



**PLAN D'URBANISME
DE LA MUNICIPALITÉ
DES HAUTEURS**

**RÈGLEMENT 196
(incluant le règlement 210)**

**VERSION REFONDUE
29 NOVEMBRE 2012**

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 INTRODUCTION

1.1 Titre	1/1
1.2 But et contexte.....	1/1
1.3 Principes généraux.....	1/1
1.4 La mise en contexte des enjeux et des perspectives d'aménagement.....	1/2

CHAPITRE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 Stratégie commune d'aménagement et de développement	2/1
2.2 Grandes orientations d'aménagement.....	2/1
2.2.1 Axe 1 : En matière d'habitation	2/1
2.2.2 Axe 2 : En matière d'équipements et d'infrastructures publics	2/4
2.2.3 Axe 3 : En matière de commerces, de service et d'industrie	2/5
2.2.4 Axe 4 : En matière d'agriculture et d'exploitation des ressources naturelles	2/6
2.2.5 Axe 5 : En matière de protection de l'environnement	2/7

CHAPITRE 3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

3.1 Détermination des grandes affectations du sol et leur densité d'occupation au sol.....	3/1
3.2 Grandes affectations du sol et densité d'occupation au sol.....	3/1
3.2.1 Affectation agricole (AGC)	3/1
3.2.2 Affectation agroforestière (AGF)	3/2
3.2.3 Affectation agricole inculte (AIC).....	3/3
3.2.4 Affectation forestière (FRT).....	3/5
3.2.5 Affectation de villégiature (VLG)	3/6
3.2.6 Affectation de conservation (CSV).....	3/6
3.2.7 Affectation d'habitation de faible densité (HBF)	3/7
3.2.8 Affectation multifonctionnelle (MTF)	3/8
3.2.9 Affectation industrielle légère (ILG).....	3/9

CHAPITRE 4 LES VOIES DE CIRCULATION

4.1 Réseaux de transport	4/1
4.2 Détermination du tracé projeté et le type des principales voies de circulation.....	4/4
4.3 Engagement des propriétaires fonciers	4/4

CHAPITRE 5 LES ZONES À PROTÉGER

5.1 La détermination des zones à protéger	5/1
5.2 Les sites d'intérêt historique et culturel.....	5/1
5.3 Les sites d'intérêt esthétique	5/3
5.4 Les sites d'intérêt écologique	5/5
5.5 Les sites de contraintes naturelles ou anthropiques.....	5/7

CHAPITRE 6 LES INTERVENTIONS PUBLIQUES PROJETÉES 6/1

CHAPITRE 7 LES SANCTIONS ET LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

7.1 Abrogation de règlement	7/1
7.2 Entrée en vigueur	7/1

CHAPITRE 1 INTRODUCTION

1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Plan d'urbanisme de la municipalité des Hauteurs » et est identifié par le numéro 196.

1.2 But et contexte

Le présent plan d'urbanisme est un document visant à orienter l'organisation physique du territoire de la municipalité des Hauteurs en fonction des activités et besoins de la population. Plus précisément, le présent plan d'urbanisme est adopté en vue de :

- a) Déterminer l'organisation d'ensemble que le conseil compte donner au territoire, en précisant la répartition et la localisation préférentielle des principales activités dans les différentes parties du territoire, en fonction de leur compatibilité respective et en tenant compte des potentiels et contraintes du milieu naturel et bâti, ainsi que des préoccupations et des attentes formulées par les citoyens et organismes à l'égard du développement économique et social de la municipalité;
- b) Compléter, en la précisant, la planification du territoire contenue dans le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Mitis;
- c) Définir des politiques d'intervention en matière d'implantation d'équipements et infrastructures;
- d) Faire connaître les intentions à la base du contrôle qui est à rendre effectif par les règlements d'urbanisme.

1.3 Principes généraux

Le présent plan d'urbanisme repose sur des politiques fondamentales de développement, à savoir :

- a) Créer un milieu de vie de qualité (beau, sain et serein);
- b) Offrir des équipements et services communautaires adéquats;
- c) Consolider et développer les activités économiques;
- d) Protéger et mettre en valeur le milieu naturel;
- e) Assurer une saine gestion financière des projets.

Par le biais du présent plan d'urbanisme, la municipalité s'engage auprès de ses citoyens à gérer, dans le temps et dans l'espace, l'évolution des activités et des besoins de la population de manière :

- a) Harmonieuse (éviter les conflits d'usages et de voisinage)
- b) Efficace (concrétiser les projets structurants)
- c) Rationnelle (coordonner de façon logique)
- d) Économique (offrir le maximum à moindre coût)
- e) Écologique (protéger l'environnement)
- f) Respectueuse du patrimoine (lier à l'héritage)

1.4 La mise en contexte des enjeux et des perspectives d'aménagement

Mise en contexte historique...

La mission de Les Hauteurs fondée en 1875 pris le nom de Saint-François-Xavier-des-Hauteurs. François Xavier (1506-1552) est un missionnaire jésuite navarrais qui fut surnommé l'Apôtre des Indes. Le toponyme Les Hauteurs est attribuable au territoire de la municipalité qui s'élève à 450 m au-dessus du niveau de la mer et que les premiers colons de l'endroit ont implanté leur ferme sur les hauteurs plutôt qu'au pied des pentes. Le bureau poste fut nommé Hauteurs dès son ouverture et prit par la suite le nom de Les Hauteurs-de-Rimouski. C'est en 1993 que la municipalité adopta son toponyme actuel.

Les gentils sont appelés Hauterois et Hauteroises depuis 1992.

Source : Wikipédia

Sise au centre du village, l'église construite en 1936 est incendiée le 27 décembre 1997. Une nouvelle église est construite au même endroit et inaugurée en 2000. Cette nouvelle église suit une architecture moderne, contrastant avec l'ancienne église.

Mise en contexte géo-physique...

Le paysage hauteurois est caractérisé par un plateau jonché de terres agricoles et d'érablières avec la présence de collines et vallées et quelques lacs. Au sud-est du territoire s'enfonce la vallée de la rivière Mistigougèche qui poursuit son chemin vers la rivière Mitis. En effet, plusieurs secteurs au potentiel acéricole sont identifiés en périphérie des terres cultivées sur le territoire de la municipalité. Le potentiel des sols varie généralement de 3 à 5 selon l'Inventaire des terres du Canada. Les limitations proviennent principalement de la pierre pour certains secteurs ou de la surabondance d'eau pour d'autres secteurs. Les sols présentent donc un potentiel agricole allant de moyen à bon.

Mise en contexte socio-économique...

La municipalité des Hauteurs est une localité de 105,41 km² située dans la MRC de La Mitis, à 35 kilomètres au sud-est du fleuve Saint-Laurent, également à 35 kilomètres au sud de Mont-Joli et adjacente à Sainte-Jeanne-D'Arc et aux territoires non organisés du Lac-des-Eaux-Mortes. Elle est constituée par un périmètre urbain localisé à la jonction du rang 2 et 3 appelé rue Principale et de la route 298, principalement à vocation résidentielle, avec quelques commerces de proximité et institutions.

Le périmètre urbain accueille une industrie légère orientée dans le domaine du traitement de l'eau d'érable. On dénote également la présence de commerces de proximité tels qu'un dépanneur avec station-service, une cantine. Les services institutions tels qu'un bureau de poste, une caisse populaire et une école sont également présents au cœur du village.

La municipalité des Hauteurs est l'une des cinq municipalités dévitalisées ou à revitaliser de la MRC de La Mitis identifiées au Plan d'action gouvernemental à l'intention des municipalités dévitalisées en vertu d'un indice de développement négatif de -14,96%. En effet, le tableau d'évolution de la population de 1971 à 2006 illustre une décroissance de la population de près de -50% sur une période de 35 ans. Cette diminution est moins importante au cours des années 2001 à 2006 alors qu'elle n'est que de -2,21%. Cette tendance à la baisse, bien que dans le même sens, est plus importante que celle relevée à l'ensemble de la MRC de La Mitis. À l'échelle du Québec, l'évolution démographique de Les Hauteurs diffère du comportement démographique de la province qui est en constante augmentation. Le tableau suivant fait état de ces constatations.

L'évolution de la population de la MRC de La Mitis (1971 à 2006)

Municipalités	Années						Variation 2001- 2006	Variation 1971- 2006
	1971	1981	1991	1996	2001	2006		
Grand-Métis	356	342	287	276	281	268	-4.63	-24.72
La Rédemption	953	700	581	562	536	515	-3.92	-45.96
Les Hauteurs	1144	869	696	636	589	576	-2.21	-49.65
Métis-sur-Mer	794	690	636	621	609	604	-0.82	-23.93
Mont-Joli	7647	7520	7015	7026	6579	6568	-0.17	-14.11
Padoue	507	378	332	296	285	283	-0.70	-44.18
Price	2740	2273	1962	1916	1800	1777	-1.28	-35.15
Saint-Charles-Garnier	731	469	373	337	322	298	-7.45	-59.23
Saint-Donat	865	841	760	812	847	892	5.31	3.12
Saint-Gabriel-de-Rimouski	1708	1347	1215	1223	1208	1228	1.65	-28.10
Saint-Joseph-de-Lepage	379	507	590	587	586	545	-7.00	43.80
Saint-Octave-de-Métis	895	717	585	575	516	488	-5.43	-45.47
Sainte-Angèle-de-Mérici	1550	1320	1168	1162	1066	1068	0.19	-31.10
Sainte-Flavie	745	921	869	920	919	943	2.61	26.58
Sainte-Jeanne-d'Arc	720	483	369	371	354	322	-9.04	-55.28
Sainte-Luce	2416	2789	2719	2840	2829	2934	3.71	21.44
MRC de La Mitis	24 150	22 166	20 157	20 160	19 326	19 365	0,00	-19,81
Bas-Saint-Laurent	207 844	211 670	205 092	206 064	200 630	200 653	0,00	-3,46
Le Québec	5 955 642	6 338 065	6 862 148	7 138 795	7 237 479	7 546 135	4,26	26,71

Sources : Statistique Canada, Recensement de 1971, 1981, 1991, 1996, 2001 et 2006.

Le nombre de mises en chantier reflète l'évolution de la population puisque seulement 13 nouvelles résidences ont été construites au cours des années 1990 à 2009. Certaines ont d'ailleurs été construites en remplacement de résidences incendiées. Les autres mises en chantier importantes sont principalement dans le domaine agricole, soit par l'agrandissement d'installations existantes ou par la construction de structures d'entreposage de déjections animales. Les nouvelles constructions résidentielles unifamiliales ou saisonnières érigées au cours des 10 dernières années l'ont été principalement dans le secteur du lac des Joncs alors que le périmètre urbain n'a pas accueilli de nouvelles constructions depuis plusieurs années déjà. Le tableau suivant illustre le nombre de permis de construction émis entre 1990 et 2009 sur le territoire de la municipalité selon le type d'usage.

Constructions neuves de 1990 à 2009 - Les Hauteurs

Année/Type	Résidentiel	Commercial	Industriel	Institutionnel	Autre	Total
1990	1	0	0	0	0	1
1991	0	0	0	0	0	0
1992	0	0	0	0	0	0
1993	1	0	0	0	0	1
1994	1	0	0	0	0	1
1995	0	0	0	0	0	0
1996	0	0	0	0	1	1
1997	0	0	0	0	0	0
1998	1	0	0	0	2	3
1999	2	0	0	0	3	5
2000	2	0	0	0	1	3
2001	1	0	0	0	0	1
2002	0	0	0	0	0	0
2003	0	0	0	0	0	0
2004	0	0	0	0	1	1
2005	0	0	0	0	1	1
2006	2	0	0	0	0	2
2007	1	0	0	0	0	1
2008	0	1	0	0	0	1
2009	1	0	0	0	0	1
Total	13	1	0	0	9	23

Le territoire des Hauteurs possède un bon potentiel de développement récréo-touristique et de développement résidentiel. Il est favorisé par sa localisation à proximité d'une station de ski régionale ainsi que par sa position mitoyenne entre un pôle majeur et capitale régionale qu'est Rimouski et un autre pôle d'importance qu'est Mont-Joli. Ces facteurs influencent la valeur foncière des propriétés qui sont généralement à la hausse.

Cette valeur foncière se répartit principalement en faveur des usages agricoles et forestiers avec une proportion de 54% alors que les usages résidentiels (uni, bi,

multifamilial, maison mobile, chalet, communautaire et autre) représentent 41% de la valeur foncière. La majeure partie appartient à la classe résidentielle unifamiliale avec 32% de la valeur foncière. La valeur moyenne d'une résidence unifamiliale en 2009 était de 39 000 \$.

Viennent ensuite, les commerces et services avec 1% et les terrains vacants qui comptent pour 3 % de la valeur foncière de la municipalité. À la lecture de ces données, on constate que Les Hauteurs est une municipalité à la grande majorité agricole et résidentielle. Le tableau suivant présente le sommaire du rôle d'évaluation de la municipalité pour l'année 2010.

Rôle d'évaluation 2010 - Les Hauteurs			
Utilisation	Nombre	Valeur immeubles	Proportion
Unifamiliale	165	6 445 300	32%
Bifamiliale	5	253 400	1%
Multifamiliale	4	313 800	2%
Chalets	20	511 000	3%
Maisons mobiles	6	149 100	1%
Communautaires	3	250 800	1%
Résidence autres	15	163 900	1%
Industrie	1	6 200	0%
Transport communication	1	1 100	0%
Commerce	3	240 500	1%
Service	5	293 600	1%
Parc récréation	0	-	0%
Agriculture forêt exploitation	127	10 790 800	54%
Non exploité	39	666 800	3%
Total	394	20 086 300	100%

Mise en contexte politique et administratif...

La municipalité des Hauteurs est un territoire paisible où le développement n'est pas au premier plan mais qui voit ses résidences être vendues à un bon rythme et selon des prix toujours en augmentation. Cet indice laisse croire à un intérêt d'une portion de citoyens à s'installer dans ce secteur du territoire et pourrait laisser croire à des possibilités de développement intéressantes pour les années à venir.

En contrepartie, les charges financières auxquelles les municipalités doivent faire face imposent des taux de taxation sans cesse croissants. De cette façon, les montants de taxes s'approchent de plus en plus de ceux des villes qui elles, sont dotées d'une multitude de services. Les augmentations de taxes sont attribuables principalement aux besoins en services de sécurité incendie, la gestion des matières résiduelles, les projets d'aqueduc et d'égout ainsi que les quotes-parts des municipalités aux MRC.

CHAPITRE 2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2.1 Stratégie commune d'aménagement et de développement

Le présent chapitre du plan d'urbanisme expose les lignes directrices de la stratégie que le conseil municipal des Hauteurs entend suivre afin de répondre aux aspirations des citoyens à l'égard de leur niveau de vie (développement économique), de leur milieu de vie (développement socioculturel) et de leur cadre de vie (développement de l'environnement bâti et naturel). En ce sens, il énonce de manière explicite les principales actions à entreprendre selon une vision cohérente et consensuelle du devenir de la municipalité.

L'aménagement du territoire et le développement économique sont deux dimensions de cette vision d'avenir. Puisque celles-ci s'effectuent en concomitance dans le temps et dans l'espace, il apparaît judicieux de les allier selon une stratégie commune. Afin que les outils d'urbanisme soient en concordance logique avec les perspectives économiques, les grandes orientations d'aménagement sont ainsi formulées en relation avec des axes de développement.

2.2 Grandes orientations d'aménagement

2.2.1 AXE 1 : EN MATIÈRE D'HABITATION

a) La problématique

La municipalité étant située en périphérie des pôles d'attraction régionaux, elle peut difficilement concurrencer sa voisine Saint-Gabriel-de-Rimouski ou encore des villes comme Mont-Joli et Rimouski. Cependant, elle offre aux amants de nature et de tranquillité de grands espaces de nature et de paysages de qualité. Certaines personnes de l'extérieur viennent s'établir dans le secteur dans le but d'y vivre une retraite paisible et de profiter de la nature. La proximité relative des services ainsi que la tranquillité et la qualité de vie sont des atouts sur lesquels la municipalité peut compter pour intéresser les gens à s'installer.

Les principaux secteurs résidentiels sont le périmètre urbain ainsi que le secteur de villégiature du lac des Joncs. Le périmètre urbain actuel est densément construit alors que l'absence de réseaux d'aqueduc et d'égout freine toute tentative de développement dans les secteurs disponibles compte tenu des normes de dimensions de terrains à respecter. Le secteur du lac des Joncs contient, quant à lui, des superficies de terrains suffisantes pour les besoins des prochaines années en construction de résidences unifamiliales ou de villégiature.

Hors du périmètre urbain et du secteur du lac des Joncs, un nombre important de résidences sont construites dans les rangs en vertu de droits acquis ou des autres privilèges prévus à la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

En milieu rural, le choix de localisation résidentiel demeure plus restreint en raison de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Seules les résidences bénéficiant des droits et privilèges prévus à la Loi sont autorisées dans les secteurs à dominance agricole et agro-forestière. Les secteurs d'affectation agricole inculte pourraient éventuellement recevoir jusqu'à une vingtaine de résidences dans certaines portions des 2^e et 3^e rang Est, 4^e rang Est et 5^e rang Est, notamment.

Néanmoins, le territoire de la municipalité possède donc le potentiel d'offrir des terrains résidentiels selon un intérêt diversifié, soit dans un milieu urbain-rural, soit dans un secteur de villégiature.

b) Grande orientation :

***MAXIMISER LE POTENTIEL DE DÉVELOPPEMENT DES SECTEURS
RÉSIDENTIELS PERMANENTS ET SAISONNIERS***

c) Les objectifs spécifiques et moyens de mise en œuvre

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
Se doter d'un inventaire des terrains résidentiels disponibles	<ul style="list-style-type: none"> - Production d'un portrait actualisé des terrains résidentiels disponibles avec analyse de leurs potentiels et contraintes; - Conception d'une méthodologie de mise à jour de cette banque de terrains.
Définir un caractère propre aux différents secteurs (offre diversifiée)	<ul style="list-style-type: none"> - Évaluation des exigences et tendances par types d'habitation : unifamiliale, multifamiliale, de maisons mobiles, de villégiature; - Mise en valeur selon les caractéristiques spécifiques des sites; - Réglementation assurant une cohésion selon la densité et les catégories de bâtiments.
Planifier l'ajout de services publics	<ul style="list-style-type: none"> - Détermination des secteurs où les infrastructures et services devraient prioritairement être établis; - Étude de faisabilité et estimation des coûts.
Adapter le périmètre urbain selon les besoins de développement	<ul style="list-style-type: none"> - Planifier les tracés de rues afin de desservir efficacement les secteurs visés; - Favoriser le bouclage des rues actuellement en cul-de-sac.

2.2.2 AXE 2 : EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET D'INFRASTRUCTURES PUBLICS

a) La problématique

La municipalité des Hauteurs ne possède pas encore de réseaux d'aqueduc et d'égout. Le périmètre urbain est donc densément construit alors qu'une majorité de bâtiments rejettent leurs eaux usées dans des installations vieillissantes. Les plans et devis des futures installations d'aqueduc et d'égout sont avancés et le projet pourrait se concrétiser dans un horizon d'un à cinq ans. La confection de ce réseau amènera à discuter des possibilités de configuration de nouvelles rues et de nouveaux terrains permettant l'implantation de nouvelles résidences. Au surplus, la présence de ces nouveaux services facilitera la construction de nouveaux bâtiments dont le débit quotidien dépasse celui qu'une municipalité peut autoriser en vertu du Règlement sur l'évacuation des eaux usées des résidences isolées.

L'école sise au cœur du village dispense l'enseignement primaire aux jeunes de la municipalité en plus du secondaire 1 et 2 à l'ensemble des municipalités du Haut-Pays. Certaines initiatives sont en développement afin de maintenir l'école en activité et d'offrir des programmes distinctifs tels qu'un programme d'anglais intensif en complément au programme du primaire offert à St-Charles-Garnier.

Du côté des services en loisirs, la municipalité possède une patinoire ainsi qu'un terrain de balle et un parc de jeux pour enfants. Un bâtiment « Le Saisonnier » est associé à la patinoire et en facilite l'usage. Le bâtiment municipal, en plus d'accueillir le bureau municipal et la salle du conseil, contient une salle communautaire de bonne dimension utilisée tantôt comme gymnase de l'école, tantôt pour des soirées sociales et d'autres activités. Le local des 50 ans et plus offre également des activités de loisirs pour une partie de la population.

De plus, le projet de construction d'une nouvelle caserne pourrait avoir un impact sur les bâtiments en loisirs actuels, dépendamment de l'endroit à privilégier pour la construction de celle-ci. Les besoins du bâtiment de la caserne pourraient nécessiter de repositionner le Saisonnier à un autre endroit.

b) Grande orientation :

***DESSERVIR LA MUNICIPALITÉ EN RÉSEAUX D'AQUEDUC ET D'ÉGOUT
AINSI QU'EN BÂTIMENTS DE SERVICES MUNICIPAUX ADÉQUATS***

c) Les objectifs spécifiques et moyens de mise en œuvre

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
Réaliser les travaux d'aqueduc et d'égout planifiés	- Recherches de financement; - Réalisation d'un échancier.
Planifier la construction d'une nouvelle caserne	- Identification d'un terrain acceptable; - Étude de possibilité d'y greffer une bibliothèque et d'autres services municipaux.

2.2.3 AXE 3 : EN MATIÈRE DE COMMERCE, DE SERVICE ET D'INDUSTRIE

a) La problématique

Le village possède quelques commerces s'adressant à une clientèle locale et régionale. Par exemple, on note actuellement la présence de commerces de proximité tels qu'un dépanneur avec station-service, une quincaillerie avec dépanneur ainsi qu'une cantine. Ces commerces desservent non seulement la population locale, mais également la clientèle de passage et celle des municipalités avoisinantes. Les services présents sur le territoire sont un bureau de poste, une caisse populaire, une école primaire et secondaire de premier cycle ainsi qu'un bureau d'enregistrement de la ZEC du Bas-Saint-Laurent. Les commerces et services sont tous implantés à l'intérieur du périmètre urbain.

L'industrie est peu représentée sur le territoire de la municipalité, mais l'initiative de gens créant leur propre entreprise peut générer l'ouverture d'entreprises de dimensions artisanales. Ces usages peuvent s'implanter dans un secteur industriel comme usage principal du terrain, mais peuvent également constituer un usage complémentaire à la résidence. Les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbain limitent à un endroit possible la création d'un site pouvant accueillir des industries légères ou artisanales, soit au nord-est du périmètre urbain, le long de la rue Lebel (route 298).

b) Grande orientation :

***MAINTENIR ET DIVERSIFIER L'ACTIVITÉ COMMERCIALE ET
ENCOURAGER L'INITIATIVE ENTREPRENEURIALE***

c) Les objectifs spécifiques et moyens de mise en œuvre

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES	MOYENS DE MISE EN OEUVRE
Prévoir une zone industrielle	<ul style="list-style-type: none"> - Planifier la desserte en services; - Faire connaître les espaces disponibles.
Prévoir la réglementation en fonction de l'implantation de commerces de proximité	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre une mixité d'usages dans une portion importante de la rue Principale; - Adoption de dispositions réglementaires régissant les activités telles que le travail autonome ou le télé-travail.

2.2.4 AXE 4: EN MATIÈRE D'AGRICULTURE ET D'EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES

a) La problématique

La principale activité économique des Hauteurs est l'agriculture. L'acériculture et l'exploitation forestière occupent une place, mais de moindre importance.

On compte, sur l'ensemble du territoire, quelques fermes d'importance, situées principalement dans les 2^e et 3^e rangs ainsi que dans le 4^{ième} rang Est. On y retrouve principalement des élevages de bovins laitiers et de boucherie, des bergeries, une porcherie et quelques écuries familiales. On dénombre également quelques entreprises spécialisées dans l'acériculture, mais de dimensions plus familiales. Les secteurs boisés des 4^e et des 5^e rangs sont d'ailleurs propices à la présence d'érablières.

L'agriculture faisant partie des points forts des potentiels de développement de la municipalité, il y aurait lieu de diversifier les activités en aval de la production agricole. Les domaines de l'horticulture, de la transformation agroalimentaire et de l'agrotourisme poursuivent actuellement un essor important. Il serait donc préférable de favoriser l'implantation d'usages semblables en complément à l'agriculture.

b) Grande orientation :

FAVORISER LE MAINTIEN DU DYNAMISME DE L'AGRICULTURE

c) Les objectifs spécifiques et moyens de mise en œuvre

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
Encourager le développement d'entreprises horticoles, agroalimentaires et agrotouristiques	<ul style="list-style-type: none"> - Aide à la diversification agricole; - Prospection d'entreprises de transformation de produits de la ferme; - Offrir des formations de la relève agricole.
Permettre le maintien des activités d'extraction dans les endroits appropriés et de moindre impact	<ul style="list-style-type: none"> - Autoriser l'exploitation des sablières dans des sites préférentiels; - Protéger les plans d'eau des activités d'extraction.

2.2.5 AXE 5 : EN MATIÈRE DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

a) La problématique

La municipalité des Hauteurs renferme de grands espaces de terres utilisées à des fins agricoles et forestières. Quelques lacs et cours d'eau jonchent le territoire, dont quelques-uns supportent quelques constructions résidentielles et de villégiature. Le lac des Joncs est celui dont les abords sont les plus densément peuplés et les pressions afin d'aménager ses abords sont ressenties. Or, l'entente de cession à la municipalité de la réserve des trois chaînes de ce secteur exige une utilisation strictement publique de cet espace.

La présence des humains a grandement modifié les lieux depuis des siècles, défrichant des terres agricoles, construisant des bâtiments, coupant des arbres et évacuant des eaux usées. Les récents enjeux sur les algues bleu-vert ainsi que la tendance des organismes et de la population à vouloir protéger l'environnement devraient renforcer les actions à prendre afin de protéger les milieux naturels.

b) Grande orientation :

AMÉLIORER LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT PAR DES ACTIONS CONCRÈTES

c) Les objectifs spécifiques et moyens de mise en œuvre

OBJECTIFS SPÉCIFIQUES	MOYENS DE MISE EN ŒUVRE
Diminuer la quantité d'eau consommée et rejetée	<ul style="list-style-type: none">- Obliger l'installation de toilettes à débit réduit;- Sensibiliser la population à la réduction de la consommation d'eau.
Encourager la mise aux normes des installations septiques déficientes	<ul style="list-style-type: none">- Classifier les installations septiques selon leur niveau de conformité et de pollution;- Créer un registre des installations septiques.
Favoriser le reboisement des rives	<ul style="list-style-type: none">- Caractériser les rives des cours d'eau;- Sensibiliser la population.

CHAPITRE 3 LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

3.1 Détermination des grandes affectations du sol et leur densité d'occupation au sol

La délimitation de grandes affectations du sol et de la densité d'occupation au sol est un exercice visant à accorder différentes vocations aux diverses parties du territoire. L'attribution de ces affectations est basée sur une démarche d'analyse considérant les utilisations du sol actuelles, les potentiels et contraintes des lieux ainsi que les volontés du conseil en corrélation avec les grandes orientations exposées au chapitre précédant. De plus, cette délimitation des affectations au niveau local doit être conforme aux affectations spécifiées au niveau régional à l'intérieur du schéma d'aménagement révisé.

Le plan intitulé « Les grandes affectations du sol » montre la distribution territoriale de ces affectations pour la municipalité des Hauteurs. Ce plan est joint en deux feuillets au présent plan d'urbanisme et en fait partie intégrante.

3.2 Grandes affectations du sol et densité d'occupation au sol

3.2.1 Affectation agricole (AGC)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation agricole est comprise à l'intérieur de la *zone agricole protégée* et correspond à une étendue de terres agricoles d'assez bonne qualité, intensément cultivées et démontrant une agriculture dynamique. Cette affectation s'étend sur la majorité des rangs II, III et IV. Cette aire totalise 4 788 hectares du territoire de la municipalité.

b) Problématique

Il s'agit des terres les plus propices à l'agriculture de la municipalité et l'endroit où cette pratique est la plus homogène, c'est-à-dire sans être amalgamée à d'autres utilisations du sol, à l'exception de quelques boisés forestiers. L'enjeu est de perpétuer cette prédominance de l'agriculture comme principale utilisation du sol et de limiter les activités pouvant la contraindre.

c) Objectifs spécifiques

- **Privilégier l'utilisation du sol à des fins agricoles;**
- **Maintenir une agriculture prospère;**
- **Promouvoir un dialogue soutenu entre les producteurs agricoles et les autres occupants du territoire.**

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée en complément de l'agriculture, ou bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA
- services et métiers domestiques en complément à une habitation
- services professionnels en complément à une habitation
- équipement et infrastructure de transport
- équipement et infrastructure d'utilité publique
- observation et interprétation de la nature
- culture du sol et des végétaux
- élevage d'animaux
- agrotourisme en complément de l'agriculture
- activités forestières et sylviculture
- chasse et pêche
- exploitation minière

3.2.2 Affectation agroforestière (AGF)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation agroforestière rassemble les parcelles du territoire rural dans la *zone agricole protégée* et qui sont utilisées à des fins forestières, mais également agricoles. Cette affectation de 3 938 hectares est située en périphérie de l'affectation agricole, donc plus aux confins du territoire. Les lots du côté nord du lac des Joncs sont aussi compris dans cette affectation.

b) Problématique

Cette affectation est caractérisée par un territoire bien souvent accidenté et sans couche arable suffisante pour être cultivable sur de grandes superficies. La forêt y est donc omniprésente. Dans bien des cas, la déprise agricole laisse des terres en friches qui sont aujourd'hui vouées à la plantation. Ces terres s'avèrent donc avant tout très convoitées pour l'abondance des ressources forestières disponibles, particulièrement la matière ligneuse.

c) Objectifs d'aménagement

- **Maintenir une occupation permanente des rangs agroforestiers;**
- **Garantir un développement durable et polyvalent des ressources forestières;**

- **Encourager des formes diversifiées d'agriculture;**
- **Promouvoir une utilisation polyvalente de la forêt;**
- **Maintenir un couvert forestier présent et homogène.**

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée sur une propriété foncière vacante de 10 hectares et plus;
- habitation unifamiliale ou bifamiliale isolée en complément de l'agriculture, ou bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA
- services et métiers domestiques en complément à une habitation
- services professionnels en complément à une habitation
- commerces et services horticoles ainsi que les commerces et services bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA
- équipement et infrastructure de transport
- équipement et infrastructure d'utilité publique
- observation et interprétation de la nature
- culture du sol et des végétaux
- élevage d'animaux
- agrotourisme en complément de l'agriculture
- activités forestières et sylviculture
- chasse et pêche
- exploitation minière

3.2.3 Affectation agricole inculte (AIC)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation agricole inculte cible un espace impropre à l'agriculture mais qui demeure confiné à l'intérieur de la *zone agricole protégée* (zone verte). En vertu du schéma d'aménagement de la MRC, un « site ponctuel inculte » peut être délimité si celui-ci répond à plusieurs conditions :

- Milieu identifié dans une aire d'affectation agroforestière au plan des grandes affectations du schéma d'aménagement et de développement;
- bandes de 60 mètres de part et d'autre d'un chemin public entretenu en permanence (déneigé en hiver) ;
- superficie minimale de 9000 mètres carrés ;
- éloignement de 1000 mètres et plus d'une aire d'affectation urbaine ;
- éloignement de 500 mètres et plus d'une aire d'affectation récréative ;
- éloignement de 500 mètres et plus d'une aire d'affectation de villégiature ;
- éloignement de 503 mètres et plus de tout établissement d'élevage existant ;
- desserte existante par les réseaux électriques et téléphoniques ;
- site boisé ou en friche forestière (aucune parcelle en culture);
- éloignement de 75 mètres et plus d'une terre en culture ;
- sols présentant des contraintes élevées pour la culture du sol selon l'Inventaire des terres du Canada mais répondant aux critères ci-après;
- relief et sols propices à l'installation de puits individuels d'eau potable ;

- relief et sols propices à l'installation de systèmes de traitement individuel des eaux usées.

Nous retrouvons sept zones dans cette affectation. Il existe une bande le long du 2^e et 3^e rang Est, quatre bandes en bordure du 4^e rang Est, une portion sur le lot du du 5^e rang Ouest, et finalement une parcelle dans le 5^e rang Est. La superficie totale de l'affectation agricole inculte sur le territoire représente 32 hectares.

b) Problématique

Dans une partie de territoire où l'agriculture se révèle peu dynamique et où il devient difficile de rentabiliser les infrastructures routières et leur entretien, la possibilité d'introduire d'autres usages apparaît intéressante. Cette affectation a donc comme propriété de légitimer l'implantation de résidences permanentes et secondaires ainsi que les usages récréatifs et intensifs, et ce malgré le maintien du statut agricole des lieux. Des règles établies par le schéma doivent par contre être respectées, soit l'établissement sur des terrains d'une superficie minimale de 3000 mètres carrés, et selon une densité égale ou inférieure à une résidence à l'hectare, soit une répartition linéaire moyenne égale ou inférieure de douze (12) résidences par kilomètre de route (avec bandes de chaque côté de la route). Cette possibilité d'insérer des usages non agricoles en milieu agricole ne soustrait toutefois pas tout éventuel intéressé à obtenir de la part de la CPTAQ toutes les autorisations requises, à moins qu'une autorisation à portée collective n'ait été obtenue conformément à l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

c) Objectifs d'aménagement

- ***Offrir la possibilité d'intégrer certains usages non agricoles sur des sites ponctuels incultes.***

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée
- habitation bifamiliale isolée
- chalet
- services et métiers domestiques en complément à une habitation
- services professionnels en complément à une habitation
- commerces et services horticoles ainsi que les commerces et services bénéficiant des droits et privilèges prévus à la LPTAA
- équipement et infrastructure de transport
- équipement et infrastructure d'utilité publique
- observation et interprétation de la nature
- culture du sol et des végétaux
- élevage d'animaux
- agrotourisme en complément de l'agriculture
- activités forestières et sylviculture
- chasse et pêche

- exploitation minière

3.2.4 Affectation forestière (FRT)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation forestière rassemble certaines parcelles du territoire rural hors de la *zone agricole protégée* (zone blanche) et qui sont généralement boisées et inhabitées en permanence. Cette affectation couvre 1 504 hectares. Deux ensembles de lots sont retenus : l'un à l'extrémité sud-ouest du territoire, correspondant aux lots publics au bout du du 5^{ième} rang Ouest, l'autre, à l'extrémité sud-est du territoire, dans les rang IV et V.

b) Problématique

Bien que situées en « zone blanche », ces zones sont peu accessibles et le *terrain y* est bien souvent très accidenté et sans couche arable suffisante pour être cultivable sur de grandes *superficies*. Les parcelles agricoles y sont absentes. Ces terres s'avèrent donc avant tout très convoitées pour l'abondance des ressources forestières disponibles, particulièrement la matière ligneuse. Des récoltes de bois étalées dans le temps et dans l'espace sont des pratiques méritant d'être généralisées; les coupes abusives causant beaucoup de dommages à l'égard de la valeur des terres, de l'environnement et de l'esthétisme des paysages. En plus de la sylviculture, la chasse et la pêche se révèlent des activités complémentaires intéressantes pour cette forêt riche en gibiers et faune aquatique.

c) Objectifs d'aménagement

- ***Garantir un développement durable et polyvalent des ressources forestières.***

d) Usages compatibles

- chalet
- équipement et infrastructure de transport
- équipement et infrastructure d'utilité publique
- activité de plein air
- observation et interprétation de la nature
- culture du sol et des végétaux
- activités forestières et sylviculture
- chasse et pêche
- exploitation minière

3.2.5 Affectation de villégiature (VLG)

a) Utilisation du sol et localisation

Cette affectation de 31 hectares cible le secteur de villégiature du lac des Joncs où l'on retrouve des espaces de loisirs extérieurs ainsi que des chalets de villégiature.

b) Problématique

La municipalité a effectué au fil des années plusieurs interventions visant à mettre à la disposition de la communauté un espace vert avec des équipements de loisirs. Ce secteur jouit d'un espace naturel et d'une quiétude propice à la villégiature.

c) Objectifs spécifiques

- ***Favoriser le développement de la villégiature en lien avec la nature;***
- ***Optimiser les équipements et activités de loisirs extérieurs;***
- ***Assurer la protection des rives et du littoral du lac.***

d) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée
- chalet
- service de divertissement ou de restauration en complément d'une activité de plein air ou de sport, culture et loisirs d'extérieur
- sport, culture et loisirs d'extérieur
- activité de plein air
- observation et interprétation de la nature
- chasse et pêche

3.2.6 Affectation de conservation (CSV)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation de conservation correspond à des bandes de protection riveraine de 60 mètres de part et d'autre de la rivière Mistigouèche dans la portion de son parcours en territoire public.

b) Problématique

Cette dénomination est en corrélation avec le Plan directeur des terres publiques intramunicipales; lequel plan est conforme aux orientations du ministère des Ressources naturelles à l'égard de l'habitat du saumon de l'Atlantique. Une

réglementation protège les plans d'eau, la rive et le littoral. Il s'agit d'un milieu naturel sensible ne devant pas être perturbé par les activités humaines.

c) Objectifs spécifiques

- **Assurer la protection des rives d'une rivière à saumons.**

d) Usages compatibles

- observation et interprétation de la nature

3.2.7 Affectation d'habitation de faible densité (HBF)

a) Utilisation du sol et localisation

Il s'agit d'une affectation accordant la quasi-exclusivité aux habitations d'une densité relativement faible, soit un maximum de trois unités de logements maximum par bâtiments. Neuf hectares répartis en deux secteurs sont identifiés : la rue Tremblay et une aire vacante en zone « blanche » à l'ouest de la patinoire.

b) Problématique

Ce sont des secteurs relativement uniformes aux niveaux de l'usage, de l'implantation et du gabarit des constructions. La maison unifamiliale étant toujours le type d'habitation le plus prisé, et incidemment le plus construit, suffisamment d'espaces doivent être prévus à son égard. C'est pourquoi plusieurs espaces méritent d'être offerts à cette fin. En délimitant de nouveaux secteurs de développement à l'intérieur du périmètre urbain, la municipalité devra évaluer la possibilité d'y installer des réseaux d'aqueduc et d'égout afin de maximiser le nombre de terrains potentiels. .

c) Objectifs spécifiques

- **Offrir des espaces pour l'implantation résidentielle de faible densité.**

d) Densité d'occupation

- Bâtiments d'un à trois unités d'habitation, selon une faible densité d'occupation au sol (10 à 20 logements à l'hectare net)

e) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée
- habitation bifamiliale isolée
- multifamiliale isolée d'un maximum de trois logements
- services et métiers domestiques en complément d'une habitation
- services professionnels en complément à une habitation
- observation et interprétation de la nature

- culture du sol et des végétaux

3.2.8 Affectation multifonctionnelle (MTF)

a) Utilisation du sol et localisation

Cette affectation borde les axes principaux du village. Il s'agit de la majorité du périmètre urbain où l'on retrouve une concentration d'institutions publiques, commerces et services ainsi que des habitations de divers gabarit, en mixité ou en juxtaposition avec les autres usages. Cette affectation totalise 22 hectares.

b) Problématique

Dans cette partie importante du noyau villageois, plusieurs commerces et services côtoient des usages résidentiels. Ce sont généralement des constructions de gabarit moyen à élevé et dont l'érection remonte à plusieurs années.

Afin d'avoir un noyau villageois dynamique et attrayant, il est également important de continuer à offrir des espaces pour l'implantation de commerces et services. À l'intérieur du périmètre urbain, très peu de *terrains* vacants sont disponibles, à l'exception de la partie nord du village.

c) Objectifs spécifiques

- ***Maintenir une densité élevée d'occupation et une mixité des fonctions;***
- ***Réactiver l'activité commerciale et les services de base courants et semi-courants, sans entreposage ni contraintes au voisinage.***

d) Densité d'occupation

- Bâtiments d'un ou plusieurs unités d'habitation, selon une densité élevée d'occupation au sol (30 logements et plus à l'hectare net)
- Possibilité de mixité des fonctions résidentielles et commerciales à l'intérieur d'un bâtiment

e) Usages compatibles

- habitation unifamiliale isolée
- habitation bifamiliale isolée
- habitation bifamiliale jumelée
- habitation bifamiliale en rangée
- habitation multifamiliale isolée
- habitation multifamiliale jumelée
- habitation multifamiliale en rangée
- habitation dans un bâtiment mixte
- habitation en commun

- services et métiers domestiques
- services professionnels
- services personnels et d'affaires
- services de divertissement
- services de restauration
- services d'hôtellerie
- vente au détail de produits divers
- vente au détail de produits alimentaires
- station-service
- industrie manufacturière légère
- culte, santé, éducation
- administration et protection
- équipement et infrastructure de transport
- stationnement public
- équipement et infrastructure d'utilité publique
- sport, culture et loisirs d'intérieur
- sport, culture et loisirs d'extérieur
- observation et interprétation de la nature

3.2.9 Affectation industrielle légère (ILG)

a) Utilisation du sol et localisation

L'affectation industrielle légère détermine un espace où l'on retrouve en concomitance de petites et moyennes entreprises œuvrant dans le domaine de la fabrication de produits à petite échelle et des commerces de catégories diverses. Une aire ciblée de 1,5 hectare se situe à la sortie nord du village.

b) Problématique

Les aires affectées à des fins industrielles légères sont propices à l'accueil de petites et moyennes entreprises. De telles activités induisent des inconvénients modérés de bruit, de poussière, de lumière ou d'odeur. Les usages vulnérables à ces inconvénients ne s'avèrent pas appropriés.

c) Objectifs spécifiques

- ***Promouvoir l'accueil de nouvelles industries à contraintes modérées dans un endroit bien défini;***
- ***Prévenir les risques de pollution et d'inconvénients en rapport au voisinage;***
- ***Contrôler la disposition de l'entreposage.***

d) Usages compatibles

- vente au détail de produits divers
- vente et location de véhicules

- service de réparation de véhicules
- station-service
- vente et services reliés à la construction
- vente en gros
- service de transport et d'entreposage
- industrie manufacturière légère
- industrie manufacturière intermédiaire
- administration et protection
- équipement et infrastructure de transport
- stationnement public
- équipement et infrastructure d'utilité publique
- observation et interprétation de la nature
- culture du sol et des végétaux

CHAPITRE 4 LES VOIES DE CIRCULATION

4.1 Réseaux de transport

a) Structure et hiérarchie

Le réseau routier des Hauteurs est d'abord caractérisé par une succession de routes de rangs reliées par la route 298. Cette dernière constitue la principale voie de circulation, reliant le village de Saint-Gabriel-de-Rimouski à Saint-Charles-Garnier ainsi qu'aux territoires non organisés du Lac-des-Eaux-Mortes. En plein cœur du village, se confondent la route 298 et le rang 2 et 3 pour former la rue Principale. La rue de l'Église redirige la route 298 vers le sud à partir du centre du village alors que la rue Lebel fait de même vers le nord.

En complément à ces artères principales, on relève la présence de quelques rues locales à l'intérieur du périmètre urbain : rues Claveau, Côté, Deschênes (non aménagée), de l'Église, Lebel et Tremblay. De plus, on retrouve un réseau de chemins de rangs (2^e, et 3^e Est et Ouest, 4^e Est et Ouest, 5^e Est et Ouest, ainsi que quelques chemins de traverse reliant ces rangs plus près de leurs extrémités. Ces rangs, accessibles par la route 298, permettent l'accès aux résidences, érablières ainsi qu'aux terres agricoles et forestières. La route du Portage, quant à elle, permet un accès secondaire à la municipalité de Saint-Charles-Garnier afin de détourner la côte de la rivière Mistigouèche en cas de mauvaise température en plus d'être un lien direct au lac des Eaux-Mortes sur les Territoires non organisés.

Le principal secteur de villégiature de la municipalité est desservi par le chemin du Lac-des-Joncs, lequel donne accès au lac, ainsi qu'aux sentiers et aux résidences unifamiliales et saisonnières qui le bordent.

Le réseau routier est classifié de la façon suivante :

Catégorie	Rue ou route
Autoroute	Aucune
Route nationale	Aucune
Route collectrice	route 298 Nord route 298 Sud rue Principale (route 298)
Route d'accès aux ressources	Aucune
Routes secondaires	2 ^e et 3 ^e rang Est 2 ^e et 3 ^e rang Ouest 4 ^e rang Est 4 ^e rang Ouest 5 ^e rang Est 5 ^e rang Ouest route du Portage
Routes locales	route de la rivière Mistigougèche route du 3 ^e rang Est (chemin de traverse) route du 3 ^e rang Ouest (chemin de traverse) route Comeau (chemin de traverse)
Rues locales	rue Claveau rue Côté rue Deschênes rue de l'Église rue Lebel rue Tremblay route du Parc chemin du Lac-des-Joncs

En complément à ce réseau à caractère utilitaire, on note l'existence de réseaux à caractère récréatif comme les sentiers de motoneige et les sentiers de VTT.

b) Problématique

La superficie du territoire à couvrir ainsi que l'importante quantité de neige qu'accueille le réseau routier des Hauteurs ajoutent au défi de l'entretien et de la réfection des routes. De plus, la chaussée de certains chemins de rangs présente une détérioration importante (portions asphaltées des rangs 2 et 3 Est et Ouest) ainsi que les rues du village. Les rangs de terre nécessitent également un entretien constant afin de conserver une surface de roulement adéquate.

Notons que le projet de réseaux d'aqueduc et d'égout impliquerait la reconstruction complète et le pavage des rues du village. De nouvelles rues pourraient être aménagées afin de permettre l'implantation de nouvelles résidences.

En outre, quelques petites rues publiques à l'intérieur du périmètre urbain se terminent en cul-de-sac sans cercle de virage. Cette situation occasionne des difficultés à l'entretien des chemins en hiver et doivent être déblayés par le chargeur. On retrouve également cette problématique pour le chemin dans le secteur du lac des Joncs.

La configuration de nouvelles rues devrait permettre de bonifier l'occupation du noyau urbain et permettre une rentabilisation des réseaux d'aqueduc et d'égout. De plus, elles devraient être suffisamment larges et présenter des rayons de courbures facilitant la circulation des différents types de véhicules et de la machinerie d'aujourd'hui. Leurs positionnements devraient être mis en relation avec le relief ainsi que les possibilités de lotissement de terrains de part et d'autre.

c) Objectifs spécifiques

- ***Assurer une efficacité d'entretien des rues et des routes;***
- ***Aménager des rues locales fonctionnelles pour les nouveaux secteurs résidentiels à l'intérieur du périmètre urbain;***
- ***Planifier le tracé de rues publiques ou privées dans les secteurs ruraux.***

4.2 Détermination du tracé projeté et le type des principales voies de circulation

Pour les secteurs en développement, le conseil détermine la configuration des rues, ruelles, pistes cyclables, sentiers piétonniers et places publiques projetées, à savoir les parcelles de terrain qui seront converties à terme en emprise de voie publique. Ces ramifications de futures voies de circulation sont représentées sur le plan d'affectation joint au présent plan d'urbanisme.

Également, dans un avenir rapproché et lointain, il serait important que la greffe de nouvelles rues au réseau existant demeure possible aux endroits où l'on prévoit une expansion urbaine.

4.3 Engagement des propriétaires fonciers

Les emprises de nouvelles voies de circulation retenues au présent plan d'urbanisme impliquent un engagement de la part des propriétaires fonciers concernés, actuels et futurs, à préserver lesdits espaces libres de toute construction pouvant contraindre l'aménagement éventuel de ces voies publiques.

CHAPITRE 5 LES ZONES À PROTÉGER

5.1 La détermination des zones à protéger

La détermination des zones à protéger est un exercice visant à cibler des lieux méritant une attention particulière en raison de l'intérêt ou de l'incidence qu'ils peuvent représenter aux niveaux historique, culturel, esthétique, écologique ou environnemental. Les sites qui démontrent un intérêt ou une incidence à l'échelle régionale ont d'ailleurs déjà été identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC de La Mitis.

Le plan intitulé « Les sites d'intérêt et de contraintes » montre la distribution territoriale des endroits et éléments visés par le présent chapitre. Ce plan est joint au présent plan d'urbanisme et en fait partie intégrante.

5.2 Les sites d'intérêt historique et culturel

a) Sites visés

- Ancien presbytère
- Ancien couvent-école
- Maisons des premiers habitants

b) Problématique

Ces lieux, constructions ou ensemble de constructions possèdent une valeur patrimoniale qui favorise une reconnaissance et une appartenance de la part de la population des Hauteurs, voire même de La Mitis. En effet, ce sont des témoins de l'histoire et des symboles concrets de la culture locale. Le maintien de cet héritage s'avère souvent une tâche difficile en raison de leur âge, de leur fragilité ainsi que du temps et du coût d'entretien qu'ils exigent.

L'ancien presbytère, de style Néo-Reine-Anne, fut construit en 1919. Il est situé au coeur du village au 231, rue Principale. Plusieurs de ses éléments d'origine ont été conservés. Des interventions ont été effectuées au parement extérieur, aux chambranles, ainsi qu'à l'ornementation du perron et du balcon.

Le centre du village est aussi marqué par la présence d'une ancienne école sise au 83, rue Deschênes. Elle s'impose visuellement par sa prestance. Elle possède presque toutes ses caractéristiques d'origine. Toutefois, son état de délabrement avancé risque de mener à sa disparition si aucune intervention n'est effectuée à court terme.

Parmi les premiers bâtiments de la municipalité; on note l'existence de trois maisons correspondant aux trois premières familles s'étant établies sur « Les Hauteurs ». La résidence sise au 251, rue Principale est une maison d'habitation de style néoclassique avec un élément néogothique (lucarne triangulaire). Sa construction remonterait à 1879. Celle se retrouvant au 210, rue Principale est du même style mais avec une lucarne conventionnelle. Sa construction remonterait à 1880. La troisième résidence est localisée au 46, rue Claveau; elle aurait été construite en 1885; son style d'origine est typique de l'époque de colonisation.

D'autres bâtiments sont considérés d'intérêt supérieur selon l'inventaire réalisé en collaboration avec le CLD. Il s'agit bien souvent de maisons presque centenaires possédant un bon niveau d'intégrité architecturale. La présence de quelques croix de chemins témoigne d'un passé et d'un présent où la religion occupe une grande importance parmi la population. La sauvegarde de ces croix pourrait faire l'objet de discussions et d'actions par le milieu.

c) Objectifs spécifiques

- ***Assurer la conservation des constructions patrimoniales;***

d) Stratégie de mise en œuvre

Différents outils légaux sont à la disposition de la municipalité pour protéger son patrimoine. Les immeubles mentionnés précédemment présentent un intérêt historique et paysager méritant des mesures particulières de conservation et d'entretien. Dans cette perspective, la municipalité pourrait citer ces bâtiments, ce qui permettrait d'assurer leur existence. Pour les propriétaires, cette reconnaissance ouvrirait la porte à l'obtention de subventions d'aide à la rénovation. Également, la municipalité aurait avantage à mettre en place certaines actions de sensibilisation ou du moins rendre accessibles certains outils pour accompagner les citoyens dans la préservation du patrimoine bâti.

5.3 Les sites d'intérêt esthétique

- a) Sites visés
- Les routes panoramiques

b) Problématique

Les sites d'intérêt esthétique sont des endroits où les paysages observables sont à la fois remarquables et représentatifs. En plus d'être le décor quotidien des résidents, ils constituent une image distinctive renforçant le sentiment d'appartenance.

Le corridor de certaines routes procure aux automobilistes des sensations visuelles fortement positives, principalement en circulant sur le 2^e et 3^e Rang. Le site internet « Le tourisme patrimonial du Bas-Saint-Laurent » décrit son parcours comme suit :

- *Les paysages offerts par le 2^e et 3^e Rang des Hauteurs sont exceptionnels. Ce rang est encore typiquement canadien. Vous remarquerez donc qu'il est très linéaire et qu'il part à l'assaut des collines! L'habitat et les fermes sont dispersés, des haies soulignent la division des terres et le patrimoine bâti est bien conservé. Le relief de colline vous offrira quant à lui des points de vue sur l'organisation de l'habitat et des fermes, sur la mosaïque des terres cultivées et des boisés, de même que sur l'immensité du plateau appalachien. Vous observerez aussi des érablières surmontant certaines collines.*



Paysage bucolique du 2^e et 3^e Rang Ouest des Hauteurs. Remarquez les granges patrimoniales!

- *Crédit photo : Ruralys / CRÉ BSL (2008)*



Le 2^e et 3^e Rang Ouest s'est adapté au relief. Ici, il gravit une colline.

Crédit photo : Ruralys / CRÉ BSL (2008)

Une étude des paysages¹ identifie aussi ces segments de rangs comme étant de catégorie supérieure en terme d'expérience paysagère.

La profondeur des points de vue aux approches sud et ouest du village sont remarquables. Par exemple, les dénivellations de la route permettent d'embrasser du regard tout le plateau jusqu'au Mont-Comi. L'approche de la traversée de la rivière Mistigouèche est aussi très stimulante, voyant le village de Saint-Charles-Garnier et les sommets des monts Notre-Dame en arrière-plan.

c) Objectifs spécifiques

- ***Préserver les panoramas d'intérêt;***
- ***Faire connaître ces attraits à la clientèle touristique.***

d) Stratégie de mise en œuvre

Pour les panoramas, les gestes devraient s'orienter vers un maintien de l'accessibilité visuelle des sites et une perpétuation du caractère paysager.

5.4 Les sites d'intérêt écologique

a) Sites visés

- Bandes riveraines des lacs et cours d'eau
- Habitat du saumon de l'Atlantique (rivière Mistigouèche)
- Habitat du rat musqué
- Héronnières
- Habitat de la Valériane de Sitka
- L'Ail des bois
- Iris versicolore

b) Problématique

Les sites considérés comme d'intérêt écologique correspondent à des habitats de plantes et d'animaux qui sont vulnérables aux interventions humaines. L'écologie des lieux joue un rôle prépondérant dans la croissance et la survie d'espèces végétales et animales se démarquant par leur rareté ou leur sensibilité.

¹ Ruralys; Évaluation de la qualité paysagère par tronçons routiers, MRC de La Mitis, 2007

L'état des berges des lacs et rivières se révèle un facteur déterminant dans la santé environnementale des cours d'eau. En effet, la dégradation ou la destruction de la végétation riveraine peut engendrer les phénomènes suivants :

- risques d'érosion accentués;
- apport de substances par ruissellement;
- présence de particules fines et risques de sédimentation dans les frayères;
- croissance des algues;
- augmentation de la température des eaux;
- diminution de l'oxygène dissout;
- disparition d'habitats ;
- contamination de sources d'approvisionnement en eau potable.

La Mistigouèche étant une rivière à saumon, des précautions sont à prendre afin de minimiser les impacts sur ce poisson sensible aux perturbations du milieu. Par exemple, les coupes forestières sont à éviter à proximité de la rivière et de ses tributaires dans l'objectif d'éviter un apport sédimentaire au cours d'eau et un réchauffement de l'eau.

Le rat musqué est un animal sensible aux perturbations de son habitat. Le gouvernement recommande de minimiser les impacts humains sur son habitat. Les Hauteois témoignent également de l'omniprésence de hérons à proximité des plans d'eau.

La Valériane de Sitka est une espèce floristique susceptible d'être désignée menacée ou vulnérable. Des citoyens ont déjà constaté la présence d'iris versicolore ainsi que de l'Ail des bois sur le territoire des Hauteurs. L'ail des bois est également visé par des mesures de protection en raison de sa rareté et de sa vulnérabilité.

La présence du castor se manifeste de façon importante sur le territoire par la présence de barrages et l'inondation de superficies de territoire. Certaines de ces inondations peuvent même avoir un impact sur des chemins de rangs et forestiers. Le lac Lunette vit également une problématique d'inondation causée par les castors. Le chemin qui traversait autrefois le lac a ainsi été coupé et sa reconstruction nécessiterait les approbations des ministères de l'Environnement et de la protection de la faune, puisqu'il s'agit d'un milieu sensible.

c) Objectif spécifique

- ***Protéger les bandes riveraines et les écosystèmes fragiles.***

d) Stratégie de mise en œuvre

Pour l'ensemble des bandes riveraines des lacs et cours d'eau :

- Intégration des nouvelles dispositions concernant la protection des rives et du littoral (Politique provinciale inscrite au schéma).

Pour la rivière Mistigouèche :

- Respect des restrictions au schéma concernant les usages à l'intérieur d'une bande de 60 mètres de part et d'autre de la rivière.

Pour les animaux et plantes sensibles :

- Sensibilisation des citoyens à leur fragilité.

5.5 Les sites de contraintes naturelles ou anthropiques

a) Sites visés

- Zones à risque de glissement de terrain;
- Aires d'alimentation d'une future prise d'eau potable municipale;
- Environnement immédiat des carrières et sablières;
- Environnement immédiat des industries contraignantes et des aires d'entreposage;
- Environnement immédiat d'éventuels étangs d'épuration des eaux usées;
- Environnement immédiat des anciens dépotoirs;
- Environnement immédiat des installations d'élevage et aires d'épandage des fumiers;
- Environnement immédiat d'éventuelles éoliennes.

b) Problématique

Les secteurs ou ensemble de secteurs énumérés dans la présente rubrique sont des espaces soumis à des contraintes de danger ou de nuisances d'origine naturelle ou humaine. Il s'agit de lieux ou activités constituant un risque pour la sécurité publique, la santé publique ou un inconvénient pour le bien-être général de la population. Cette situation justifie donc des restrictions quant à l'occupation du sol environnante.

Certaines activités peuvent être des sources d'inconvénients pour le voisinage, soit par le bruit, la poussière, les odeurs ou le risque d'accidents. Des espaces tampons sont donc à prévoir autour des carrières, sablières, industries contraignantes, aires d'entreposage, étangs d'épuration des eaux usées, lieu de dépôt de matières résiduelles, installations d'élevage, aires d'épandage des fumiers et éoliennes.

c) Objectif spécifique

- ***Prémunir les personnes et leurs biens de cataclysmes ou nuisances potentielles.***

d) Stratégie de mise en œuvre

Pour les zones à risque de glissement de terrain:

- Intégration au règlement de zonage des normes et de la cartographie des zones à risque de glissement de terrain identifiées au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Pour une aire d'alimentation d'une prise d'eau potable municipale:

- Intégration des normes définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC; celles-ci étant applicables sur la superficie qui est délimitée comme l'aire de protection bactériologique et virologique selon une étude hydrogéologique.

Pour l'environnement immédiat des carrières et sablières:

- Intégration des normes de distances séparatrices définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Pour l'environnement immédiat des industries contraignantes et des aires d'entreposage:

- Intégration des normes de distances séparatrices définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Pour l'environnement immédiat des étangs d'épuration des eaux usées:

- Intégration des normes de distances séparatrices définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Pour l'environnement immédiat des anciens dépotoirs:

- Intégration des normes de requalification des sites définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Pour l'environnement immédiat installations d'élevage et aires d'épandage des fumiers:

- Intégration des normes de distances séparatrices relatives aux odeurs définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

Pour l'environnement immédiat d'éoliennes:

- Intégration des normes de distances séparatrices définies au schéma d'aménagement et de développement de la MRC.

CHAPITRE 6 LES INTERVENTIONS PUBLIQUES PROJETÉES

Cette section du plan d'urbanisme expose, à titre indicatif, les principaux projets d'équipements, d'infrastructures ou de services publics ou communautaires envisagés sur le territoire de la municipalité des Hauteurs. Bien que la réalisation de certains de ces projets ne relève qu'en partie de la compétence ou de la juridiction du conseil municipal, cette présentation permet malgré tout aux citoyens de prendre connaissance des projets structurants à caractère public. Les interventions publiques projetées sont regroupées au tableau 6.1 qui spécifie, pour chacune de celles-ci, s'il y a lieu, la localisation, les maîtres d'œuvre et les intervenants les plus près concernés, les coûts estimés ainsi que l'échéancier prévu pour la réalisation du projet.

TABLEAU 6.1 INTERVENTIONS PUBLIQUES PROJETÉES

Projet	Localisation	Maîtres d'œuvre et intervenants	Coûts estimés	Échéancier
Construction d'un réseau d'aqueduc	<i>À l'étude</i>	- Municipalité - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.	<i>À déterminer</i>	<i>À déterminer</i>
Construction d'un réseau d'égout	<i>À l'étude</i>	- Municipalité - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.	<i>À déterminer</i>	<i>À déterminer</i>
Aménagement d'une prise d'eau potable	<i>À l'étude</i>	- Municipalité - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.	<i>À déterminer</i>	<i>À déterminer</i>
Aménagement d'installations d'épuration des eaux usées	<i>À l'étude</i>	- Municipalité - Ministère du Développement Durable, de l'Environnement et des Parcs.	<i>À déterminer</i>	<i>À déterminer</i>
Réfection de tronçons de la Route 298		- Ministère des Transports du Québec	<i>À déterminer</i>	<i>À déterminer</i>
Construction d'une caserne pour le service incendie	<i>À l'étude</i>	- Municipalité	<i>À déterminer</i>	<i>À déterminer</i>

CHAPITRE 7

LES DISPOSITIONS TRANSITOIRES

7.1 Abrogation de règlement

Ce règlement remplace et abroge le règlement suivant :

Plan d'urbanisme numéro 90-8-10 et ses amendements.

RÈGLEMENT 196

7.2 Entrée en vigueur

Ce règlement relatif au plan d'urbanisme entre en vigueur selon les dispositions de la Loi.

RÈGLEMENT 196

Adopté à Les Hauteurs, ce 8^{ième} jour du mois de septembre 2010.

Noël Lambert
Maire

Diane Bernier
Directrice générale et
secrétaire-trésorière