vise à introduire les principaux aspects qui seront contenus dans la réglementation.

Des cartes synthèses du plan d'urbanisme, placées en annexe, illustrent les principaux éléments de contenu du plan d'urbanisme et font partie intégrante de celui-ci. La carte 1 représente le territoire rural, alors que la carte 2 détaille le périmètre d'urbanisation.

1.2 LE CONTEXTE LOCAL ET RÉGIONAL

Située dans la M.R.C du Granit et s'identifiant plus particulièrement au secteur du lac Mégantic tel que défini au schéma d'aménagement révisé, la Municipalité de Piopolis couvre une superficie d'environ 111 km² et voisine les Municipalités de Marston, Val-Racine, Notre-Dame-des-Bois, Saint-Augustin-de-Woburn et Frontenac. Le noyau du village est localisé à une distance de 21 km du centre régional de services de Lac-Mégantic et les déplacements s'effectuent principalement par la route 263. Fondée par les zouaves pontificaux et constituée le 1er janvier 1880, la Municipalité de Piopolis a connu, malgré quelques fluctuations au fil des ans, une baisse importante de sa population depuis le début des années 50. Par ailleurs, la population a augmenté de 10.3% au cours de la période 1996-2001 pour s'établir à 331 personnes selon les données du dernier recensement officiel (2001). Cette augmentation de population peut être expliquée par la transformation de nombreux chalets en résidences permanentes, en particulier en bordure du lac Mégantic et par la mise en place d'un programme d'incitation à la construction résidentielle.

1.3 LES ÉLÉMENTS DU SCHÉMA APPLICABLES À LA MUNICIPALITÉ

Le schéma d'aménagement de la MRC détermine les grands principes d'aménagement et les éléments importants dont les municipalités doivent tenir compte dans le cadre de leurs plans et règlements d'urbanisme locaux. Le plan et les règlements d'urbanisme

de la Municipalité de Piopolis sont ainsi liés par un principe de conformité au schéma d'aménagement et doivent, sur une base minimale, intégrer les éléments du schéma lorsque ces derniers s'appliquent à son territoire.

Outre les grandes orientations d'aménagement, les principaux éléments du schéma d'aménagement applicables au territoire de Piopolis sont énumérés comme suit :

- l'affectation agroforestière ;
- l'affectation rurale;
- l'affectation récréative;
- l'affectation villégiature;
- l'affectation conservation;
- le périmètre d'urbanisation (Le contrôle de l'étalement urbain et la rentabilisation des infrastructures);
- les zones inondables au Sud du lac Mégantic;
- les contraintes anthropiques (ancien dépotoir, pollution lumineuse, prise d'eau potable);
- les territoires d'intérêt archéologique;
- le contrôle du déboisement;
- l'encadrement des entreprises liées à l'habitation;
- la planification et la délimitation des secteurs de développement résidentiel en milieu rural;
- la protection de tous les lacs et cours d'eau;
- les normes du document complémentaire (protection des rives, lotissement, gestion des odeurs...)

CHAPITRE 2 - LES INTENTIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 LE CONCEPT D'ORGANISATION DU TERRITOIRE

Le concept d'organisation du territoire vise à donner une vision globale de la Municipalité, à caractériser le territoire dans son ensemble, à en faire ressortir les éléments structurants, à cerner les principaux problèmes et à établir les lignes directrices qui devront guider l'aménagement du territoire et le développement futur de la municipalité.

2.1.1 CARACTÉRISTIQUES DOMINANTES

Côtoyant la rive Ouest du lac Mégantic sur environ la moitié de sa longueur totale, la Municipalité de Piopolis se caractérise par son caractère champêtre, ses activités de villégiature et son cadre naturel enchanteur. La présence du lac Mégantic confère un charme particulier au territoire et un potentiel indéniable pour les activités récréotouristiques.

Sur le plan naturel, le territoire se distingue par un paysage accidenté, disséqué par des vallées parfois fortement encaissées et dominé par quelques collines et massifs montagneux. Les élévations du relief atteignent plus de 600 mètres d'altitude par endroits. Ces caractéristiques du milieu naturel dévoilent d'ailleurs des panoramas intéressants.

Au fond de la baie de Piopolis, le village occupe un site privilégié qui lui confère un charme particulier.

Du point de vue de l'utilisation du sol, la forêt recouvre la majeure partie du territoire (81 %), alors que les espaces de villégiature occupent les abords du lac. De grands propriétaires fonciers occupent plus de la moitié du territoire.

2.1.2 ÉLÉMENTS STRUCTURANTS

Certains éléments structurent l'organisation physique du territoire et jouent ainsi un rôle déterminant en matière d'aménagement et d'orientation du développement sur le territoire :

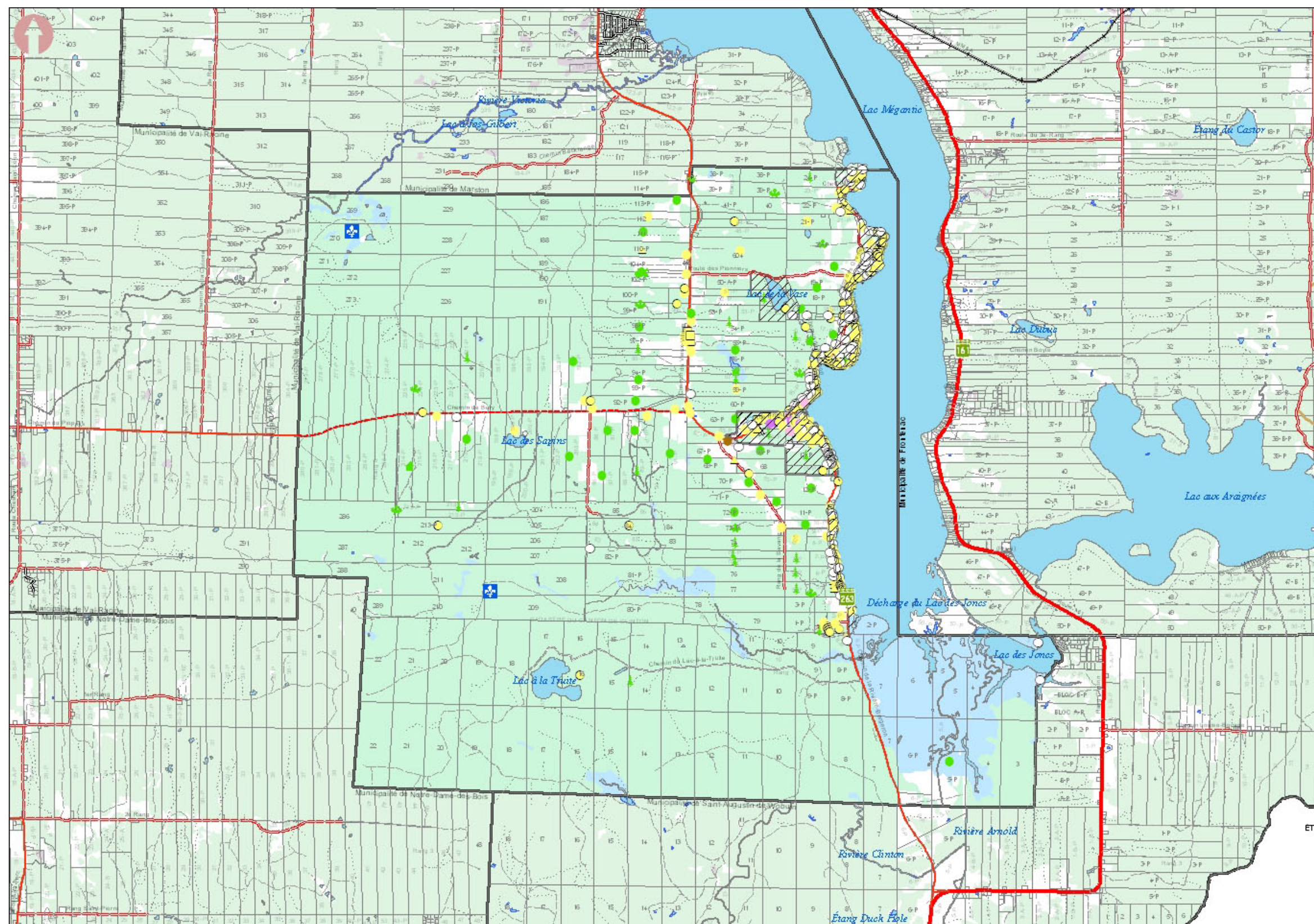
- le périmètre d'urbanisation constitue un centre de services et un pôle de développement sur le territoire. Il concentre une gamme d'activités à caractère urbain et présente une bonne densité d'occupation du sol.
- le réseau routier constitue aussi un élément structurant fondamental en ce sens qu'il représente l'épine dorsale du territoire. La route 263, faisant partie du réseau collecteur selon le ministère des Transports et, à degré moindre, le chemin de Bury et les chemins bordant le lac sont les principaux éléments à considérer.
- le sol, la géographie du territoire et la présence du lac Mégantic sont aussi des éléments à prendre en considération en raison des potentiels qu'ils représentent ou des contraintes qu'ils exercent pour l'occupation humaine.

Le tableau 2.1 et la carte d'utilisation du sol ci-joints présentent un bon diagnostic de la population et du territoire de la Municipalité de Piopolis.

Tableau 2.1 - La Municipalité de Piopolis en bref

LE TERRITOIRE		LA POPULATION		
Superficie	111 km²	Population	2001	331
Source : MAMSL			1996	300
Superficie terres publiques	10%	Variation de la pop entre 1996 et 2001		10,3%
		Répartition	Nombre	%
Superficie en zone agricole	74%	0-14 ans	35	11
Superficie en zone agricole	8 194 ha	15-24 ans	35	11
Superficie totale des terres en culture	1 337ha	25-54 ans	136	41
		55-64 ans	75	22
Superficie en eau	858 ha	65 ans et +	50	15
		Âge moyen	48,2 ans	
Superficie boisée	9 044 ha	Source : Stat. Canada 2001		
		Population estivale estimée		171
Superficie du périmètre urbain	127,1 ha	Source : MRC du Granit, service de l'aménagement		
Source : MRC du Granit, Service de l'aménagement		Scolarité (pop. de 20 à 64 ans)		
Richesse foncière uniformisée RFU	41 931 717\$			
Richesse foncière non uniformisée	41 512 400\$	N'ayant pas diplôme d'études secondaires		29%
Revenus de taxation foncière (activités résidentielles et de villégiature)	60%	Ayant un diplôme d'études secondaires		33%
Revenus de taxation foncière (activités agricoles et forestières)	31%	Ayant un diplôme d'études collégiales		27%
Source : MRC du Granit, service de l'évaluation		Ayant un diplôme universitaire		11%
Nombre d'entreprises agricoles enregistrées	24	Source : Stat. Canada 2001		
Source : MRC du Granit, service de l'aménagement				
Habitation		Emploi (profession)		
Nbre de résidences	128			
Nbre chalets	122	Secteur primaire		28%
Nbre maisons mobiles ou roulottes	9	Secteur secondaire		30%
Source : Rôle d'évaluation 2005, MRC du Granit		Secteur tertiaire		42%
Personnes par logement	2,4	Taux d'activité		66,1%
Densité d'occupation du territoire	3 pers/ km²	Taux de chômage		7,7%
Source : Stat. Canada 2001		Source : Stat. Canada 2001		
Principaux éléments physiques		Revenu annuel moyen		
Principales rivières		Par ménage		40 868\$
Rivière Bergeron, Ruisseau Quirion et Rivière Arnold		Par famille		46 550\$
Principaux lacs		Revenu moyen (15 ans et plus)		20 430\$
Lac des Joncs et lac Mégantic		Source : Stat. Canada 2001		
Principale montagne		Langue		
Mont Scotch Cap		Francophone		100%
Source : MRC du Granit, service d'aménagement		Source : Stat. Canada 2001		

08/04/03, R.2008-03, A.5





Plan d'urbanisme Utilisation du Sol

1/3

Résidentiel

- Habitation
- Chalet
- Maison mobile
- Autre immeuble résidentiel

Commerces et Services

- Commerce et service

Industrie

- Industrie du textile

Institutionnel

- Institutionnel

Utilités Publiques

- Tour de télécommunication
- Approvisionnement en eau
- Autre utilité publique

Agriculture et forêts

- Ferme en général
- Élevage - Bovin laitier ou boucherie
- Culture - Érablière
- Culture - Autre
- Exploitation forestière
- Abris forestier

Extraction

- Extraction

Culturel, récréatif et touristique

- Culturel, récréatif et touristique

Réserve forestière

- Réserve forestière

Vacant

- Vacant

Apparaît aux agrandissements



**Municipalité Régionale
de Comté du Granit**

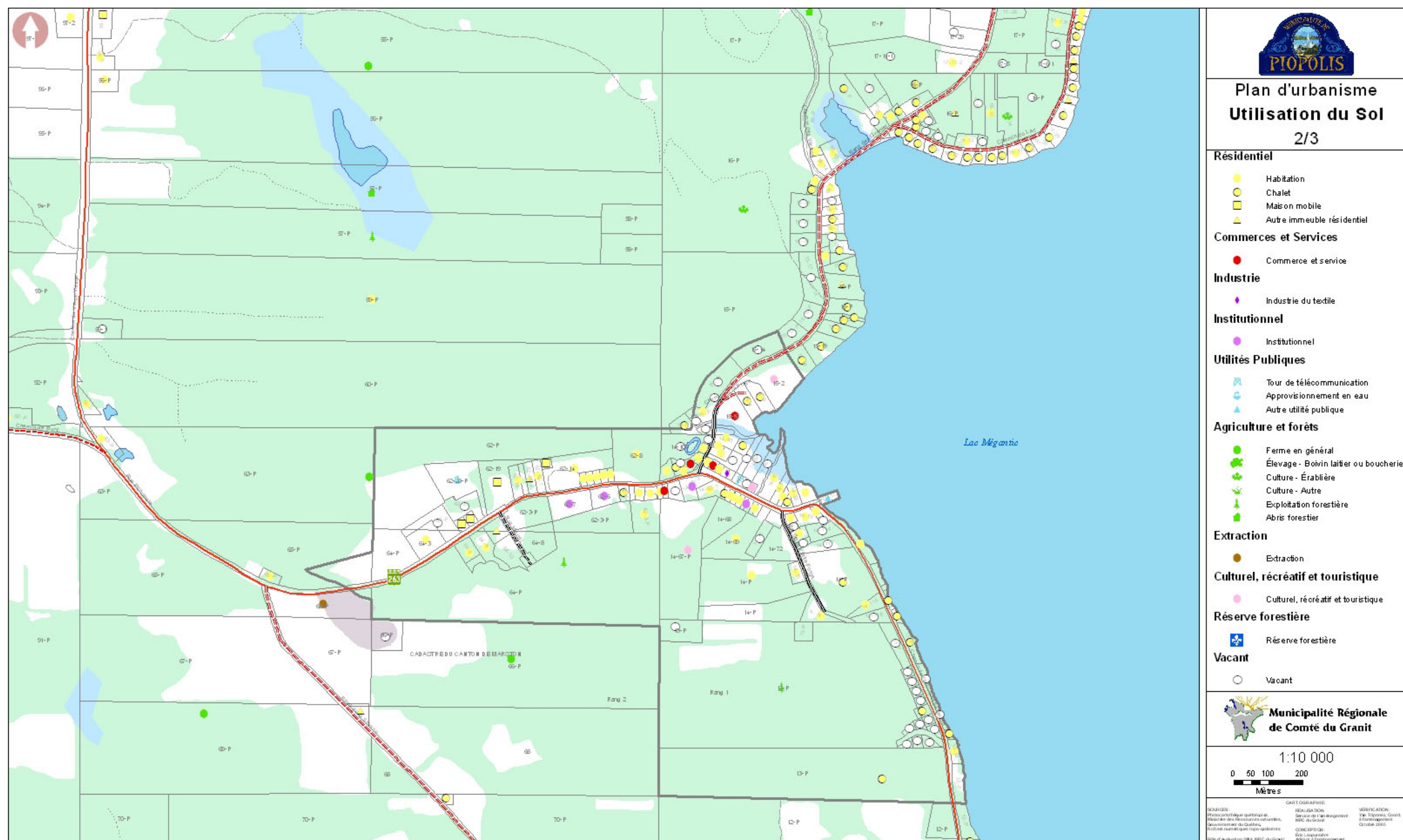
1:65 000

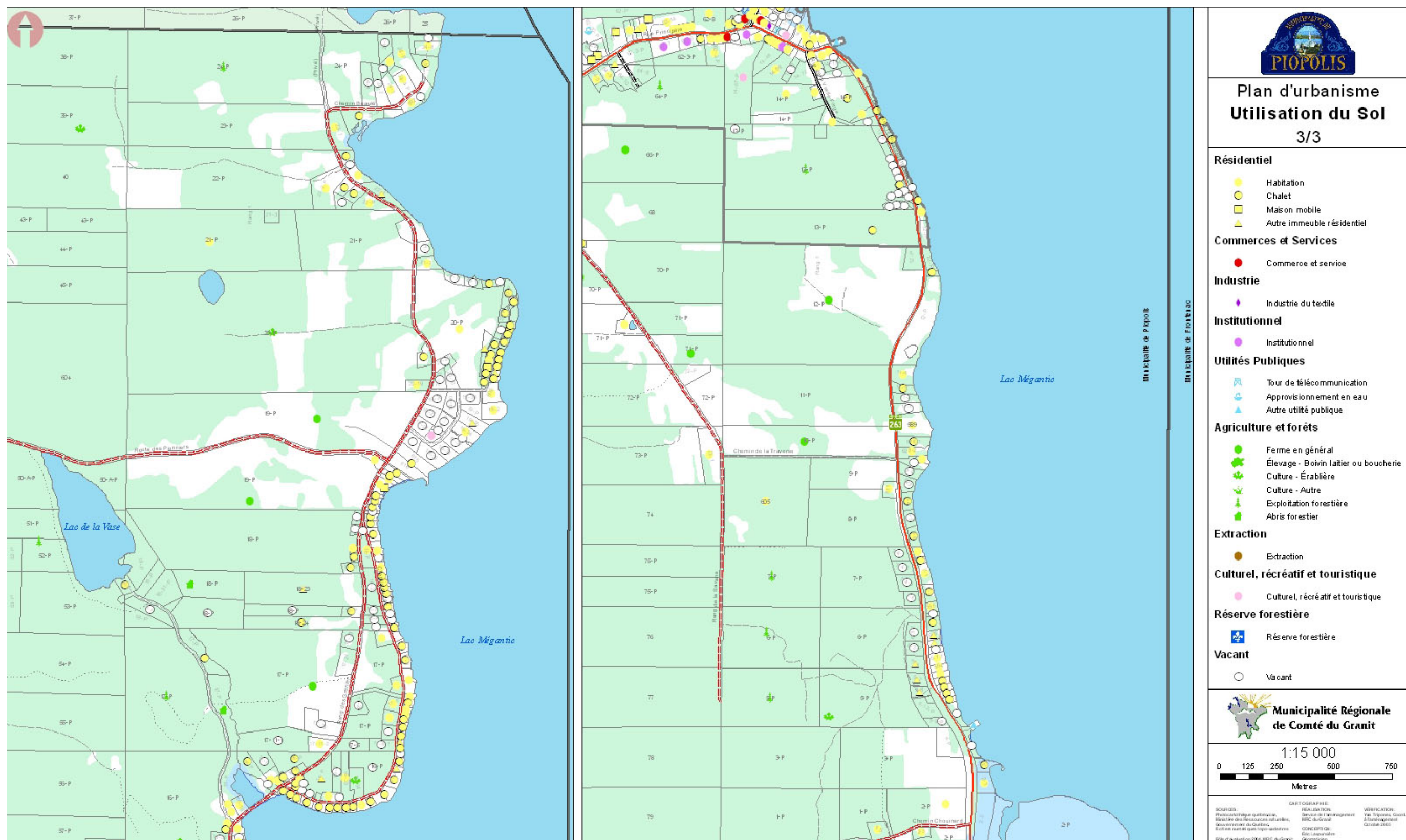
1 0.5 0 1 2
Kilomètres

SOURCES:
Photocartographie aérienne,
Ministère des Ressources naturelles,
Gouvernement du Québec,
Fichiers numériques topographiques
Date d'actualisation 2006, BRIC du Granit

GÉOGRAPHE:
RÉALISATION:
Service de l'aménagement,
BRIC du Granit
CONCEPTION:
Éric Lapierre,
Adjoint à l'aménagement

VÉRIFICATION:
Yves Trépanier, Coordonnateur
à l'aménagement
Octobre 2006





2.1.3 PROBLÉMATIQUE GÉNÉRALE

Le site exceptionnel du village, l'attrait du lac et la qualité du cadre naturel, la proximité du lac Mégantic et ses facilités d'accès par la route 263, le caractère paisible des lieux jumelé à un taux de taxation avantageux constituent les principaux avantages comparatifs de la Municipalité sur le plan résidentiel et permettent à la population de jouir d'une bonne qualité de vie. Ce qui explique en partie l'augmentation de la population. En effet, le taux moyen de construction dans la municipalité a connu une augmentation significative durant ces dix dernières années : deux à trois nouvelles habitations permanentes, principalement à l'extérieur du village et 4 ou 5 chalets sont érigés par année. Toutefois, il faut signaler l'inexistence d'espace à construire dans un proche avenir. De même, le réseau d'aqueduc vieux de 40 ans est hors d'usage et ne répond pas aux normes actuelles du ministère de l'Environnement, d'où la nécessité de le refaire à moyen terme. La réfection de la route 263 et l'installation des infrastructures à caractère récréotouristique ont facilité l'accès au territoire pour les résidants, les villégiateurs et les touristes. En effet, la réfection de cette route a engendré un grand impact sur la fréquentation des lieux et a permis à la Municipalité de s'intégrer pleinement au concept d'aménagement défini au schéma d'aménagement. Par ailleurs, la réfection de cette route a engendré une nuisance sonore reliée au trafic des véhicules lourds.

La Municipalité de Piopolis souffre d'une insuffisance de terres agricoles. En effet, la superficie totale des terres en culture n'excède pas 1350 hectares. De ce fait, la Municipalité tente de mettre en valeur les terres à potentiel agricole par le biais d'un plan de développement de la zone agricole permanente.

2.1.4 ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Sur la base des caractéristiques du territoire, des problèmes rencontrés et des préoccupations de la Municipalité, il est possible de dégager les grandes lignes directrices qui devront dicter la façon d'aménager le territoire au cours des prochaines années. De ces grandes orientations découleront par la suite des objectifs d'aménagement plus spécifiques en vue de préciser les intentions de la Municipalité par rapport à certaines activités ou certaines parties de territoire (parties 2.2 et 2.3). La problématique d'aménagement du territoire y sera aussi développée en profondeur.

a) Reconnaître le caractère rural de la Municipalité en établissant un cadre propice au développement et au bon déroulement des activités basées sur la mise en valeur des ressources du territoire

Compte tenu du caractère rural dominant de son territoire, la Municipalité souhaite mettre en place les conditions nécessaires au maintien et à la croissance des activités agricoles, forestières et des autres exploitations des ressources, dans le respect des différentes activités présentes sur le territoire. Il s'agit ainsi d'assurer l'harmonisation et l'utilisation rationnelles du milieu afin d'aménager un cadre de vie agréable pour la communauté dans une perspective de développement durable.

b) Axer le développement de la Municipalité sur le tourisme et la villégiature.

La Municipalité désire tirer profit de la présence du lac Mégantic et des attraits naturels qui parsèment son territoire en faisant la promotion du tourisme et de la villégiature. Ce développement du tourisme devra toutefois se faire dans le plus grand respect du milieu naturel et en harmonie avec les autres activités de la Municipalité.

c) Préserver la beauté exceptionnelle du site du village.

Reconnue comme territoire d'intérêt esthétique, la Municipalité désire préserver la beauté exceptionnelle de son village et elle entend prendre des mesures à cet effet, sans toutefois contraindre les propriétaires à une réglementation trop rigoureuse.

- d) Favoriser la construction à l'intérieur du village en fonction des services disponibles et de leurs prolongements planifiés et dans les zones de villégiature plutôt qu'ailleurs sur le territoire.**

Dans le but de renforcer davantage le rôle du village comme centre de services et comme pôle de développement sur le territoire et compte tenu des contraintes à la construction en milieu rural (problèmes d'épuration des eaux, zonage agricole, zones d'inondation), la Municipalité désire concentrer son développement à l'intérieur de son village et dans les zones de villégiatures.

- e) Favoriser une planification du développement en milieu rural adapté au contexte local et l'orienter là où il serait le plus souhaitable.**

En fonction des routes du réseau supérieur et des routes locales et privées existantes, la Municipalité planifie à moyen et long terme l'incidence de ces nouvelles résidences sur la demande en services municipaux. Il s'agit donc d'éviter l'éparpillement des constructions dans le territoire avec les coûts que cela peut engendrer (entretien et amélioration des infrastructures routières, coûts du transport scolaire et de la collecte des matières résiduelles, infrastructures d'aqueduc et d'égouts en présence de problèmes environnementaux importants, etc.). La Municipalité établira ainsi les conditions d'implantation résidentielle. Cette démarche se fait en conformité avec la politique de délimitation des secteurs de développement résidentiel en milieu rural, contenue au schéma d'aménagement.

- f) Élaborer un plan de développement de la zone agricole permanente.**

Étant donné l'importance que joue l'agriculture dans le processus de développement économique de la localité de Piopolis, la Municipalité s'est dotée d'une politique visant la création de petites unités agricoles artisanales et/ou à temps partiel sur des surfaces de 20 hectares et plus.

- g) Assurer une saine gestion du territoire tout en accordant une attention particulière à la protection de l'environnement.**

Cet objectif vise à assurer une saine gestion des ressources sur le territoire de manière à éviter la proximité d'usages incompatibles et à assurer la protection de l'environnement, particulièrement au niveau de la qualité du paysage et du contrôle de la pollution.

h) Favoriser l'entrepreneursip de la population et la création d'emplois sur l'ensemble du territoire de la Municipalité.

Compte tenu du manque d'espace et d'infrastructures, le Conseil désire favoriser l'esprit d'entrepreneursip au sein de la population locale afin de stimuler l'économie locale et créer des emplois. Le Conseil est ainsi conscient qu'il faut miser davantage sur des entreprises de faible envergure pour assurer un certain essor de son territoire sur le plan économique.

2.2 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

Les politiques particulières d'aménagement se rapportent à des champs d'activités ou à des éléments particuliers du territoire qui font l'objet d'une préoccupation de la part du Conseil. Chacun de ces domaines de préoccupation sera traité de façon à en faire ressortir les principales caractéristiques et à exposer pour chacun d'eux les objectifs d'aménagement que la Municipalité retient et les interventions préconisées pour réaliser ces objectifs. Ces moyens d'intervention prendront le plus souvent la forme de mesures réglementaires ou incitatives.

2.2.1 L'AGRICULTURE ET LA FORÊT

2.2.1.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ Environ 74% du territoire est zoné agricole au sens de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.
- ⇒ Le territoire de la Municipalité compte 8625 hectares de forêt privée (dont 60% appartenant à Domtar), 963 hectares de forêt publique faisant l'objet d'un CAAF et 1350 hectares en culture.
- ⇒ L'agriculture joue un rôle important dans la Municipalité. Les terres en culture représentent environ 12% de la superficie totale de la Municipalité.
- ⇒ Les sols sont favorables à la production de fourrage, mais le manque d'unités thermiques interdit pratiquement la production céréalière. Le sol rocheux et accidenté fait que les champs en culture sont en général de petite surface et répartis sur

l'ensemble du territoire. Cette mosaïque de forêt entrecoupée de champs contribue à la beauté du paysage même si elle handicape quelque peu les activités agricoles. Les champs disponibles sont exploités en totalité;

- ⇒ 39 propriétés agricoles sont répertoriées sur le territoire de la Municipalité de Piopolis.
- ⇒ Le territoire agricole se caractérise par l'abondance des érablières qui couvrent plus de 58% des terres exploitées pour des fins agricoles. On retrouve sur le territoire 5 entreprises acéricoles, 5 fermes laitières, 2 élevages bovins, 1 élevage ovin, 1 ferme maraîchère et 1 exploitation horticole. Les autres entreprises agricoles sont axées sur des productions diverses, y compris la production des graminées et le pâturage (voir tableau 2.2).

Tableau 2.2 - Nombre et types d'exploitations agricoles enregistrées

TYPE D'EXPLOITATION	NOMBRE D'EXPLOITATIONS
Ferme (produits laitiers prédominants à plus de 50 %)	5
Ferme en général (aucune prédominance)	17
Terrain de pâture et de pacage (non intégré à une ferme ou à un ranch appartenant en général au domaine public)	1
Ferme (produits de l'érable à plus de 50 %)	5
Total des exploitations agricoles enregistrées	24

- ⇒ Environ 31% des revenus de la taxe foncière municipale proviennent des activités agricoles et forestières.
- ⇒ Environ 20% de l'évaluation foncière municipale reposent sur le domaine forestier, et ce, sans compter les boisés de ferme.

2.2.1.2 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) Favoriser la mise en valeur des activités agricoles et forestières sur le territoire et préserver le caractère rural.**

Fondement

Compte tenu que l'agriculture et la forêt constituent des activités économiques importantes au sein du territoire et considérant que ces ressources occupent la quasi-totalité de l'espace rural, la Municipalité veut privilégier l'exploitation de ces ressources primaires en milieu rural.

D'autre part, la Municipalité souhaite favoriser le développement des activités forestières en assurant une saine gestion des ressources sur le territoire et la protection de l'environnement visuel, particulièrement au niveau de la qualité du paysage.

Elle vise en même temps à concilier l'agriculture et l'exploitation forestière tout en limitant les activités susceptibles de nuire à leur développement.

La Municipalité s'est dotée d'un plan visant la protection des champs exploités en totalité. De plus, ce plan vise aussi à promouvoir la création de petites unités agricoles artisanales et/ou à temps partiel sur des surfaces de 20 hectares et plus. Cette politique a reçu l'assentiment de la CPTAQ.

Moyens d'intervention :

- délimiter des affectations du sol qui privilégient les activités agricoles et forestières sur la majeure partie du territoire en tenant compte des autres activités présentes;
- veiller à ce que le Comité consultatif d'urbanisme soit composé d'élus, d'agriculteurs et d'autres représentants de la population dont le mandat sera, entre autres, de planifier le développement du milieu rural ;
- appliquer la politique régionale de gestion des odeurs en milieu agricole (distances séparatrices) ;
- encadrer la construction d'abris forestiers en milieu forestier;
- favoriser l'émergence de petites unités agricoles sur des surfaces de 20 hectares et plus;

- favoriser l'émergence de micro-entreprises de transformation de produits agricoles et forestiers associés à une exploitation;
- favoriser les activités récréatives compatibles avec l'agriculture telles que les sentiers d'observation de la nature, camping sauvage, chasse et pêche, tables et gîtes à caractère champêtre tout en assurant une intégration harmonieuse avec les usages agricoles et forestiers (moindre impact).

b) Éliminer les coupes à blanc abusives tout en assurant la possibilité de récolter la matière ligneuse.

Fondement

L'exploitation parfois irrationnelle de la ressource forestière, caractérisée par des coupes à blanc de grande superficie, peut engendrer des impacts négatifs au sein du territoire. Ces dernières provoquent une baisse de la valeur foncière des propriétés et affectent considérablement l'assiette fiscale de la municipalité, en plus de briser l'esthétique du paysage et de nuire au développement du potentiel récréotouristique.

Même s'il s'avère difficile techniquement et financièrement de contrôler la coupe forestière sur l'ensemble du territoire, la Municipalité considère important d'intervenir afin d'en réduire les conséquences négatives.

Moyens d'intervention :

- édicter des normes de contrôle du déboisement afin de protéger la qualité du milieu naturel et humain tout en favorisant l'exploitation et la mise en valeur de la matière ligneuse sur le territoire de la Municipalité;
- assurer le suivi de l'émission des permis de coupes et des opérations forestières en vérifiant le respect de la réglementation pendant et après les opérations.
- encourager les exploitants à utiliser des méthodes de coupe qui favorisent la régénération de la forêt et qui limitent les effets négatifs sur le milieu naturel;

2.2.2 LES ACTIVITÉS RÉSIDENTIELLES ET DE VILLÉGIATURE

2.2.2.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ Le territoire compte 128 habitations: ces résidences se concentrent principalement à l'intérieur du village et sur les berges du lac Mégantic.
- ⇒ On retrouve 122 chalets répartis principalement sur les berges du lac Mégantic, ce qui représente environ 44% des habitations de la Municipalité et reflète l'importance de la villégiature dans la Municipalité.
- ⇒ Le territoire compte aussi 9 maisons mobiles.
- ⇒ Il se construit en moyenne de 3 à 5 résidences par année dans la Municipalité et ces dernières s'implantent plutôt à l'extérieur qu'à l'intérieur du village.
- ⇒ Certaines résidences de Piopolis ont bénéficié du programme provincial « Réno-Village » pour la réalisation de rénovation.
- ⇒ Il y a peu d'espace à bâtir;
- ⇒ La Municipalité offre un programme d'incitation à la construction résidentielle sous forme de congés de taxe applicable dans le périmètre d'urbanisation et certaines zones de villégiature.
- ⇒ Environ 60% des revenus de taxation foncière proviennent des activités résidentielles et de villégiature.
- ⇒ La Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) a autorisé le développement à des fins résidentielles et de villégiature riveraine au lac Mégantic. Il s'agit : du secteur du Croissant-de-Lune (CPTAQ #223905), de la bande de terrain située au sud de la Municipalité et à l'ouest de la route 263 (CPTAQ #240198 – TAMPTA #004036) et des terrains situés à l'extrémité nord du rang des Grenier (CPTAQ #225871). Les lots visés par ces autorisations demeurent en zone agricole permanente.
- ⇒ On observe une tendance à la conversion de chalets en résidences permanentes.

⇒ Il subsiste très peu de terrains à construire à l'intérieur de l'actuel périmètre d'urbanisation de la Municipalité, le long des infrastructures existantes. Il y a cependant de belles possibilités de développement résidentiel au bout de la rue de la Vieille-Forge.

2.2.2.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) Limiter l'occupation du sol en dehors du périmètre d'urbanisation et assurer la consolidation du développement en milieu rural.

Fondement:

Dans le but de préserver le cachet rural de son territoire et d'accentuer ainsi le caractère distinctif du milieu rural par rapport au village, la Municipalité préconise une faible densité d'occupation du sol dans les zones situées à l'extérieur de son périmètre d'urbanisation. Elle veut aussi éviter la création de nouveaux noyaux résidentiels en dehors du périmètre d'urbanisation.

Cet objectif vise aussi à préserver la salubrité du milieu de façon à ce que chaque terrain soit autonome du point de vue de l'approvisionnement en eau potable et de l'épuration des eaux usées.

Dans les affectations agroforestière et rurale les implantations résidentielles seront autorisées avec l'objectif d'assurer la consolidation du développement en milieu rural.

Moyens d'intervention:

- autoriser, dans les affectations agroforestière et rurale, l'implantation résidentielle sur les rues existantes et leur prolongement connu et les identifier sur la carte du plan d'urbanisme;
- interdire l'ouverture de nouvelles rues à des fins de développement résidentiel en milieu rural;
- prévoir une faible densité d'occupation du sol en milieu rural;
- prévoir des normes au règlement de lotissement en ce qui concerne la largeur et le tracé des chemins pour le prolongement des rues connues.

- b) Limiter les coûts d'entretien des chemins en orientant le développement là où il est le plus souhaitable.

Fondement

Plusieurs kilomètres de chemins parcourent le territoire de la Municipalité et cela occasionne des coûts d'entretien importants. L'implantation de résidences permanentes ou la transformation de chalets en résidences permanentes au-delà des chemins entretenus l'hiver risque d'engendrer des coûts additionnels à la Municipalité si des pressions en ce sens sont exercées par les résidants. Le problème provient ici du fait que les revenus que génèrent les résidences ne suffisent souvent pas à compenser les coûts reliés à l'entretien des chemins. La Municipalité désire ainsi contrôler cet aspect afin d'éviter les coûts engendrés par une dispersion trop grande des résidences permanentes sur son territoire.

Moyens d'intervention:

- ne permettre que les résidences saisonnières et les constructions pour fins agricoles et forestières le long des chemins non entretenus l'hiver;
 - contrôler la transformation des résidences saisonnières en résidences permanentes par l'émission d'un certificat d'autorisation pour le changement d'usage;
- c) Contrôler l'implantation des maisons mobiles et des roulottes sur le territoire.

Fondement

Dans le souci de préserver un certain esthétisme des constructions au sein du territoire et pour que les maisons mobiles soient installées selon les règles de l'art (pour une question de sécurité notamment) et pour limiter le plus possible les impacts négatifs et les difficultés d'intégration associées à ce type d'habitation la Municipalité désire interdire l'implantation des maisons mobiles sauf dans un secteur particulier du haut du village. Les roulottes représentent davantage une habitation de courte durée, utilisée principalement par des vacanciers. Elles sont aussi utilisées comme chalet par certains propriétaires qui préfèrent, pour diverses raisons, ce type d'habitation à la construction d'un chalet. Cet aspect revêt une certaine problématique dans le contexte actuel en ce sens que l'absence de contrôle adéquat fait en sorte que certains propriétaires s'installent une roulotte dans le but caché de s'exempter des règles relatives à la construction d'un chalet (cadastre, taxes, installation

septique, etc), et cela risque de provoquer un sentiment d'injustice envers les autres contribuables propriétaires de chalets qui se plient à toutes les exigences réglementaires.

Moyens d'intervention:

- ne permettre les roulottes qu'à l'intérieur des terrains de camping ou sur les chantiers de coupe forestière lors de la durée des travaux ou durant la période de validité d'un permis de construction d'un bâtiment principal ;
- considérer les maisons mobiles au même titre que les résidences et leur imposer les mêmes dispositions réglementaires;
- réglementer la hauteur des maisons mobiles, la fermeture du vide, les agrandissements, etc.

d) Préserver le caractère résidentiel typique des zones de villégiature.

Fondement

La vocation première des zones de villégiature est et devra demeurer résidentielle afin de continuer d'attirer des nouvelles constructions de qualité, d'y préserver une bonne qualité de vie, un beau paysage et rendre agréable la circulation automobile le long de l'axe panoramique que représente, en particulier, le chemin du Lac, le rang des Grenier et la route 263. L'intention est d'assurer une certaine harmonisation et intégration des nouvelles constructions dans le cadre bâti tout en préservant le caractère naturel du milieu riverain.

La Municipalité vise à prendre des mesures pour s'assurer d'un certain esthétisme de ces zones.

Moyens d'intervention:

- établir des standards d'implantation et de construction résidentielle, en particulier au niveau des marges de recul, de la hauteur, de la pente du toit, du revêtement extérieur et de la hauteur minimale et maximale;
- interdire l'implantation des maisons mobiles et des roulottes;

2.2.3 LES AUTRES ACTIVITÉS DU MILIEU

2.2.3.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ On ne retrouve qu'une seule industrie sur le territoire de Piopolis et cette dernière est localisée au village. Il s'agit d'une industrie de confection de vêtements. Toutefois, on compte quelques entreprises artisanales qui œuvrent dans différents secteurs tels que le mobilier et la décoration;
- ⇒ Les commerces présents sur le territoire sont concentrés à l'intérieur du village et concernent principalement des biens de consommation courante et touristique;
- ⇒ On retrouve une sablière située à l'ouest du périmètre d'urbanisation et qui affecte la valeur esthétique de l'entrée du village.

2.2.3.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) Concentrer les activités commerciales et industrielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.**

Fondement

Pour répondre à l'orientation générale visant à renforcer le village comme centre de services et pôle de développement, la Municipalité vise à concentrer les activités commerciales et industrielles à l'intérieur de son périmètre d'urbanisation.

Moyen d'intervention:

- prévoir des espaces pouvant accueillir les activités commerciales et industrielles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation.

- b) Permettre et régir l'ampleur des entreprises liées à l'habitation en milieu rural.**

Fondement

Compte tenu de la taille restreinte des commerces et des industries sur le territoire; du faible potentiel de développement de ce secteur économique; de son orientation générale visant à favoriser l'entrepreneursip de sa population et la création d'emplois sur l'ensemble de son

territoire; la Municipalité désire permettre les commerces et les industries du type artisanal sur l'ensemble de son territoire. Ces entreprises liées à l'habitation ne devront toutefois pas dépasser une certaine envergure afin de respecter l'objectif visant à concentrer les commerces et les industries à l'intérieur du village.

Moyens d'intervention:

- prévoir des dispositions particulières à la réglementation d'urbanisme concernant les entreprises liées à l'habitation et établir certains critères pour les distinguer des usages commerciaux ou industriels et contrôler leur ampleur.

2.2.4 LES CONTRAINTES NATURELLES

2.2.4.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

⇒ Le territoire de Piopolis compte une zone inondable contiguë à la zone marécageuse au Sud du lac Mégantic, le long de la rivière Arnold. Cette zone a été identifiée au schéma d'aménagement de la MRC.

2.2.4.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) Limiter les dommages possibles aux personnes et aux propriétés dans les zones soumises à des contraintes naturelles (inondation).

Fondement

Étant donné que l'on retrouve un secteur à risque d'inondation, la Municipalité juge important de contrôler l'occupation du sol dans le secteur soumis à de telles contraintes. En évitant des constructions dans de tels endroits, on minimise ainsi les risques pour la sécurité publique et les dommages possibles aux propriétés et on évite des réclamations coûteuses.

Moyens d'intervention:

- délimiter la zone à risque d'inondation sur la carte synthèse accompagnant le présent plan d'urbanisme;

- aux règlements d'urbanisme, prévoir des normes pour éviter que des nouvelles constructions ne s'implantent dans les zones inondables et y limiter les travaux;
- informer les citoyens de la présence de zones de contraintes sur le territoire.

2.2.5 LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

2.2.5.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ À cause du potentiel scientifique de l'Observatoire astronomique du Mont Mégantic, la région du Granit est la 1^{ère} au Québec à être sensibilisée à la pollution lumineuse.
- ⇒ La Municipalité a sur son territoire un ancien dépotoir pouvant constituer un risque pour la santé;
- ⇒ Les prises d'eau potable communautaires, gérées par la Municipalité, sont sujettes à une protection pour éviter les risques de contamination possible;

2.2.5.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) Contrôler la pollution lumineuse afin de ne pas créer d'obstructions déraisonnables à la jouissance du ciel étoilé et à l'observation astronomique.

Fondement

L'Observatoire du Mont Mégantic est situé dans l'un des rares sites du sud-ouest du Québec où le ciel est encore noir. Lors de sa construction en 1979, la brillance du ciel était de 25 % supérieure à sa valeur naturelle et aujourd'hui, elle a doublé. Si elle devait encore doubler au cours des 15 prochaines années, la rentabilité scientifique du télescope serait compromise.

La Municipalité de Piopolis est située dans la zone comprise à moins de 25 km de distance de l'Observatoire. Bien qu'elles soient de petites tailles, les municipalités occupant cette zone, sont responsables de la production de 50 % de la pollution lumineuse totale.

Les premières mesures préventives pour contrer la pollution lumineuse appliquées aux localités situées à proximité de l'Observatoire seront les plus efficaces et les moins coûteuses. La première, et la plus importante, est d'empêcher les luminaires de rayonner vers le haut.

L'un des moyens de mise en œuvre préconisé par la MRC est d'établir des dispositions relatives au contrôle de l'éclairage extérieur. Ces normes privilégient le recours à l'éclairage extérieur non polluant en réglementant le type de sources lumineuses et de luminaires, les installations d'éclairage et les pratiques d'éclairage; sans diminuer la sécurité, la productivité et la jouissance paisible de la propriété. Ainsi, la Municipalité de Piopolis compte, à moyen terme, inclure ces dispositions à ses règlements d'urbanisme.

Moyens d'intervention:

- contrôler l'éclairage extérieur par des mesures réglementaires appropriées et les intégrer dans la réglementation d'urbanisme lorsque ces dernières seront validées;
- participer à la mise en place des interventions visant particulièrement la sensibilisation de la population à cette problématique;
- participer à l'établissement d'un plan de conversion des équipements publics d'éclairage.

b) Contrôler les usages et les activités à proximité de l'ancien dépotoir.

Fondement

L'ancien dépotoir peut constituer une source de contamination des puits d'alimentation en eau potable. Ce lieu peut engendrer aussi des effets négatifs sur la santé et le bien-être de la population.

Moyens d'intervention:

- identifier sur la carte synthèse l'ancien dépotoir;
- contrôler les usages, les activités sensibles et la localisation des puits d'alimentation d'eau potable à proximité du dépotoir par des mesures réglementaires appropriées;

- prohiber les implantations résidentielles, commerciales et institutionnelles sur le site de l'ancien dépotoir;
- c) Contrôler les usages et les activités à proximité des ouvrages de captage d'eau potable communautaires.**

Fondement

Soucieuse d'assurer à la population le maximum de qualité pour l'eau de consommation et afin de prévenir les risques potentiels de contamination, la Municipalité favorise la protection des sources d'approvisionnement en eau potable.

Le contrôle de l'utilisation du sol autour des ouvrages de captage constitue un moyen important de protection. Afin d'éviter la contamination, la prévention devient une mesure utile pour empêcher la détérioration de la qualité des eaux. Un périmètre de protection, comprenant la surface et le souterrain d'un territoire donné, permet une protection efficace. Ainsi, la Municipalité a déjà établi des mesures de protection minimale dans un rayon de 30 mètres de sa prise d'eau potable alimentant le réseau d'aqueduc.

Moyens d'intervention:

- identifier, sur la carte synthèse, les ouvrages communautaires de captage d'eau potable;
- établir des périmètres de protection immédiats autour des ouvrages communautaires de captage d'eau potable;
- interdire tous usages autres que ceux directement liés à l'exploitation de l'ouvrage communautaire de captage d'eau;
- établir des distances d'implantation mesurées à partir des ouvrages de captage pour certains usages ou activités à risques.

2.2.6 LA PROTECTION DES LACS ET DES COURS D'EAU

2.2.6.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ Le lac Mégantic marque la limite Est du territoire et possède un potentiel indéniable pour les activités nautiques et de villégiature.
- ⇒ Le lac à la Vase est plutôt un site de villégiature en forêt avec possibilité d'activités nautiques légères.
- ⇒ Les rivières Bergeron et Arnold ainsi que les ruisseaux À Lionel et Quirion représentent les principaux éléments hydrographiques du territoire; une section des rivières Victoria et Clinton passe également sur le territoire de Piopolis.
- ⇒ Dorénavant, le schéma d'aménagement révisé de la MRC établit des mesures de protection pour tous les lacs et cours d'eau permanents et intermittents.

2.2.6.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) Protéger les lacs et cours d'eau permanents et intermittents du territoire contre les formes de dégradation susceptibles d'affecter leur qualité.

Fondement

Les lacs situés sur le territoire, dont le lac Mégantic, le lac à la Vase et le lac à la Truite, ainsi que tous les cours d'eau du territoire constituent des ressources qu'il faut protéger, car leur détérioration risque d'avoir un impact négatif sur le maintien de la qualité de vie et sur la beauté du paysage en plus d'avoir des effets néfastes sur la faune aquatique. Son potentiel d'utilisation à des fins récréatives pourrait être compromis. La Municipalité veut ainsi faire en sorte de limiter le plus possible les interventions sur les berges des lacs et cours d'eau du territoire. Le contrôle des occupations par les riverains, des coupes forestières et des activités agricoles dans la bande riveraine se veut, à cet effet, une solution très efficace pour assurer la qualité des cours d'eau.

Moyens d'intervention:

- inclure des dispositions au règlement de zonage visant le maintien d'une bande riveraine le long des lacs et des cours d'eau permanents et intermittents et établir des dispositions particulières visant leur protection (la rive et le littoral);
- protéger l'encadrement forestier des lacs (sur une distance de 300 m) en apportant certaines restrictions sur l'abattage d'arbres;
- prévoir des normes d'éloignement pour l'élevage sans sol, à partir des zones de villégiature et en faire la justification;
- veiller à l'application du règlement sur l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées;
- établir une superficie minimale pour les lots à proximité des lacs et des cours d'eau permanents et intermittents ;
- utiliser et promouvoir la méthode de nettoyage par creusage du tiers inférieur pour l'entretien des fossés routiers.
- encourager toute initiative de reboisement des berges;
- informer et sensibiliser la population à l'importance de protéger le milieu riverain;

2.2.7 LES SITES D'INTÉRÊT NATURELS

2.2.7.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ Le territoire de la Municipalité renferme plusieurs milieux humides (marécages, tourbières) constituant des écosystèmes fragiles.
- ⇒ Situé à la tête du lac Mégantic, le marécage du lac des Joncs se distingue par sa grande valeur écologique. On retrouve, à cet endroit, le meilleur potentiel pour la sauvagine de la MRC ainsi qu'une concentration de sites archéologiques; une zone inondable y est contiguë le long de la rivière Arnold. Une affectation de conservation a été délimitée au schéma d'aménagement à cet endroit et des mesures particulières de protection y sont préconisées;

- ⇒ On retrouve aussi d'autres secteurs marécageux adjacents au lac Mégantic : celui situé à l'embouchure des ruisseaux À Lionel et Quirion, au cœur du village dans la baie de Piopolis; celui de la baie Dollard et celui situé le long de la rivière Bergeron situé en milieu rural. Ces marécages jouent un rôle important dans la préservation de la qualité de l'eau, malgré leur faible étendue;
- ⇒ Des ravages de cerfs de Virginie ont été inventoriés par le gouvernement à deux endroits au Sud du territoire. Ces ravages ont également été identifiés au schéma d'aménagement de la MRC et cette identification se veut une incitation pour la Municipalité à tenir compte de cet élément lors des travaux susceptibles de perturber ces milieux fragiles.

2.2.7.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) **S'assurer que les milieux humides demeurent à l'état naturel.**

Fondement

Les milieux humides identifiés sur le territoire constituent des écosystèmes fragiles nécessaires à un environnement naturel de qualité.

Étant donné leur importance sur le plan écologique, la Municipalité désire préserver ces territoires à l'état naturel et limiter les interventions pouvant perturber l'équilibre de ces écosystèmes fragiles.

Moyens d'intervention :

- identifier les milieux humides (marécages, tourbières, marais) sur la carte synthèse du plan d'urbanisme et les délimiter aussi sur le plan de zonage ;
- établir des dispositions particulières visant leur protection en accroissant, entre autres, la bande riveraine.

- b) **Reconnaître le secteur marécageux du lac des Joncs pour son importance écologique et en assurer la conservation.**

Fondement

Considérant l'importance du marécage du lac des Joncs sur les plans de l'écologie et sur la préservation de la qualité de l'eau, cet objectif vise à reconnaître le bien fondé de délimiter un territoire écologique majeur et à le protéger. Cette affectation conservation a pour but non seulement de protéger le marécage conformément à l'objectif précédent, mais aussi de prévoir une zone tampon autour de ce dernier afin de limiter le plus possible les interventions dans l'environnement immédiat du marécage; une zone inondable est d'ailleurs identifiée le long de la rivière Arnold, à l'intérieur de la zone tampon.

Moyens d'intervention:

- délimiter une affectation de conservation pour le marécage du lac des Joncs;
- établir des dispositions particulières visant sa protection en établissant, entre autres, une bande riveraine accrue.

- c) **Reconnaître l'existence de ravages de cerfs de Virginie et d'aires de nidification d'oiseaux aquatiques sur le territoire.**

Fondement

Les ravages de cerfs de virginie et les aires de nidification d'oiseaux aquatiques constituent des habitats fauniques sensibles aux changements environnementaux pouvant être engendrés par l'activité humaine. Étant donné que ces sites sont susceptibles de se déplacer au cours des ans, la Municipalité ne considère pas pertinent de prévoir des mesures particulières de protection et d'intervenir de manière normative. La Municipalité se limite ici à reconnaître l'existence de tels habitats fauniques et privilégie une approche incitative pour les protéger.

Moyens d'intervention:

- identifier les ravages de cerfs de Virginie et les aires de nidification d'oiseaux aquatiques sur la carte synthèse accompagnant le présent plan d'urbanisme;

- inciter les propriétaires des boisés concernés par les ravages à consulter le gouvernement provincial afin d'obtenir des recommandations pour leur protection;
- sensibiliser la population sur la présence d'habitats fauniques sur le territoire.

2.2.8 LES SITES D'INTÉRÊT PATRIMONIAUX

2.2.8.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ On retrouve sur le territoire de Piopolis des sites archéologiques reconnus, des sites à potentiels archéologiques ainsi que quelques lieux patrimoniaux importants du point de vue identitaire et pouvant receler un potentiel de mise en valeur.
- ⇒ En vertu du schéma d'aménagement de la MRC, le village de Piopolis a été identifié comme territoire d'intérêt esthétique. La beauté du village s'appuie principalement sur son site privilégié ainsi que sur les caractéristiques de son cadre bâti, de son réseau routier et de ses paysages.

2.2.8.2 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- a) **Préserver les sites d'intérêt archéologiques.**

Fondement

L'historique climatique et géomorphologique démontre que le territoire de la MRC du Granit a échappé à l'invasion marine de la mer de Champlain et qu'il fut potentiellement habitable pour des humains il y a quelque 12 500 ans. La découverte de sites archéologiques paléoindiens âgés de 10 000 à 12 500 ans dans le Nord-Ouest de l'État du Maine (le site Vail en particulier) à moins de 40 km au sud du territoire de la MRC laisse croire que des groupes de cette culture ancienne auraient traversé, à cette époque, les montagnes frontalières pour s'approprier le territoire de l'Estrie. Il y a donc tout lieu de croire que le territoire de la MRC, et en particulier le territoire de Piopolis, recèle des vestiges d'une occupation humaine aussi ancienne.

L'identification aux plans et aux règlements d'urbanisme des secteurs à potentiel archéologique se veut un indicateur pour la population en général ainsi que pour les intervenants gouvernementaux lors de travaux qui auraient comme effet de détruire ces espaces d'intérêt historiques. Ces zones correspondent à des espaces stratégiques qui auraient pu être utilisés par les populations nomades. Les secteurs à potentiels archéologiques tels qu'identifiés à la carte synthèse forment un diamètre approximatif de 1km.

Moyens d'intervention :

- identifier les secteurs à potentiel archéologique élevé sur la carte synthèse du plan d'urbanisme en tant que site d'intérêt;
- identifier les sites archéologiques sur la carte synthèse du plan d'urbanisme;
- s'assurer que les secteurs à potentiel archéologique identifiés soient pris en considération lors de travaux qui auraient comme effet de détruire ces espaces d'intérêt. La MRC et la Municipalité devront être avisées, par l'intervenant, au début du processus de planification relativement aux travaux prévus;
- maintenir une bande de protection riveraine afin de protéger suffisamment les sites archéologiques existants et potentiels.

b) Reconnaître et préserver le caractère esthétique et les sites d'intérêt historique et patrimonial

Fondement

Étant donné l'attrait qu'exerce le village auprès de la population locale et des touristes en général, la Municipalité entend prendre des mesures pour préserver le cachet qui lui vaut sa reconnaissance comme territoire d'intérêt esthétique.

L'ancien poste de pompiers et sa tour, la première école, l'église, le presbytère et le site du Vieux Village représentent des éléments importants du patrimoine de Piopolis.

La Municipalité entend donc reconnaître les éléments patrimoniaux de son histoire et les protéger.

Moyens d'intervention:

- prévoir une affectation résidentielle et commerciale qui respecte le caractère résidentiel dominant du centre du village;
- dans la réglementation d'urbanisme, prévoir un minimum de dispositions pour contrôler l'apparence extérieure des bâtiments, leurs dimensions,...
 - identifier l'ancien poste de pompiers et sa tour,
 - le quai du Village,
 - le quai de la Ferme,
 - le quai du Vieux Piopolis (hors usage),
 - la première école,
 - l'église, l'ancien presbytère de Saint-Zénon de Piopolis,
 - le cimetière de Saint-Zénon de Piopolis
 - le site du Vieux Village
- identifier sur la carte synthèse du plan d'urbanisme comme site patrimonial, le noyau villageois ancien.

2.2.9 LES ÉLÉMENTS RÉCRÉOTOURISTIQUES

2.2.9.1 CONSTATATIONS GÉNÉRALES

- ⇒ Situés aux abords du lac Mégantic, le camping municipal, et sa plage publique, représentent un point d'accès au lac Mégantic et un élément d'attrait intéressant pour la population et les touristes en général.
- ⇒ Comme accès publics au lac, le territoire comprend également, le quai du Village et la marina adjacente auxquels s'ajoute le quai de la ferme à la tête du lac.
- ⇒ Le mont Scotch Cap représente un élément naturel significatif du territoire et occupe une situation privilégiée. Ce dernier surplombe le Sud de la Municipalité et son sommet

(550 m d'altitude) offre une vue surprenante sur le lac Mégantic, sur le marécage situé à la tête du lac et les montagnes environnantes.

2.2.9.2 OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

- ⇒ Depuis l'été 1999, le Festival Saint-Zénon-de-Piopolis attire des mélomanes d'un peu partout;
- ⇒ Les corridors verts (les pistes cyclables) et les sentiers pédestres constituent les sentiers récréatifs de la Municipalité.
- ⇒ Le secteur du Croissant-de-Lune est doté d'un parc privé aménagé pour la tenue de spectacles en plein air.
- ⇒ Le circuit historique à été établi.

a) Favoriser la mise en valeur du potentiel récréotouristique du territoire

Fondement

Dans le but de mettre en valeur son territoire sur le plan récréotouristique, la Municipalité désire promouvoir ses différents points d'attrait en relation avec les éléments touristiques régionaux.

Moyens d'intervention :

- identifier et faire la promotion des points d'attrait touristiques sur le territoire;
- autoriser dans l'affectation rurale, les usages de récréation extensive dans les secteurs ayant un potentiel touristique naturel, pouvant être mis en valeur;
- favoriser l'émergence d'auberges champêtres, couettes et café, gîtes à la ferme et campings rustiques afin d'augmenter l'offre touristique;

- aménager des sentiers de randonnée pédestre, dans l'axe de la rivière Bergeron, du Scotch Cap et du lac des Joncs, en collaboration avec Domtar, l'Association pour la protection du lac Mégantic et Canards Illimités ;
- aménager des sentiers de randonnée pédestre dans le boisé municipal situé au cœur du village, de part et d'autre du ruisseau Quirion, ainsi que le long du marais situé sur la rive du lac Mégantic entre les ruisseaux Quirion et À Lionel ;
- identifier les points de vue panoramiques intéressants sur la carte synthèse du plan d'urbanisme;
- reconnaître et identifier sur la carte synthèse du plan d'urbanisme le tracé des sentiers récréatifs, des sentiers pédestres et des corridors verts (pistes cyclables).

b) Favoriser la mise en valeur à des fins récréatives du mont Scotch Cap, tout en protégeant son caractère naturel.

Fondement

La Municipalité souhaite la mise en valeur du massif montagneux du mont Scotch Cap, en harmonie avec sa vocation forestière et récréative. Cette mise en valeur devra toutefois se faire de façon à respecter l'encadrement naturel des lieux.

Moyens d'intervention:

- attribuer une affectation récréative au secteur du mont Scotch Cap;
- prévoir des dispositions restrictives concernant le déboisement dans l'affectation récréative
- ne permettre que les usages compatibles avec cette vocation du massif montagneux.

2.3 LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES À CERTAINS SECTEURS

Maintenant que des politiques d'aménagement ont été définies pour des activités et des éléments particuliers du territoire, le périmètre d'urbanisation et le milieu rural; passons aux objectifs d'aménagement des grandes affectations du sol de même que des densités approximatives d'occupation du sol pour chacun des 2 secteurs du territoire.

2.3.1 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Les objectifs d'aménagement précisent les intentions de la Municipalité pour chacun des grands secteurs du territoire. Ces objectifs sont également accompagnés de moyens d'action que la municipalité entend prendre pour les réaliser.

2.3.2 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol viennent traduire, sur le plan spatial, les objectifs d'aménagement retenus; déterminent la vocation dominante pour chaque portion de son territoire et indiquent le genre d'activités que la Municipalité souhaite y retrouver. Bien entendu, le règlement de zonage viendra préciser plus en détail les types d'usages qui seront autorisés pour chacune des zones faisant partie de ces territoires.

2.3.3 LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Les densités d'occupation du sol donnent une indication sur l'intensité d'implantation des bâtiments que la Municipalité désire privilégier à l'intérieur de chacune des parties de son territoire, sous forme de superficie de terrains minimale ainsi que du nombre de bâtiments et/ou de logements autorisés.

2.3.4 LE PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Le périmètre d'urbanisation détermine la limite prévue de l'extension future du village. Il vise avant tout le regroupement d'activités à caractère urbain et présente une densité d'occupation plus forte qu'ailleurs, en raison de la présence d'un réseau d'aqueduc.

2.3.4.1 LA DÉLIMITATION

La délimitation des périmètres d'urbanisation a pour objectifs de :

- localiser et regrouper dans l'espace, le développement du noyau villageois ;

- planifier la croissance urbaine de la Municipalité et des aires de services de façon à contrer l'étalement et la discontinuité du cadre bâti ;
- optimiser l'utilisation des infrastructures et équipements publics existants et préserver le territoire agricole.

La délimitation du périmètre d'urbanisation s'appuie sur :

- l'estimation du rythme de croissance de la Municipalité à partir de l'analyse du nombre de permis de construction émis au cours des années 1991 à 2000;
- l'analyse des prévisions démographiques;
- l'évaluation des projets domiciliaires en cours ou projetés ;
- le développement résidentiel et les autres activités projetées pour les quinze prochaines années ;
- les infrastructures de viabilisation (rue, aqueduc et égout) en place ou projetées ;
- la réglementation d'urbanisme applicable ;
- le respect intégral de la zone agricole permanente.

Le périmètre d'urbanisation est déterminé par le schéma d'aménagement de la MRC du Granit et est cartographié à la carte synthèse. Ainsi, entourant le noyau de village, les limites du périmètre d'urbanisation respectent celles de la zone agricole permanente.

2.3.4.2 TRAITS DOMINANTS

Érigé en bordure d'une baie du lac Mégantic, le village de Piopolis se distingue par sa situation géographique privilégiée (proximité du lac, entre deux ruisseaux, au creux des montagnes) et son charme particulier relié aux qualités visuelles du site, aux particularités de son cadre bâti et à sa forme d'entonnoir caractéristique. La vision qu'on en a à partir de l'autre côté du lac est tout simplement digne d'une carte postale! Les couleurs pâles des bâtiments situés au cœur du village forment un ensemble assez homogène et ont valu à cette partie du village le surnom de "village blanc". Tous ces éléments réunis procurent un cachet pittoresque au village et lui ont valu d'être reconnu comme territoire d'intérêt esthétique au schéma d'aménagement de la MRC.

Le village de Piopolis est un centre de services et un pôle de développement dans la Municipalité. La fonction résidentielle y prédomine largement et vient ainsi confirmer la vocation champêtre et pittoresque de la municipalité. On y retrouve les différentes institutions typiques du milieu villageois (église, bureau de poste, salle et bureau municipal) et des espaces de récréation (terrain de jeux, jardin d'enfants, camping et plage publique); ces éléments étant dispersés à travers l'ensemble du village.

Le village n'est desservi qu'en partie par le petit service d'aqueduc municipal et ne possède pas de système d'égouts, chaque résidence étant actuellement pourvue de son propre système de disposition des eaux usées. Cette situation est pénalisante pour le développement futur du village. Par ailleurs, le petit service d'aqueduc municipal existant permet à une partie des citoyens du village de bénéficier d'une eau de qualité et en quantité suffisante. La prise d'eau potable alimentant ce réseau est située au Nord de la route 263, dans la partie ouest du village. Le rejet des eaux usées se fait aux moyens de dispositifs individuels et les sols sont généralement propices aux installations septiques.

Plusieurs espaces libres sont disponibles à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, mais des contraintes physiques limitent considérablement les possibilités de développement : la zone marécageuse à l'embouchure des ruisseaux À Lionel et Quirion, les pentes fortes qui parcourent le village et la faible capacité portante des sols à certains endroits (cuvette du ruisseau Quirion).

2.3.4.3 LES OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES AU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Compte tenu des caractéristiques propres au village, la Municipalité vise l'atteinte de plusieurs objectifs d'aménagement. Ces objectifs retiennent comme principe fondamental de préserver le charme particulier du village en accordant une grande importance à son environnement visuel, écologique et architectural.

- a) Préserver le cachet du village en assurant une certaine harmonie des constructions tout en respectant les utilisations différentes de l'entrée du village.**

Le site du village a été arbitrairement divisé en deux sections : «le haut du village» qui constitue le principal secteur d'expansion et «le bas du village», appelé aussi village blanc;

la limite a été fixée approximativement à la hauteur du cimetière. La Municipalité désire donc être plus vigilante à l'esthétique des constructions dans cette dernière section afin de préserver la beauté du village, la «marque de commerce» de Piopolis, alors que les utilisations pourront être plus variées dans le haut du village.

b) Pourvoir le village de réseaux d'aqueduc et d'égouts.

La présence de réseaux d'aqueduc et d'égouts ajouterait deux éléments importants au potentiel de développement du village. Ces deux éléments auraient une incidence positive directe sur la santé et la qualité de vie des citoyens du village.

c) Mettre en valeur les différents espaces libres du village, selon les potentiels inhérents à chaque site.

Dans le but de maximiser l'occupation du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, la Municipalité entend attribuer une affectation particulière à chaque portion du territoire et récupérer tout espace disponible et potentiellement utilisable pour la construction. Elle doit aussi composer avec les contraintes physiques (pente, capacité des sols, etc.) et les potentiels du milieu de façon à favoriser un développement adapté à la diversité du milieu et aux particularités de chaque site. Les espaces ne pouvant servir à la construction pourront être aménagés comme espaces verts.

d) Développer un réseau d'espaces verts et récréatifs de façon à relier les différents lieux de loisir et de détente du village.

Étant donné la dispersion des différents espaces récréatifs à l'intérieur du village, la Municipalité manifeste l'intention de créer un réseau linéaire permettant d'assurer la continuité des divers équipements et espaces de récréation (camping et plage publique, jardin d'enfants, terrains de jeux). Cet objectif vise aussi à mettre en valeur, à des fins d'activités extensives ou de préservation écologique, une bonne partie des espaces de propriétés municipales. L'établissement d'un circuit de promenade s'avère l'un des projets que caresse la Municipalité pour mettre en œuvre son concept d'aménagement d'un réseau d'espaces verts. Le site du camping et le terrain de jeux municipal devront s'avérer les pôles d'activités majeurs de ce concept.

e) Répartir les fonctions urbaines de façon à éviter la proximité d'activités incompatibles.

Étant donné sa vocation résidentielle dominante et dans le but de maintenir un milieu de vie de qualité et en prévenant l'implantation de certaines activités pouvant engendrer des nuisances vis-à-vis les activités résidentielles, la Municipalité désire répartir les fonctions urbaines de façon à éviter la proximité d'utilisations incompatibles. Pour ce faire, la Municipalité compte principalement orienter les commerces et les activités semblables sur la rue Principale.

f) Préserver le caractère résidentiel de certains secteurs.

Dans le but de maintenir un milieu de vie de qualité et favoriser la construction de nouvelles résidences, la Municipalité considère important de réserver des espaces à vocation essentiellement résidentielle. De tels espaces permettront de préserver une certaine homogénéité de l'utilisation du sol et la tranquillité du milieu.

g) Préserver et développer le volet commercial et les services.

La Municipalité compte plusieurs entreprises commerciales qui répondent à la demande des citoyens. De même, on note la présence de quelques organismes socio-communautaires qui apportent une contribution significative par leurs actions bénévoles.

Compte tenu de l'absence de lignes électriques de 550 volts sur son territoire, la Municipalité ne peut accueillir que des industries légères dont elle compte actuellement deux unités :

- l'Échoppe à bois, une micro-entreprise de fabrication de meubles à l'ancienne;
- Confection Maillot, un atelier de confection de vêtements.

h) Prévoir la croissance urbaine en fonction des zones d'aménagement prioritaires et de réserves (ZAP, ZAR).

Trois zones d'aménagement prioritaires (ZAP) et cinq zones d'aménagement de réserve (ZAR) sont établies, tel qu'édicté par le schéma d'aménagement de la MRC, étant donné que les superficies disponibles dans le périmètre d'urbanisation excèdent les besoins en espaces pour les prochaines années.

Ces dernières, sont cartographiées à la carte synthèse du plan d'urbanisme. L'objectif est d'assurer la consolidation des développements existants et la rentabilisation des infrastructures et des investissements, avant l'ouverture de nouveaux secteurs.

Les zones d'aménagement prioritaires (ZAP) correspondent à la limite probable et souhaitable de l'extension urbaine anticipée et à la croissance résidentielle anticipée sur un horizon de 15 ans. Les zones d'aménagement prioritaires non-desservis établies sont toutes en continuité avec les secteurs desservis ce qui conséquemment, en favorisent la consolidation. On compte trois zones d'aménagements prioritaires qui sont cartographiées à la carte synthèse du plan d'urbanisme et seront prioritairement aménagées.

Les zones d'aménagement de réserve (ZAR) correspondent aux espaces résiduels dont le développement est prévisible à long terme. Aucune infrastructure n'y est présente. Ces zones peuvent être le prolongement de zones d'aménagement prioritaires ou existantes.

La construction dans les zones d'aménagement de réserve, sans être interdite, sera limitée en bordure des rues publiques existantes. L'agrandissement d'un usage existant ayant pour effet d'empiéter dans une zone d'aménagement de réserve y est autorisé, si l'opération cadastrale a pour but d'agrandir le lot concerné (exemple : agrandissement d'un commerce, d'une aire d'entreposage, d'un usage résidentiel).

Il y sera interdit de construire ou de prolonger une rue ainsi que d'y apporter les réseaux d'égout ou d'aqueduc, à moins qu'il ne soit démontré la présence d'un problème environnemental majeur d'approvisionnement en eau potable ou d'épuration des eaux usées, ou s'il s'agit d'une rue collectrice permettant de résoudre un problème de circulation, toutefois aucune implantation contiguë (construction, usages) n'y sera autorisée.

La Municipalité de Piopolis souhaite développer les autres secteurs vacants présents dans les périmètres d'urbanisations, avant d'empiéter sur ces portions de territoire. Par ailleurs, la Municipalité demeure ouverte à tout projet de mise en valeur de ces secteurs.

Toute modification des zones d'aménagement prioritaires et de réserves est encadrée par le mécanisme de modification des zones d'aménagement prioritaires et de réserves, amené par le schéma d'aménagement.

08/04/03, R.2008-03, A. 9

2.3.4.4 LES AFFECTATIONS DU SOL À L'INTÉRIEUR DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION

Six affectations du sol ont été définies pour le territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, ces dernières étant représentées sur la carte synthèse en annexe. Cependant ; il faut préciser que ces affectations représentant globalement les vocations du territoire et les limites n'ont qu'une valeur indicative.

2.3.4.4.1 Affectation résidentielle

Cette affectation est répartie en plusieurs endroits: la rue du Vieux Moulin, un grand secteur autour de la rue de la Vieille Forge et les 2 emplacements résidentiels le long de la route 263. La vocation y sera uniquement résidentielle, sans toutefois limiter le nombre de logements.

2.3.4.4.2 Affectation mixte

Cette affectation vise principalement la cohabitation des activités résidentielles et commerciales et a été délimitée le long de la rue Principale du village, à l'exclusion de quelques secteurs ayant une vocation plus spécifique.

Elle se divise en deux secteurs distincts étant donné les objectifs d'esthétique associés au cœur du village. Les commerces exigeant une grande consommation d'espace ou pouvant engendrer des nuisances au niveau du bruit ne pourront s'implanter dans le bas du village de façon à préserver la tranquillité de ce secteur.

Pour des raisons d'esthétique et dans le but de favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles constructions, particulièrement dans le secteur du village blanc (le bas du village), la Municipalité entend exercer un contrôle au niveau de l'implantation des bâtiments, de la volumétrie (dimension des bâtiments, hauteur), de l'architecture (matériaux de revêtement extérieur, pente de toit) et de l'aménagement des terrains (entreposage extérieur, etc.). Les maisons mobiles ne seront permises que dans le haut du village et des normes particulières viendront en contrôler soigneusement l'implantation.

2.3.4.4.3 Affectation publique

Cette affectation correspond aux endroits actuellement utilisés à des fins institutionnelles, communautaires ou pour les services municipaux (église, cimetière, salle municipale) ainsi que pour le site du garage municipal.

2.3.4.4.4 Affectation industrielle

Le site disponible à des fins industrielles est situé à l'entrée du village, à proximité de la route 263, mais à une certaine distance de cette route pour être plus éloigné du milieu bâti actuel et futur ainsi que pour préserver l'esthétique du village.

2.3.4.4.5 Affectation récréative

Cette affectation reflète l'intention de la Municipalité face à son réseau d'espaces verts et récréatifs et est située partiellement sur des terrains de propriété publique. La plupart des activités récréotouristiques pourront y être développées, allant de la préservation écologique dans la cuvette du ruisseau Quirion jusqu'à la récréation intensive sur le site du camping, en passant par les sentiers de randonnée; conformément aux objectifs précédemment énoncés.

10/08/19, R.2010-04, A.4

2.3.4.4.6 Affectation conservation

Cette affectation vise à protéger la zone marécageuse au centre du village en la maintenant à son état naturel. Des activités très légères d'interprétation de la nature y seront permises et une passerelle légère permettra de faire le lien entre la plage et le reste du village, via le lac.

2.3.4.4.7 Les densités d'occupation du sol

La densité d'occupation du sol à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est en fonction :

- de la présence ou non du réseau d'aqueduc. La superficie minimale des terrains variera entre 1500 m² et 3000 m² selon la présence des services;

- du nombre de logements autorisés qui varie en fonction des zones, permettant ainsi une densité plus élevée dans le périmètre d'urbanisation.

2.3.5 LE MILIEU RURAL

Le milieu rural réfère ici à tout le territoire situé à l'extérieur du périmètre d'urbanisation, qu'il soit en zone agricole permanente ou non. L'agriculture et la forêt caractérisent en majeure partie ce territoire, mais on y retrouve aussi des activités résidentielles, de villégiature, d'extraction, etc. Comme les objectifs d'aménagement applicables à ce secteur ont déjà été énoncés à l'intérieur des politiques particulières d'aménagement du chapitre précédent, seules les grandes affectations du sol et les densités d'occupation seront traitées ici.

2.3.5.1 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Cinq grandes affectations du sol caractérisent le territoire rural de la Municipalité de Piopolis : l'affectation « agroforestière », l'affectation « villégiature », l'affectation « rurale », l'affectation « conservation » et l'affectation « récréation ».

2.3.5.1.1 L'affectation agroforestière

Cette affectation correspond au territoire situé en zone agricole permanente. Celle-ci reconnaît que les usages et activités agricoles ainsi que le prélèvement des ressources forestières sont prédominants. L'exploitation forestière pourra évidemment s'y exercer, mais la Municipalité la réglera pour éviter les coupes abusives.

Hormis les activités prédominantes reliées à l'agriculture et la forêt, des activités complémentaires pourront également se dérouler à l'intérieur de cette affectation. Les activités résidentielles et de villégiature pourront y être autorisées à condition que les constructions soient de type dispersé implantées sur des rues existantes et à condition qu'elles respectent les objectifs d'aménagement en rapport avec ce territoire.

En effet, le plan de gestion de la zone agricole permanente (LPTAA) de la Municipalité de Piopolis a permis d'identifier 13 unités de 20 hectares et plus qui pourraient faire l'objet

d'implantations agricoles, sylvicoles ou acéricoles artisanales ou à temps partiel et où la Municipalité souhaite permettre la construction d'une seule résidence.

De même, un secteur riverain au lac Mégantic et situé en zone agricole permanente (LPTAA) bénéficie d'une autorisation de la CPTAQ permettant le développement de la villégiature.

Comme cette affectation couvre une grande partie du territoire en milieu rural, d'autres usages compatibles, tels la récréation extensive, les industries de transformation agroforestière, l'extraction, les gîtes touristiques, l'hébergement champêtre et la restauration champêtre peuvent y prendre place, en conformité avec l'ensemble des lois et règlements applicables. Par ailleurs, en conformité avec le schéma d'aménagement révisé certains usages tels que les industries de transformation agroforestière, l'hébergement champêtre et la restauration champêtre doivent être reliés à une exploitation agricole. Toutefois, certains de ces usages doivent prendre place dans les secteurs de moindre impact pour l'agriculture et ainsi répondre aux conditions suivantes :

- ne sont pas dans le rayon de protection des bâtiments d'élevage (normes sur les odeurs);
- être dans les secteurs incultes ou boisés (sans potentiel agricole ou acéricole) en évitant le morcellement du boisé en parcelles de faible superficie ;
- être dans les secteurs ayant un potentiel des sols de classe 5, 6, 7, 0 selon l'inventaire des terres du Canada.

Quoi qu'il en soit, les activités qui se déroulent à l'intérieur de cette affectation devront se faire dans le plus grand respect du milieu naturel.

2.3.5.1.2 L'affectation villégiature

Cette affectation vise à favoriser le développement de la villégiature dans les secteurs qui présentent des caractéristiques favorables pour l'implantation de ce genre d'activités, soit les abords du lac Mégantic et, à un degré moindre, le pourtour du lac à la Vase. En bordure de ces lacs, cette affectation couvre les segments riverains ne faisant pas partie de la zone agricole permanente.

Les résidences et les chalets constitueront les activités prédominantes à l'intérieur de cette affectation. Les activités qui se déroulent à l'intérieur de cette affectation devront se faire dans le plus grand respect du milieu naturel.

2.3.5.1.3 L'affectation rurale

Cette affectation vise à distinguer le territoire rural qui n'est pas situé dans la zone agricole permanente et se compose essentiellement de grands secteurs de production de matière ligneuse. Outre les activités prédominantes reliées à la foresterie et à certaines activités agricoles telles que l'acériculture, des activités complémentaires pourront également se dérouler à l'intérieure de cette affectation. On y retrouve également des secteurs de résidences dispersées.

Comme cette affectation couvre une bonne partie du territoire en milieu rural, d'autres usages compatibles, tels le résidentiel unifamilial et bifamilial, les industries de transformation agroforestière, l'extraction, les gîtes touristiques, l'hébergement et la restauration champêtres et la récréation extensive peuvent y prendre place à condition qu'ils soient implantés sur des rues existantes et en conformité avec l'ensemble des lois et règlements applicables.

2.3.5.1.4 L'affectation conservation

Cette affectation couvre le secteur du marécage du lac des Joncs, au Sud du lac Mégantic, et correspond à l'affectation tel que défini au schéma d'aménagement de la MRC. La route 263 et les limites municipales marquent le pourtour de ce territoire.

Cette affectation vise plus particulièrement à protéger l'intégrité naturelle de la partie marécageuse de façon à préserver les caractéristiques de cet écosystème fragile. Des activités récréatives de nature très légère axées principalement sur l'interprétation de la nature pourront se dérouler à l'intérieur de ce territoire, sans toutefois qu'il y ait d'infrastructures (bâtiments ou autres ouvrages de même envergure) de mises en place dans la zone marécageuse, pour éviter une perturbation du milieu par un trop grand achalandage.

Le territoire situé entre le secteur marécageux et la limite de l'affectation conservation correspond à une zone tampon dans laquelle la coupe forestière sera contrôlée. La zone inondable est également considérée dans les mesures de protection.

2.3.5.1.5 Affectation récréative

Cette affectation couvre le secteur du mont Scotch Cap et est délimitée par la route 263 à l'Est, par la rivière Bergeron au Nord, par la ligne séparatrice des lots 9 et 10 à l'Ouest et par la limite municipale au Sud, conformément au schéma d'aménagement.

Les vocations forestière et récréative attribuées à ce secteur visent à maximiser le potentiel récréatif de la montagne tout en reconnaissant l'importance de la ressource forestière sur ce massif montagneux. Le maintien de l'aspect boisé des lieux (i.e. interdiction des coupes à blanc) sera un élément important de préservation de la beauté du paysage et du cadre naturel de la montagne. Les activités de récréation extensive seront privilégiées afin de favoriser la mise en valeur de la montagne sur le plan récréotouristique.

2.3.5.2 LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU SOL

Dans le but d'accentuer le caractère distinctif du milieu rural et d'y favoriser une plus grande dispersion des habitations, la Municipalité préconise une faible densité d'occupation du sol pour ce territoire. La densité d'occupation du sol à l'intérieur du milieu rural est en fonction :

- d'une plus grande superficie de terrain (minimum de 3 600 m²).
- du nombre maximum de logements autorisés, fixé à 1 ou 2 unités de logement par terrain. Celui-ci variera selon les zones.

Dans les espaces situés à moins de 300 m de tous les lacs et cours d'eau, les terrains devront avoir une superficie minimale de 4 000 m².

CHAPITRE 3 - LA NATURE, LA LOCALISATION ET LE TYPE DES ÉQUIPEMENTS ET DES INFRASTRUCTURES DESTINÉS À L'USAGE DE LA VIE COMMUNAUTAIRE

**Tableau 3.1 - Synthèse des équipements et des infrastructures présents sur le territoire de la
Municipalité de Piopolis**

INSTALLATION	EXPLOITANT	PRIVÉ	PUBLIC	DESCRIPTION ET LOCALISATION
Communication				
Réseau téléphonique	Bell Canada	•		Réseau téléphonique desservant les milieux habités
Réseau téléphonique	Télébec	•		Réseau téléphonique desservant les milieux habités
Énergie				
Ligne de transport électrique	Hydro-Québec		•	Lignes de transport de 120-25kV appartenant à Hydro-Québec.
Transport				
Réseau routier national	Ministère des Transports du Québec		•	Routes du réseau supérieur, ponts. 19.96 Km
Réseau routier local	Municipalité de Piopolis		•	Routes du réseau local, ponts. 20.77 Km
Assainissement et gestion des déchets				
Réseau d'aqueduc	-		•	Périmètre d'urbanisation
Culturel				
Bibliothèque municipale et affiliée	Municipalité de Piopolis		•	Périmètre d'urbanisation. Prêts de livres, service d'animation et d'audio-visuel.
Loisir				
Réseau des corridors verts	Municipalité de Piopolis		•	Réseau cyclable en voie partagée et en site propre reliant le secteur de Lac-Mégantic au parc du Mont -Mégantic
Rampe de mise à l'eau	Municipalité de Piopolis		•	Accès au plan d'eau du lac Mégantic
Plage publique de Piopolis	Municipalité de Piopolis		•	Accès au plan d'eau du lac Mégantic
Quai de la ferme	Municipalité de Piopolis		•	Accès au plan d'eau du lac Mégantic
Quai du village	Municipalité de Piopolis		•	Accès au plan d'eau du lac Mégantic
Marina	Comité de la marina de Piopolis		•	Accès au plan d'eau du lac Mégantic
Camping	Municipalité de Piopolis		•	Accès au plan d'eau du lac Mégantic

CHAPITRE 4 - LES COÛTS APPROXIMATIFS AFFÉRENTS À LA RÉALISATION DES ÉLÉMENTS DU PLAN

Beaucoup de dépenses à la mise en œuvre du plan d'urbanisme :

- réseaux d'aqueduc et égouts : 4 000 000 \$ selon les chiffres de 2005.
- sentiers pédestres, forestiers et riverains : 80 000 \$

CHAPITRE 5 - APPROCHE RÉGLEMENTAIRE

Les principes d'aménagement véhiculés à travers le présent plan d'urbanisme ne pourraient être concrétisés sans le recours à une approche réglementaire. La réglementation d'urbanisme se veut, à ce titre, un instrument privilégié pour assurer l'application des politiques d'aménagement énoncées au plan d'urbanisme. Contrairement au plan d'urbanisme qui se veut avant tout un instrument de planification et un guide exprimant les intentions de la Municipalité en matière d'aménagement du territoire, la réglementation d'urbanisme a un contenu essentiellement normatif et vise à contrôler les interventions dans le milieu. Elle comprend les règlements administratifs, de zonage, de lotissement et de construction.

5.1 Le règlement sur les permis et certificats

Ce règlement renferme toutes les dispositions légales et interprétatives relativement à l'application de la réglementation d'urbanisme et précise, en même temps, les procédures et les conditions concernant l'émission des permis et certificats.

5.2 Le règlement de zonage

Fondamentalement, le règlement de zonage a pour objet de découper le territoire municipal en zones, de classer les usages et de prescrire ceux qui seront permis à l'intérieur de chaque zone. Ce règlement prévoit aussi des normes d'implantation pour les bâtiments (marge de recul, hauteur, etc.), définit des règles pour l'apparence extérieure et détermine des mesures pour protéger les rives des cours d'eau, les milieux humides, le couvert forestier, etc...

5.3 Le règlement de lotissement

Le règlement de lotissement vise principalement à établir des normes relativement à la superficie et à la dimension minimale des lots et à préciser les règles relatives à l'aménagement des rues ou des chemins.

5.4 Le règlement de construction

Le règlement de construction vise à édicter des mesures pour s'assurer d'une certaine qualité de construction.

5.5 le règlement de constitution du comité consultatif d'urbanisme (Ccu)

Le règlement de constitution du Comité consultatif d'urbanisme (CCU) vise à créer un comité-conseil composé de citoyens de la Municipalité et d'au moins un élu afin d'éclairer et faciliter les décisions du Conseil en matière d'urbanisme, principalement sur les dérogations mineures.

5.6 Le règlement sur les dérogations mineures

Le règlement sur les dérogations mineures est un règlement de procédure d'exception en vertu de laquelle le Conseil peut autoriser qu'une dérogation soit accordée à un particulier relativement à l'application de certaines dispositions du règlement de zonage ou de lotissement.