

CORPORATION MUNICIPALE
DE CLERMONT

PLAN D'URBANISME
10 Avril 1994

PLAN D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ DE CLERMONT

Modifié

Règlement numéro 97

Adopté le 6 Mai 1994

Entrée en vigueur le 1 Juillet 1994

Yvette Pateyron
Secrétaire-trésorier

Maire

4.2	Affectation publique et communautaire	18
4.3	Affectation rurale	18
4.4	Affectation artisanale	19
4.5	Affectation agricole	19
4.6	Affectation agro-forestière	20
4.7	Affectation forestière	21
4.8	Affectation de villégiature	21
4.9	Affectation de conservation	22
4.10	Affectation industrielle	22
4.11	Affectation aéroport	23
4.12	Affectation de protection	23
5.	LA MISE EN OEUVRE DU PLAN D'URBANISME	26
5.1	Le plan et la réglementation d'urbanisme	26
5.2	Les interventions administratives	26
5.3	Les projets spécifiques	27

INTRODUCTION

Le présent document constitue le "Plan d'urbanisme" de la municipalité de Clermont. Il répond aux exigences de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme tout en reflétant la volonté et les choix des élus municipaux quant à la gestion du territoire de la municipalité.

La loi québécoise prévoit que les schémas d'aménagement devront être révisés à tous les cinq ans. En conséquence le plan d'urbanisme devra, lui aussi, être révisé à tous les cinq ans. Pour cette raison, les principaux éléments du plan sont présentés de manière à être valables au moins pour les cinq prochaines années. Ils sont donc formulés en termes assez généraux.

La loi prévoit qu'un plan d'urbanisme doit comprendre au moins les deux éléments suivants:

- . les grandes orientations de l'aménagement du territoire de la municipalité;
- . les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

Ces deux questions sont l'objet des chapitres 3 et 4. Nous ajoutons un cinquième chapitre portant sur la mise en oeuvre du plan. le chapitre 2, pour sa part, présente la problématique, et vise à situer le contexte dans lequel s'inscrivent les dispositions des chapitres 3 à 5.

1. DISPOSITIONS DECLARATOIRES ET INTERPRETATIVES

1.1 TITRE

Le présent règlement est intitulé: "Plan d'urbanisme de la municipalité de Clermont".

1.2 PLANS D'ACCOMPAGNEMENT

Les deux plans d'accompagnement intitulés "Grandes affectations du sol" (échelle 1:20 000 et 1:2 000), dûment authentifiés par le maire et la secrétaire-trésorière de la municipalité, font partie intégrante du règlement.

1.3 APPLICATION DES LOIS ET REGLEMENTS DU QUEBEC ET DU CANADA

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Québec ou du Canada.

1.4 ADOPTION DU PLAN D'URBANISME

Le conseil décrète dans son ensemble ainsi que chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de manière à ce que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de ce règlement était déclaré nul par une instance habilitée, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer autant que faire se peut.

1.5 ENTREER EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi, après avoir reçu toutes les approbations requises.

1.6 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Clermont.

1.7 TERMINOLOGIE

A moins de déclaration contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, les termes et mots mentionnés à l'intérieur du présent règlement ont le sens et l'application que leur attribuent les règles d'écriture de la langue française.

1.8 INTERPRETATION

- a) Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.
- b) Chaque fois qu'il est prescrit, aux termes du présent règlement qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, ou qu'elle devrait être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.
- c) Dans le présent règlement, le genre masculin comprend les deux sexes, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Dans le présent règlement, le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

1.9 DIMENSIONS ET MESURES

Toutes les mesures, dimensions et superficies indiquées dans le présent règlement sont exprimées en unités du système métrique (S.I.).

1.10 TABLEAUX, ANNEXES, DIAGRAMMES ET PLANS

Les annexes, tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute autre forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenus dans le présent règlement en font partie intégrante ainsi que la table des matières.

2. RESUME DE LA PROBLEMATIQUE D'AMENAGEMENT

2.1 TERRITOIRE ET POPULATION

Le territoire de Clermont couvre 156 km². Il est localisé immédiatement au nord du territoire de la ville de La Sarre. Le village de Clermont est à 19 kilomètres du centre-ville de La Sarre.

La population de Clermont est actuellement d'environ 510 résidents permanents. Cette population est relativement jeune. La population est en hausse depuis une dizaine d'années, après avoir connu un déclin important, passant de 853 à 450 habitants, entre 1961 et 1981.

Il y a actuellement environ 150 logements et 38 résidences secondaires. Presque toutes les résidences sont des résidences unifamiliales. Environ 30 logements sont à l'intérieur du village. Les autres résidences sont réparties entre 4 chemins de rang, le secteur de la route 393 et les secteurs de villégiature.

Au niveau de l'emploi, il n'existe que peu d'emplois sur le territoire municipal. La plupart des travailleurs occupent leur emploi soit à La Sarre, soit dans les mines (Selbaie et Casa Bérardi) ou les coupes forestières. Près de 40% des travailleurs font partie du secteur primaire (mines, forêt, agriculture), contre seulement 4,4% au niveau provincial.

Clermont a pris naissance pendant les années '30, dans le cadre du mouvement de colonisation. Pendant longtemps, Clermont a été principalement une municipalité caractérisée par les activités agricoles et agro-forestières.

Pendant les années '50, on retrouvait quelques dizaines de fermes, réparties le long de 4 chemins de rang. Le village occupait un rôle central, tant pour le commerce que pour les services publics. Cette structure d'occupation a été considérablement modifiée au cours des 30 dernières années, suivant en cela le courant de transformations profondes qui ont marqué les sociétés occidentales. Aujourd'hui Clermont est devenu principalement une banlieue résidentielle (de type rurale) de la ville de La Sarre.

2.2 LE VILLAGE

Depuis 1960, le village a connu un déclin relatif. Presque tous les commerces et services privés y sont disparus. Seuls demeurent aujourd'hui les services publics de base que sont l'école primaire, l'église, le bureau de poste et l'édifice municipal. Aujourd'hui, quelques maisons à l'intérieur du village sont à vendre.

Parallèlement, le pouvoir d'attraction du village sur les résidents de la municipalité a été considérablement réduit. De nombreux résidents de Clermont ne fréquentent presque pas le village, surtout ceux des secteurs de villégiature, de la route 393 et du 10e rang.

La position du village entre les routes 11 et 393, constitue présentement un facteur défavorable au développement, malgré le fait que cette localisation donne au village une tranquillité qui est recherchée par plusieurs.

Il existe une certaine demande pour des terrains résidentiels au sud du village. Mais deux facteurs viennent limiter les possibilités de construction dans ce secteur. Premièrement, bon nombre de lots y sont propriété de résidents des Etats-Unis qui n'ont pas l'intention de les vendre. Deuxièmement, une distance minimale de 500 mètres doit être conservée entre le dépôt en tranchée et toute résidence, de sorte que seul un petit nombre de terrains pourront être développés.

2.3 SECTEURS DE VILLEGATURE ET ROUTE 393

Un important développement résidentiel a eu lieu autour des lacs de l'esker, à proximité de la route 393. On y retrouve aujourd'hui 38 résidences secondaires et 14 résidences permanentes. Toutefois, le développement autour des lacs est maintenant complété parce que la capacité de support théorique des lacs est dépassée.

Présentement, c'est immédiatement en bordure de la route 393 que se fait l'essentiel du développement résidentiel. Quelques résidences y ont été construites au cours des dernières années. Plusieurs lots ont été cadastrés récemment en face de l'aéroport et pourraient être construits. En plus, il existe une demande pour des terrains résidentiels le long de la route, sur les 2e et 3e Rangs.

Le développement le long de la route 393 doit être fait en prenant en considération les éléments suivants:

- . le fait que l'on retrouve des paysages de qualité dans le secteur de l'esker, et l'importance de protéger ces paysages;
- . le fait que le schéma d'aménagement donne une affectation industrielle aux terrains situés en face de l'aéroport;
- . le fait que les terrains situés sur les 2e et 3e Rangs font partie de la zone agricole permanente et ont une affectation agricole au schéma d'aménagement.

2.4 ZONE AGRICOLE, MILIEU RURAL ET FORESTIER

On retrouve aujourd'hui quelques fermes laitières ou bovines, le long des chemins de Val-Clermont et du 10e-et-1er Rang. Il n'y a plus de fermes le long des 2 autres chemins de rang. Une bonne partie du territoire rural a ainsi changé de vocation, la fonction résidentielle prenant le dessus sur la fonction agricole le long des chemins du 4e-et-5e Rang et du 6e-et-7e Rang.

L'abandon massif des terres a pour effet que plus de la moitié des terres autrefois en culture retournent aujourd'hui à la friche. En conséquence la plupart des terres en friche n'ont que peu de valeur, d'autant plus qu'on ne peut généralement plus y pratiquer l'agriculture sans procéder à un nouveau défrichage, tandis que la forêt ayant une valeur commerciale tarde à s'y installer, à défaut de reboisement.

Une partie importante du territoire rural est située à l'intérieur de la zone agricole permanente. Depuis la fin des années 70, cela a eu pour effet de restreindre considérablement le développement résidentiel le long des chemins de rang, malgré une certaine demande pour des terrains résidentiels.

La majorité du territoire municipal est recouvert de forêt. A l'état naturel, cette forêt est constituée d'épinettes. Toutefois, il s'agit aujourd'hui surtout d'une forêt de seconde venue, avec une forte proportion de feuillus (tremble et bouleau blanc). Dans l'ensemble, la valeur commerciale de cette forêt n'est pas très élevée.

En général, il apparaît que les espaces forestiers et les espaces qui retournent à la friche ne sont pas pleinement mis en valeur. Il est souhaitable d'identifier des moyens pour tirer un meilleur profit de leur potentiel. Cela pourrait permettre de consolider des emplois existants, et peut-être d'en créer de nouveaux.

Le Gouvernement du Québec possède environ 172 des 380 lots originaires du territoire municipal. La plupart des lots du gouvernement sont entièrement forestiers. La juridiction de ces lots est partagée entre le ministère de l'agriculture (59 lots) et le ministère des ressources (113 lots). La gestion de ces lots échappe totalement à la municipalité et aux résidents de la municipalité. Le gouvernement envisage de se départir d'un certain nombre de ces lots.

Des initiatives sont présentement prises au niveau régional en vue de la mise en valeur des lots intramunicipaux. La municipalité de Clermont pourrait s'inscrire dans ce mouvement en s'impliquant dans la définition des orientations concernant les lots intramunicipaux de Clermont, et en appuyant les initiatives prise en vue de la mise en valeur.

2.5 EN RESUME

C'est le secteur de la route 393 qui présente actuellement le meilleur potentiel de développement. Il faut veiller à bien définir la vocation de chacune des parties de ce secteur, et s'assurer que le développement se fera de manière à préserver le plus possible les paysages.

Par ailleurs il apparaît comme souhaitable de prendre des mesures en vue d'enrayer le déclin du village, en tentant d'y attirer de nouveaux résidents, des commerces de base, et en cherchant à maintenir les services existants.

Pour ce qui est du reste du territoire, une attention doit être portée à la mise en valeur du plein potentiel des espaces agricoles, de ceux qui sont en friche et des espaces forestiers.

3. LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET LES PRINCIPALES INTERVENTIONS

Les grandes orientations d'aménagement sont des lignes directrices qui indiquent les choix que la municipalité de Clermont priorise pour développer et aménager son territoire. Ces orientations sont précisées par des objectifs et des interventions.

Les orientations et objectifs d'aménagement de la municipalité de Clermont doivent être conformes aux grandes orientations de la MRC Abitibi-Ouest. Les orientations de la MRC sont les suivantes:

1. Assurer la coexistence des activités agricoles et forestières en rationalisant l'utilisation des espaces productifs de matières premières. Agir en considération des traits dominants et des problématiques d'aménagement que connaissent ces activités.
2. Maintenir les acquis en terme d'équipements et d'infrastructures à caractère régional et intermunicipal et combler les carences en ces matières; procéder sur la base d'une desserte adéquate de la population, par secteur de la MRC et en respect de la hiérarchie existante entre les localités.
3. Structurer des réseaux dans différents domaines, pour renforcer la portée d'éléments isolés et pour orienter, dans l'espace, les actions d'aménagement.
4. Protéger l'environnement et corriger les problèmes existants, pour se redonner les possibilités de pleine utilisation du territoire et cela, tant de manière écologique, sécuritaire, esthétique que de toute autre façon environnementale.

Pour Clermont, nous proposons l'adoption de quatre grandes orientations d'aménagement;

Orientation 1: Favoriser la pleine mise en valeur du territoire agricole et forestier.

Orientation 2: Consolider le village.

Orientation 3: Appuyer un développement limité des factions résidentielle, commerciale et industrielle en bordure de la route 393.

Orientation 4: Protéger et mettre en valeur le milieu et les sites d'intérêt.

Orientation 5: Maintenir les acquis en terme d'équipements et d'infrastructures à caractère régional et intermunicipal.

3.1 ORIENTATION 1: Favoriser la pleine mise en valeur du territoire agricole et forestier.

La municipalité de Clermont conserve un caractère agricole et agro-forestier malgré le déclin de l'agriculture. On assiste toutefois à une sous-utilisation de vastes étendues du territoire municipal. La municipalité veut, par ses interventions, favoriser une utilisation plus adéquate des espaces laissés à l'abandon.

Voici les principales interventions liées à ces objectifs:

- Appuyer les mesures de conservation à des fins agricoles des sols qui ont un véritable potentiel agricole. Cet appui est conditionnel au fait que ces sols soient actuellement utilisés à des fins agricoles, ou que leur remise en culture soit envisageable dans un avenir prévisible, en prenant en considération leur localisation et le contexte économique de l'agriculture.

- Appuyer les initiatives visant la pleine mise en valeur des espaces agricoles laissés à l'abandon et des espaces forestiers. Ces initiatives pourraient se faire en intégrant l'exploitation de sols actuellement cultivés, de sols abandonnés et d'espaces forestiers, et pourraient inclure la dimension récréative. Plusieurs projets d'entreprises agricoles ou agro-forestières sont envisagés au niveau régional, et certains de ces projets pourraient avoir un impact sur l'utilisation des sols à Clermont. Les formes de l'appui de la municipalité restent à préciser, selon la nature des initiatives de mise en valeur.

Le reboisement peut constituer, dans certains cas, la meilleure façon d'augmenter la valeur des sols laissés à l'abandon, selon les modalités prévues au schéma d'aménagement de la MRC d'abitibi-ouest. Toutefois la municipalité s'oppose au reboisement de tout espace défriché qui pourrait être utilisé à des fins agricoles, puisque l'utilisation agricole génère davantage d'emploi par unité de superficie que l'activité forestière.

- Permettre une résidence par lot originaire, sous réserve des autorisations requises de la "Commission de protection du territoire agricole", en vue de maintenir ou de recréer un milieu social minimum, favorable à la poursuite des activités agricoles et agro-forestières.

- Veiller à ce que les lots intramunicipaux qui sont

actuellement propriété du Gouvernement du Québec puissent être utilisés soit pour fin d'intérêt public, soit pour la consolidation et le développement agro-forestier et forestier. Dans l'opération de rétrocession des lots intra-municipaux, les objectifs de la municipalité sont les suivants:

. que la municipalité ait une préférence pour acquérir, sur résolution du conseil, des lots pour fins d'utilité publique, de villégiature, de récréation, de sablière ou comme réserve de bois de chauffage pour les résidents de Clermont et des municipalités environnantes.

. que la rétrocession puisse contribuer au développement local en favorisant soit la consolidation d'entreprises locales existantes, soit la création de nouvelles entreprises.

- Favoriser, tant sur les terres publiques que privées, des méthodes d'exploitation forestière qui assurent le plus possible le maintien du couvert forestier et une régénération de la forêt la plus rapide possible. Les coupes à blanc sur de vastes superficies vont à l'encontre des intérêts de la population locale parce que, une fois coupée, la forêt ne pourra être utile à nouveau avant plusieurs dizaines d'années. Il faut donc veiller à conserver en tout temps un volume de bois à couper. Les normes des pays scandinaves pourraient être appliquées à Clermont. Ces Normes interdisent toute coupe à blanc sur une superficie d'au plus une trentaine d'hectares.

3.2 ORIENTATION 2: Consolider le village.

Le village a actuellement une vocation résidentielle et institutionnelle (école, église, bureau de poste et édifice municipal). Il n'y reste plus aucun commerce. Cette situation favorise une baisse à la fois de la fréquentation du village et du sentiment d'appartenance à Clermont.

Les objectifs de la municipalité sont de:

- favoriser le développement résidentiel;
- conserver les services existants;
- Favoriser l'implantation de commerces de base (dépanneur, poste d'essence...);
- prévoir l'emplacement de rues en arrière-lot.

Favoriser le développement résidentiel

Il ne reste plus que quelques terrains vacants à l'intérieur même du village. Toutefois, il y a maintenant suffisamment d'espace pour une vingtaine de lots du côté est du village, suite à l'agrandissement du périmètre d'urbanisation dans cette direction. Cet espace devrait être suffisant pour répondre à la demande en terrains résidentiels ou commerciaux pendant plusieurs années.

Conserver les services existants

Les services actuels sont les services minimaux pour que le village puisse conserver ses résidents et en attirer d'autres. Il est particulièrement important de conserver l'école, afin de pouvoir attirer de jeunes ménages.

Favoriser l'implantation de commerces et de services de base

Un des moyens pour faciliter l'établissement de commerces et de services de base est d'autoriser les activités commerciales presque partout en bordure du chemin du 4e-et-5e Rang à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. C'est le sens qui est donné à l'affectation mixte présentée au chapitre suivant.

Par ailleurs la municipalité est à la recherche de moyens pour stimuler le développement commercial à l'intérieur du village. Elle vise l'établissement de commerces et services de base, et particulièrement d'un dépanneur.

Prévoir l'emplacement des rues en arrière-lot

Le village a une forme linéaire. Toutes les maisons y sont en bordure du chemin de rang, à l'exception d'une résidence et de l'édifice municipal. On n'a pas prévu l'emplacement d'éventuelles rues parce qu'aucun besoin ne s'est fait sentir jusqu'à maintenant. La possibilité qu'on ait besoin de nouvelles rues dans un avenir prévisible est faible. Il est quand même préférable d'établir dès maintenant l'emplacement d'éventuelles rues afin de pouvoir établir la profondeur des terrains et d'éviter de construire les espaces qui pourraient servir de rue.

Deux nouvelles rues sont prévues, l'une au sud du village, et l'autre du côté ouest. Le tracé de ces rues apparaît au plan d'affectation du sol du village. Le tracé approximatif de ces rues est obligatoire. Ce tracé tient compte du choix de la municipalité de ne pas procéder à l'assainissement des eaux et de ne pas installer d'aqueduc. Une profondeur de 60 mètres est prévue pour ces lots.

3.3 ORIENTATION 3: Appuyer un développement limité des fonctions résidentielle, commerciale et industrielle en bordure de la route 393.

Il existe actuellement une demande assez forte pour des terrains résidentiels situés en bordure de la route 393. Une demande pour des terrains commerciaux pourrait aussi apparaître, compte tenu du trafic assez important. Actuellement, il s'agit de la partie du territoire municipal où la pression du développement est la plus forte.

La municipalité veut répondre à cette demande en terrains, afin de favoriser le développement local et l'augmentation des revenus de l'impôt foncier. Ses intentions d'aménagement pour ce secteur sont les suivantes:

- Sur les terrains situés en face de l'aéroport:
 - . réserver les espaces déjà cadastrés à des fins résidentielles (rurale)
 - . réserver la partie restante des lots 32 et 33 du 4e Rang à des fins industrielles et commerciales, tout en prenant soin d'éviter que des industries ne créent de nuisances aux secteurs résidentiels voisins.

- Sur les terrains des 2e et 3e Rangs qui bordent la route 393:
 - . autoriser le développement résidentiel de type rural; sur des lots de 100 mètres de largeur minimum.
 - . obtenir l'appui de la MRC d'Abitibi-Ouest afin de permettre la construction de plus d'une résidence par lot originaire dans ce secteur;
 - . obtenir soit le "dézonage" de ce secteur, soit par les autorisations nécessaires de la part de la commission de protection du territoire agricole afin de pouvoir y répondre à la demande en terrains résidentiels.

- Sur les terrains bordant la route 393, au nord de l'aéroport:
 - . autoriser le développement résidentiel de type rural soit sur des lots de 100 mètres de largeur minimum de part et d'autre du chemin des 6e-et-7e Rangs, à proximité de la route 393;
 - . interdire les constructions ailleurs, et protéger les paysages par des affectations de conservation et de villégiature.

Partout en bordure de la route 393, à l'exception du secteur industriel, le développement autorisé, s'il y a lieu, est de type linéaire.

3.4 ORIENTATION 4: Protéger et mettre en valeur le milieu et les sites d'intérêt.

L'esker de l'aéroport constitue le plus important site présentant un intérêt particulier à cause de la qualité des paysages. Le pont couvert de la rivière Desmeloizes (Calamité) constitue un site historique. Ces deux sites sont identifiés au schéma d'aménagement.

Par ailleurs, la villégiature a pratiquement atteint son plein développement et la municipalité veut interdire son expansion afin d'assurer la protection des plans d'eau.

Quatre objectifs sont liés à cette orientation.

3.4.1 Protéger et mettre en valeur les paysages de l'esker

La municipalité veut s'assurer que toutes les interventions qui seront faites dans le secteur de l'esker (du 4e au 7e Rang) respecteront la qualité des paysages et s'y intégreront. La protection s'applique aux affectations suivantes (définies au chapitre 4), lorsqu'elles touchent l'esker: rurale, industrielle, aéroport, conservation, villégiature. La protection pourrait aussi s'appliquer à la partie de l'esker qui touche les affectations forestière et agro-forestière. Les mesures de protection et de mise en valeur sont les suivantes:

a) Limiter le déboisement sur l'esker

A l'intérieur des affectations où les constructions sont autorisées (rurale, industrielle, villégiature, aéroport), une autorisation à construire dans le secteur de l'esker doit être considérée comme un privilège permettant de bénéficier de paysages de qualité. A ce privilège est attachée l'obligation de protéger les paysages.

Une protection spécifique doit être accordée à tout ce qui est visible à partir de la route, c'est-à-dire à une bande d'une largeur minimale de 30 mètres.

La protection vise particulièrement à conserver le plus possible le couvert forestier et assurer sa pérennité. La réglementation d'urbanisme interdira le déboisement total d'un lot en bordure de la route 393, du 4e au 7e Rang. Elle établira des normes par zone concernant le pourcentage d'un lot à conserver en boisé, et pourrait fixer des normes concernant la localisation des boisés sur un lot.

b) Donner une affectation de conservation à une partie de l'esker.

L'affectation de conservation vise à interdire les constructions et le déboisement en bordure de la route sur une partie de l'esker. Cette affectation est présentée au chapitre 4.

c) Mettre en valeur le potentiel récréatif de l'esker

Par ses paysages, ses boisés, ses dénivellations et ses lacs, le secteur de l'esker présente un potentiel récréatif, pour des activités telles que la randonnée, le camping, la baignade, etc. La municipalité pourrait appuyer des initiatives visant la mise en valeur de ce potentiel.

d) Donner un nom à l'esker dans le secteur de l'aéroport

Cet esker est un phénomène important de la géographie de Clermont. Pourtant, on ne lui a pas encore donné de nom. La municipalité pourrait proposer un nom à la Commission de toponymie du Québec en vue de son officialisation. Le nom de "esker de Clermont" pourrait convenir, mais on pourrait aussi trouver un nom plus approprié.

3.4.2 Assurer la protection des secteurs de villégiature

Les secteurs de villégiature font tous partie de l'esker. En vue d'y conserver les paysages et d'assurer la qualité de l'eau, la réglementation d'urbanisme devra prévoir des dispositions sur les sujets suivants:

. interdire toute nouvelle opération cadastrale dans les secteurs de villégiature, sauf pour ce qui est des droits acquis; on pourrait toutefois autoriser une ou des opérations cadastrales en vue de la mise en valeur du potentiel récréatif (ex: centre de ski de fond);

. interdire le déboisement d'un lot de villégiature, sauf pour ce qui est de l'implantation des activités autorisées; n'autoriser que les coupes sanitaires et d'éclaircie:

. exercer un contrôle serré sur l'entretien des installations septiques en zones de villégiature, afin d'éviter la contamination des lacs.

3.4.3 Interdire les nouvelles sablières à une distance de 10 kilomètres par voie routière des sablières existantes

On retrouve présentement au moins 10 sablières sur le territoire de Clermont. Le schéma d'aménagement prohibe la mise en exploitation d'une nouvelle sablière à une distance de 10 kilomètres par voie routière d'une sablière existante, sauf si une étude révèle l'absence de matériaux de la granulométrie recherchée dans les sablières en exploitation ou non réaménagées.

L'esker présente un important potentiel pour les sablières. Six des sablières sont dans le secteur de l'esker, à proximité de l'aéroport et des zones de villégiature. Il est important d'empêcher la mise en exploitation dans ce secteur de toute nouvelle sablière qui ne soit pas essentielle, afin de protéger les paysages.

Les sablières ou parties de sablières qui sont abandonnées définitivement doivent être l'objet d'une restauration, comme le prévoit le Règlement sur les carrières et sablières.

3.4.4 Protéger le pont couvert

Le pont couvert constitue un bâtiment historique. Il est reconnu dans le schéma d'aménagement. La protection prend la forme d'une affectation de protection. Toutefois, la municipalité n'est pas disposée à investir des montants importants dans l'entretien, la restauration ou la mise en valeur du pont.

Le tableau 1 qui suit présente une synthèse des grandes orientations d'aménagement et des interventions reliées à ces orientations.

TABLEAU 1
SYNTHÈSE DES GRANDES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT ET DES INTERVENTIONS

- ORIENTATION 1 Favoriser la pleine mise en valeur du territoire agricole et forestier.
- Appui aux mesures de conservation des sols à des fins agricoles;
 - Appui aux initiatives de mise en valeur des espaces agricoles laissés à l'abandon et des espaces forestiers.
 - Permettre une résidence par lot originaire;
 - Veiller à ce que les lots intramunicipaux du gouvernement puissent être utilisés pour fins d'intérêt public et pour la consolidation et le développement agro-forestier;
 - Favoriser des méthodes d'exploitation forestière assurant le maintien du couvert forestier et une régénération rapide.
- ORIENTATION 2 Consolider le village.
- Favoriser le développement résidentiel;
 - Conserver les services existants;
 - Favoriser l'implantation de commerces et de services de base;
 - Prévoir l'emplacement des rues en arrière-lot.
- ORIENTATION 3 Appuyer un développement limité des fonctions résidentielle, commerciale et industrielle en bordure de la route 393.
- Autoriser les résidences à certains endroits;
 - Réserver un secteur à des fins commerciales et industrielles;
 - Interdire les constructions ailleurs.
- ORIENTATION 4 Protéger et mettre en valeur les sites d'intérêt.
- Protéger et mettre en valeur les paysages de l'esker.
 - . limiter le déboisement sur l'esker;
 - . donner une affectation de conservation à une partie de l'esker;
 - . mettre en valeur le potentiel récréatif de l'esker;
 - . donner un nom à l'esker.
 - Assurer la protection des secteurs de villégiature;
 - Interdire les nouvelles sablières à une distance de 10 km par voie routière des sablières existantes;
 - Protéger le pont couvert.

ORIENTATION 5 Maintenir les acquis en terme d'équipements et d'infrastructures à caractère régional et intermunicipal.

4. LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

Les grandes affectations du sol définissent les intentions de la municipalité concernant l'utilisation future des diverses parties du territoire municipal. Les affectations sont définies en termes assez généraux, de manière à laisser une certaine souplesse dans les décisions. Elles sont formulées afin de répondre à un horizon de planification de 5 ans. Les deux plans d'accompagnement, aux échelles de 1: 20 000 et de 1: 2 000, localisent les diverses affectations.

Les affectations du sol sont conçues de manière à favoriser la localisation optimale des diverses activités, et surtout de celles qui sont en développement. Parmi les objectifs poursuivis, on vise à limiter le plus possible les risques de conflits entre les divers usages. On vise aussi à reconnaître la plupart des usages existants qui ne créent pas de nuisance indue et qui sont compatibles avec l'utilisation projetée des diverses parties du territoire municipal.

La réglementation d'urbanisme, qui sera produite suite à l'adoption du plan d'urbanisme, viendra apporter des précisions concernant les usages autorisés à l'intérieur de chacune des affectations, ainsi que sur les normes d'implantation des usages, constructions et bâtiments.

Le périmètre d'urbanisation est identifié sur les plans d'affectation du sol. Les espaces inclus à l'intérieur de ce périmètre sont destinés à être développés selon un modèle d'occupation concentré, par opposition aux espaces situés à l'extérieur du périmètre, qui sont destinés à un développement beaucoup moins dense. En général, les développements à l'extérieur du périmètre d'urbanisation sont destinés à être réalisés de façon linéaire, le long des routes et des chemins existants. A l'intérieur du périmètre d'urbanisation, des rues sont prévues. Toutefois, il faudrait agrandir le périmètre d'urbanisation d'une soixantaine de mètres au nord et au sud du village pour permettre la construction de rues avec des lots de chaque côté de la rue.

Les affectations retenues sont les suivantes:

- | | |
|-----------------------------|-------------------|
| . mixte | . forestière |
| . publique et communautaire | . villégiature |
| . rurale | . conservation |
| . artisanale | . industrielle |
| . aéroport | . agro-forestière |
| . protection | |

les pages qui suivent donnent la description des affectations du sol qui ont été retenues.

4.1 AFFECTATION MIXTE

L'affectation mixte est donnée à la majorité des terrains qui bordent le chemin des 4e-et-5e Rang à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. On y retrouve actuellement des résidences, le bureau de poste et l'édifice municipal.

Les principaux usages autorisés sont: les commerces et services, les résidences permanentes, les usages publics et communautaires, les parcs et espaces verts. Sont également autorisées les habitations publiques (HLM, foyer de personnes âgées. D'autres activités, telles les entreprises de transport, peuvent aussi être autorisées, à la condition qu'elles ne créent pas de nuisance. Le fait que le village ne soit desservi ni par l'aqueduc, ni par l'égoût, conduit à n'autoriser que les résidences ayant au plus 4 logements, et à exiger qu'une attention particulière soit portée à l'application de la réglementation provinciale concernant l'approvisionnement en eau potable et l'évacuation et le traitement des eaux usées des résidences isolées.

4.2 AFFECTATION PUBLIQUE ET COMMUNAUTAIRE

Cette affectation est donnée à des espaces que l'on veut réserver à des fins institutionnelles, d'administration publique et de services publics, de parcs et d'espace vert. Elle couvre les terrains occupés par l'église et l'école, ainsi que les espaces attenants. Outre les usages déjà mentionnés, sont également autorisées les logements accompagnant les usages existants (presbytère, logement dans l'école).

4.3 AFFECTATION RURALE

Cette affectation vise des secteurs où la municipalité veut favoriser le développement résidentiel de type rural, selon un mode de développement de type linéaire, soit sur des lots de 100 mètres de largeur minimum, en bordure des chemins existants. Les espaces visés sont les suivants:

- . Nord-Ouest du village (lot 12 et partie du lot 13 du 5e Rang);
- . Sud-Ouest du village (partie des lots 13 et 14 du 4e Rang);
- . Une partie des terrains qui bordent la route 393, incluant les carrefours du 4e-et-5e Rangs, et des 6e-et-7e Rangs
- . Une partie des terrains qui bordent qui bordent la route 393 soit une bande de 60 mètres de profondeur de chaque côté de la route sur les Rangs 2 et 3, une bande de terre au carrefour du chemin des rangs 4 et 5 et de la route 393, tel

que cartographié au plan accompagnant ainsi qu'une dernière bande de terrain sur les lots 32 et 33 du Rang 6 et les lots 31, 32 et 33 du rang 7 donnant sur le chemin des rangs 6 et 7.

Les résidences de faible densité sont autorisées, avec un maximum de 2 logements par résidence. La réglementation d'urbanisme peut aussi autoriser certaines formes d'agriculture, ainsi que des activités artisanales, telles les camionneurs artisans, ou les industries artisanales, dans la mesure où ces activités sont complémentaires à une résidence ou à une ferme. Toutefois les activités artisanales sont interdites dans le secteur de l'esker.

La réglementation pourra aussi autoriser des commerces de type routier complémentaire à une résidence sur les lots des 2e et 3e Rangs.

A l'intérieur de l'affectation rurale, sauf pour les terrains compris dans le périmètre urbain, chaque construction principale devra être érigée sur un lot de 100 mètres de largeur.

4.4 AFFECTATION ARTISANALE

Cette affectation vise une partie des lots 14 et 15 du 4e Rang. Presque tout l'espace visé est à moins de 500 mètres du dépôt en tranchée. Pour cette raison, les résidences sont interdites, afin de se conformer aux exigences du Règlement sur les déchets solides.

Les activités sont les activités artisanales et para-industrielles, sans résidence (garage de camionneur artisan, atelier de soudure, etc), ainsi que toutes les formes d'agriculture. Toutefois, la réglementation pourra interdire certaines formes d'agriculture à proximité du village.

4.6 AFFECTATION AGRO-FORESTIERE

Cette affectation est donnée à la majeure partie des lots du 2e au 7e Rang et du Rang 10. Les lots qui en font partie sont tous à l'intérieur de la zone agricole permanente, et l'agriculture y est présente. Pour cette raison, la municipalité considère que cet espace a une vocation agro-forestière.

Les activités agricoles y sont autorisées partout où elles existent ou peuvent se développer.

Le reboisement est favorisé sur les sols laissés à l'abandon selon les modalités prévues au schéma d'aménagement de la Municipalité régionale de comté d'Abitibi-Ouest, partout où les possibilités de remise en culture sont presque nulles. La municipalité souhaite que l'on puisse procéder au reboisement avant que la repousse de la friche ne vienne augmenter de façon indue le coût de la plantation.

La municipalité donne son appui à toute initiative qui pourrait contribuer à une meilleure mise en valeur de ces espaces, incluant la création d'une ou de quelques entreprises agro-forestières.

Les résidences ayant au plus deux logements sont autorisées. En plus, d'autres usages peuvent être autorisés dans la réglementation, pourvu qu'ils soient complémentaires à une résidence ou à une ferme. Ces usages peuvent être des commerces, des services, ainsi que des activités para-industrielles et artisanales.

4.7 AFFECTATION FORESTIERE

Cette affectation porte sur 6 blocs de lots qui sont presque tous propriété du Gouvernement et qui relèvent du ministère de l'Énergie et des ressources. Ces espaces sont destinés surtout à la sylviculture, l'exploitation forestière et à servir de réserve de bois de chauffage.

Si des initiatives étaient prises en ce sens, ces espaces pourraient être gérés et mis en valeur dans le cadre de fermes forestières ou agro-forestières. Leur utilisation pourrait ainsi être planifiée de concert avec celle de l'affectation agro-forestière.

La mise en valeur de ces espaces doit prendre en considération la possibilité d'une utilisation polyvalente du territoire forestier, et particulièrement en ce qui concerne le potentiel récréatif (sentiers de motoneige, de randonnée...) et faunique (orignal, oiseaux migrateurs, petit gibier).

Ces espaces sont inhabités et sont destinés à le demeurer. Les seules constructions permanentes autorisées sont celles qui sont nécessaires à l'exploitation des ressources. Les camps de chasse peuvent être autorisés, à raison d'une distance minimale d'un (1) kilomètre entre l'implantation des camps.

4.8 AFFECTATION DE VILLEGIATURE

Cette affectation est donnée aux espaces actuellement occupés par des résidences saisonnières (chalets) ou permanentes, en bordure des lacs, dans la partie est du territoire municipal. En général, l'affectation porte sur une bande d'une largeur de 300 mètres autour des lacs.

Compte tenu du fait que la capacité de support théorique des lacs est dépassée, les nouvelles opérations cadastrales pour fins de villégiature sont interdites à l'intérieur de cette affectation y compris l'érection de nouvelles résidences, commerces ou autres semblables sur les terrains contigus et desservis par la route 393, à l'intérieur de la dite affectation, sauf pour ce qui est des droits acquis. Il n'y aura pas non plus de développement de deuxième rangée de chalets et/ou résidences autour des constructions et accès existants, sauf pour ce qui est des droits acquis. Toutefois, des opérations cadastrales pourraient être autorisées pour la mise en valeur du potentiel récréatif à des fins publiques.

Les activités autorisées sont les résidences saisonnières et permanentes et les activités de récréation et de plein-air.

Le déboisement des lots de villégiature est interdit, sauf pour ce qui est nécessaire pour permettre l'implantation des activités autorisées. Pour ce qui est du reste des boisés, seules sont autorisées les coupes sanitaires et d'éclaircie. Les nouvelles sablières sont également interdites.

Une attention doit être apportée à la protection des plans d'eau, afin d'éviter leur détérioration. Il est important de s'assurer de la conformité des installations septiques avec la réglementation provinciale.

4.9 AFFECTATION DE CONSERVATION

L'affectation vise une partie du secteur de l'esker, en bordure de la route 393, sur les 5e et 6e rangs. L'intention principale est d'y préserver les paysages. Pour cette raison, les seules activités autorisées sont des activités récréatives qui ont peu d'impact sur le milieu naturel, tels les sentiers de randonnée, ainsi que les constructions qui peuvent être rattachées à ces activités.

Les coupes forestières commerciales sont interdites. Toutefois, les coupes sanitaires peuvent être autorisées, de même que toute intervention sylvicole visant à assurer le renouvellement des boisés ou leur pérennité.

4.10 AFFECTATION INDUSTRIELLE

Cette affectation vise une partie des lots 32 et 33 du 4e Rang, à proximité de l'aéroport. La délimitation exacte de cette affectation tient compte de l'existence d'un secteur de villégiature en bordure du lac Cricri, de même que de l'existences de résidences et de lots cadastrés à des fins résidentielles en bordure de la route 393.

L'intention principale est de réserver ces espaces pour des activités industrielles et commerciales qui pourraient être liées à l'aéroport.

Les activités industrielles et certaines activités commerciales sont autorisées. Les résidences sont interdites afin d'éviter les problèmes de nuisances et pour réserver les espaces pour les activités visées.

La réglementation d'urbanisme devra prendre en considération le voisinage de l'affectation rurale, où les résidences sont autorisées. Les activités industrielles contraignantes devront être interdites à proximité des secteurs habités ou destinés à l'être.

La réglementation pourra aussi réserver les espaces en bordure de la route à des usages qui nécessitent une plus grande visibilité, tels des commerces routiers ou des commerces qui pourraient être liés à l'aéroport.

4.11 AFFECTATION AEROPORT

Cette affectation vient reconnaître l'existence de l'aéroport. Elle vise à réserver l'espace nécessaire pour permettre le maintien et le développement des opérations de l'aéroport. Aucune construction autre que celles requises pour les fins de l'exploitation de l'aéroport ne sera autorisée.

4.12 AFFECTATION DE PROTECTION

Cette affectation vise à protéger le pont couvert sur la rivière Desmeloizes (Calamité), ainsi que les espaces situés immédiatement en bordure du pont. L'objectif est de préserver les qualités architecturales du pont, ainsi que le paysage environnant. La protection s'applique sur un rayon de 100 mètres autour du pont. Aucune nouvelle construction, opération cadastrale et utilisation du sol n'est permise à l'intérieur de cette affectation, sauf pour ce qui est de l'entretien, de la rénovation et de la mise en valeur du site à des fins patrimoniales et touristiques.

Le tableau 2 qui suit présente une synthèse des grandes affectations et des principaux usages autorisés. Rappelons que le règlement de zonage devra apporter des précisions sur les usages autorisés par zone. Un "A" sur le tableau 2 indique que cet usage devra être autorisé dans toutes les zones qui correspondent à cette affectation dans le règlement de zonage. Un "F" indique que cet usage pourra être autorisé ou non dans le règlement de zonage, selon les zones et selon les objectifs spécifiques de la municipalité.

5. LA MISE EN OEUVRE DU PLAN D'URBANISME

5.1 LE PLAN ET LA REGLEMENTATION D'URBANISME

Une fois le plan adopté, les grandes orientations d'aménagement et les grandes affectations du sol ont un caractère obligatoire. Cependant le plan a un caractère général et se contente souvent de définir les grandes intentions. Plusieurs aspects devront être précisés par les règlements d'urbanisme pour s'appliquer. Les règlements, pour leur part, devront être rédigés de manière à respecter les intentions qui sont exprimées dans le plan d'urbanisme.

La municipalité devra adopter au moins quatre règlements d'urbanisme: règlement de zonage, règlement de lotissement, règlement de construction, règlement régissant l'émission des permis et des certificats. Elle pourrait aussi adopter un règlement régissant les conditions d'émission de permis de construction, en vertu de l'article 116 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Ces règlements doteront la municipalité d'outils lui donnant un certain contrôle sur la façon de réaliser le développement, en vue de s'assurer d'une plus grande qualité des développements.

5.1 LES INTERVENTIONS ADMINISTRATIVES

L'application de bon nombre de mesures d'intervention prévues aux chapitres précédents, particulièrement au chapitre 3, se fera de façon administrative, c'est à dire par des décisions du conseil municipal et par des gestes posés par des officiers de la municipalité.

Parmi les interventions, celles qui pourraient avoir le plus d'impact sur le développement local pourraient être celles portant sur le soutien aux initiatives de mise en valeur des espaces agricoles, agro-forestiers et forestiers. Il est difficile, pour l'instant, d'établir le rôle que jouera la municipalité sur cette question. Plusieurs initiatives pourraient voir le jour dans ce domaine au niveau régional ou local au cours des prochaines années, et nécessiter une implication de la municipalité.

Parmi ces initiatives, il y a l'étude sur les lots intramunicipaux de l'Abitibi-Témiscamingue. Cette étude conduira à un concept de mise en valeur des lots intramunicipaux, prenant en considération tant le potentiel agricole que forestier ou récréatif. Des modèles de ferme agroforestières et forestières seront proposés, afin d'identifier les types d'entreprises les mieux adaptées au contexte de notre région. Notons que presque tout le territoire de Clermont fait partie de ce l'on nomme les lots intramunicipaux.

Il y a également des projets de création de nouvelles fermes, particulièrement de fermes bovines, pouvant s'étendre sur des dizaines de kilomètres carrés, et entraîner la remise en production de sols laissés à l'abandon.

Ces initiatives de développement économique ne relèvent pas du ressort de la municipalité. Toutefois le soutien de la municipalité peut être précieux.

L'intervention de la municipalité sur la question de la rétrocession des lots intramunicipaux relevant du Gouvernement du Québec devrait être subordonnée aux objectifs de la municipalité de supporter les initiatives de mise en valeur du plein potentiel du territoire agricole et forestier.