

Plan d'urbanisme

Règlement numéro 744



East Angus

Ma ville, ma vie

CONSULTE **MD**
Urbanisme

Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel

UN NOUVEAU PLAN D'URBANISME POUR EAST ANGUS

La révision du plan d'urbanisme revêt une opportunité pour les citoyens et décideurs de porter une réflexion sur la ville souhaitée pour demain.

Dans cet objectif, la ville de East Angus a mandaté la firme Consulte MD urbanisme pour la révision de son règlement portant sur le plan d'urbanisme.

Issue d'une importante démarche d'analyse de son territoire, principalement basée sur les aspects de l'occupation du territoire et de l'activité économique, et démarrée en 2012, les conclusions du diagnostic du territoire ont vite fait réaliser aux décideurs l'importance de se doter d'une vision à long terme, appuyée à l'intérieur d'une planification stratégique. Une importante analyse et une réflexion à l'égard de la dynamique des principales fonctions urbaines ont permis d'identifier les forces, les faiblesses et d'établir leur potentiel d'expansion, de requalification ou de consolidation.

Le dernier plan d'urbanisme date de 2001 et la ville de East Angus désire y intégrer une vision durable du territoire et se servir de cet outil afin de redynamiser son territoire. Il s'agit du document le plus essentiel de la ville en matière de planification du territoire qui guidera la prise de décision. La nouvelle génération d'outils de planification du territoire comporte dorénavant des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui permettent au conseil municipal d'affecter les énergies aux endroits ciblés.

Cet outil de gestion permet de faire valoir la vision du conseil municipal auprès des investisseurs, des différents intervenants de développement, tant privés que publics et de sensibiliser la population aux enjeux de l'aménagement.

La réalisation du plan d'urbanisme s'inscrit donc dans la continuité du diagnostic ayant permis de dégager divers enjeux actuels et futurs, ainsi que de mettre en vue quelques perspectives de développement.

Par ailleurs, différents changements importants liés à l'activité économique sont survenus depuis quelques années et incitent la ville de East Angus à se doter d'un guide d'aménagement afin de fournir un cadre décisionnel permettant aux intervenants municipaux de prioriser les interventions et de coordonner la réalisation de projets sur le territoire.

Finalement, le plan d'urbanisme consiste en la base de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme, comprenant principalement le règlement de zonage et le règlement de lotissement. Il s'agit donc d'une opportunité de se doter d'outils adaptés aux enjeux auxquels est confronté le territoire et d'intégrer la vision d'aménagement et de développement souhaitée par la ville pour les prochaines années. Ce plan symbolise la première étape du processus de révision qui aboutira à l'adoption d'une nouvelle réglementation d'urbanisme.

Démarche participative :

Le présent document réalisé à partir de 2014 avec la participation d'une équipe de travail mixte issue du milieu municipal, des affaires et du milieu social et communautaire. Les membres du comité d'urbanisme étaient du nombre et les élus du conseil municipal ont assisté à quelques-unes des rencontres du comité consultatif de travail.

Plusieurs ateliers ont permis d'identifier les principales préoccupations des membres et par la suite de déterminer des enjeux, les défis et différentes perspectives pour la ville de East Angus. L'information recueillie a par la suite été regroupée en thématiques, lesquelles sont devenues à leur tour les pistes pour identifier les principales orientations du territoire, l'épine dorsale du plan d'urbanisme.



Projet d'une piste cyclable sur l'ancienne voie ferrée du Québec central



Aménagement projeté sur la rue Willard en direction du Parc des Deux Rivières

RÈGLEMENT NUMÉRO 744 RELATIF AU PLAN D'URBANISME DE LA VILLE DE EAST ANGUS

Une séance extraordinaire du conseil municipal de la Ville de East Angus a été tenue au lieu ordinaire des séances de ce conseil, le lundi 14 mai 2018 à 19 h.

Sont présents Mesdames les conseillères et Messieurs les conseillers, Michel Champigny, Meagan Reid, Dany Langlois, Antoni Dumont formant quorum sous la présidence de la mairesse Lyne Boulanger.
Sont absents : Madame la conseillère et Monsieur le conseiller, Nicole Bernier et Denis Gilbert.

ATTENDU QU'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)*, la Ville a le pouvoir d'adopter, de modifier ou de réviser un plan d'urbanisme sur son territoire;

ATTENDU QUE ce plan d'urbanisme est le document officiel le plus important de la Ville en matière de planification de l'aménagement de son territoire et constitue la base de l'ensemble de la réglementation d'urbanisme;

ATTENDU QUE le dernier exercice de planification territoriale a été réalisé en 2001;

ATTENDU QUE la Ville a décidé de procéder à la révision de sa planification territoriale et de sa réglementation d'urbanisme, le tout conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QUE cet exercice de révision issu d'une démarche participative a permis :

- d'actualiser le portrait municipal;
- de dégager les enjeux d'aménagement actuels et futurs ainsi que les perspectives de développement de la ville;
- de développer une vision d'aménagement et de développement durable du territoire;
- de redéfinir les grandes orientations d'aménagement du territoire;
- de réviser les grandes affectations du sol;

ATTENDU QUE le conseil municipal adopte en conséquence le règlement numéro 744 révisant le plan d'urbanisme de la ville de East Angus;

ATTENDU QUE ce nouveau plan d'urbanisme fournira un cadre décisionnel permettant de prioriser les interventions et de coordonner la réalisation de projets sur le territoire;

ATTENDU QUE le règlement numéro 744 révisant le plan d'urbanisme remplacera le règlement numéro 528 relatif au plan d'urbanisme de la ville de East Angus suite à son entrée en vigueur;

ATTENDU QU'en accord avec les dispositions de l'article 109.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* une rencontre publique sera tenue le 17 avril 2018 afin de permettre à la population de s'exprimer quant au développement futur de la ville ainsi que sur les tenants et aboutissants du présent projet de plan d'urbanisme;

EN CONSÉQUENCE

Il est proposé par Meagan Reid

Appuyé par Dany Langlois

ET RÉSOLU

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE

Un nouveau plan d’urbanisme pour East Angus2

RÈGLEMENT NUMÉRO 744 RELATIF AU PLAN D’URBANISME DE LA VILLE DE EAST ANGUS.....3

Table des matières4

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....7

1.1 - Titre du règlement et préambule.....7

1.2 - Plan et document d’accompagnement.....7

1.3 - Territoire touché par ce règlement.....7

1.4 - Interprétation des limites des affectations du sol7

1.5 - Le cadre légal.....7

CHAPITRE 2 – PORTRAIT DU TERRITOIRE8

2.1 - Données démographiques9

2.2 - Informations concernant les bâtiments9

Immeubles par catégorie.....9

CHAPITRE 3 – LA RÉVISION COMPLÈTE DU PLAN D’URBANISME..... 13

3.1 - Les enjeux et perspectives de développement 14

3.2 - La vision d’aménagement et de développement..... 14

Chapitre 4 – LES GRANDES ORIENTATIONS D’AMÉNAGEMENT..... 15

4.1 - Orientation 1 : La définition d’une image permettant un positionnement enviable et propre 16

à East Angus 16

4.1.1 - Objectif 1 Poursuivre le travail permettant de faire connaître la ville de East Angus sous une connotation positive et enviable..... 16

4.1.2 - Objectif 2 Favoriser la qualification des quartiers existants..... 16

4.2 - Orientation 2 : L’optimisation de la qualité et de la diversité du cadre de vie dans une perspective de développement durable..... 17

4.2.1 - Objectif 1 Marquer un tournant dans le traitement des nuisances majeures 17

4.2.2 - Objectif 2 Mettre en place un ensemble de conditions favorisant le maintien et l’essor de milieux de vie de qualité autant pour les secteurs résidentiels, que pour les lieux publics 17

4.2.3 - Objectif 3 Développer un plan de sensibilisation, de mise en valeur et de conservation des paysages et des milieux d’intérêts et naturels dans les limites urbaines 18

4.2.4 - Objectif 4 Mise en valeur des attraits de la rivière Saint-François par la création d’un réseau de sentiers dynamiques et uniques traversant les 2 rives au-dessus de la rivière Saint-François..... 18

4.2.5 - Objectif 5 Rentabiliser les réseaux publics existants 19

4.2.6 - Objectif 6 Analyser la trame urbaine de la ville et redéfinir les axes de transports structurants et rehausser l’image des principales voies d’entrées du territoire par l’identification des irritants et par la mise en place d’interventions aux abords et d’un meilleur encadrement de l’espace public et privé 19

4.2.7 - Objectif 7 Reconfigurer l’emprise des rues Saint-Jean Est et Ouest et évaluer les possibilités d’utiliser les nombreux espaces publics des rues Saint-Jean Est et Saint-Jean Ouest autour des équipements publics, tels l’église Saint-Louis-de-France, l’école du Parchemin côté Couvent, le bureau de poste, le CLD, la Vieille Gare, etc...et mettre en place un ensemble de conditions permettant une appropriation de l’espace à des fins publiques animées 20

4.2.8 - Objectif 8 Requalification de l'entrée sud en provenance de Sherbrooke (route 112) et de Cookshire (axes 214 et 253) et révision du zonage afin de tenir compte de l'effet attractif de ce secteur et de la grande dimension des propriétés vacantes disponibles..... 20

4.2.9 - Objectif 9 Définir et harmoniser les usages appropriés situés à l'extérieur du territoire de East Angus et à proximité des limites territoriales des entrées de la ville 20

4.2.10 - Objectif 10 Planifier l'extension de la ville selon les principes de développement durable, de mobilité durable et d'une forte intégration au noyau bâti 20

4.3 - Orientation 3 : Développer un centre-ville fort, dynamique, animé et au centre des activités et des déplacements de tous genres 21

4.3.1 - Objectif 1 Assurer un milieu de vie agréable et animé ainsi qu'une mixité commerciale au centre-ville 21

4.3.2. - Objectif 2 Améliorer l'offre et la qualité de l'habitation 23

4.4 - Orientation 4 : Mettre en place les fondements de la structure économique afin d'en augmenter la vitalité et la diversité en harmonie entre les secteurs de la Ville 23

4.4.1. - Objectif 1 Modification de l'affectation et du zonage de la portion sud du parc industriel agro-alimentaire, secteur Angus sud, par la mise en place d'un nouveau secteur commercial privilégiant les entreprises nécessiteuses de terrain de grande superficie pour y implanter des bâtiments de grands gabarits, le tout dans un encadrement de P.I.I.A. 23

4.4.2. - Objectif 2 Requalification du secteur nord du parc industriel agro-alimentaire (secteur de la rue Warner) par la mise en place d'un secteur résidentiel et en complétant la trame urbaine du secteur des rues Cloutier et Palmer 24

4.4.3 - Objectif 3 Requalification du parc industriel « Cascades » de la rue Saint-François selon les tendances du 21^e siècle et cibler les créneaux novateurs porteurs d'avenir en lien avec le développement durable .. 24

4.4.4 - Objectif 4 Requalification de l'ancien secteur industriel de la papetière situé en bordure sud de la rivière Saint-François et attenant à la rue Warner 24

4.4.5 - Objectif 5 Évaluer la pertinence de mettre en place une structure relative au développement économique (commercial et industriel) « ville/CLD/gens d'affaires » 24

4.4.6 Objectif 6 Encourager l'économie locale et les entreprises de développement social 25

4.5 - Orientation 5 : Confirmer l'importance et le rôle de l'agriculture et de la forêt sur l'économie et le développement de la région 25

4.6 - Orientation 6 : Diversifier la structure industrielle et consolider les acquis..... 25

4.7 - Orientation 7 : Favoriser le maintien de la fluidité et de l'efficacité du réseau routier supérieur et local en tenant compte des milieux traversés et en favorisant les déplacements actifs..... 26

CHAPITRE 5 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE 27

5.1 - Un centre-ville à renforcer : différents rôles à privilégier et une concentration des lieux et places publiques 27

5.2 - Un axe municipal de transport à recalibrer : pour un tronçon d'ambiance villageoise 27

5.3 - Des secteurs à requalifier pour un plus grand potentiel de développement : les grandes affectations du territoire 28

5.4 - La consolidation des pôles commerciaux et administratifs du territoire..... 28

5.5 - Réseau multifonctionnel favorisant les déplacements actifs par l'intégration d'un circuit animé de découvertes aux volets scientifiques et culturels 28

5.6 - Des entrées de ville mises en valeur 29

5.7 - Atténuation des 2 nuisances majeures au niveau de la circulation lourde 29

CHAPITRE 6 – LES GRANDES AFFECTATION DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION..... 31

6.1 - Rôle et origine 31

6.2 - L'affectation résidentielle de faible densité 31

6.3 - L'affection résidentielle de moyenne densité 31

6.4 - L'affectation résidentielle de forte densité..... 31

6.5 - L'affectation commerciale..... 32

6.6 - L'affectation industrielle 32

6.7 - L'affectation publique32

6.8 - L'affectation récréative et loisirs32

6.9 - L'affectation institutionnelle32

6.10 - L'affectation institutionnelle patrimoniale32

6.11 - L'affectation rurale.....32

6.12 - L'affectation agricole33

6.13 - L'affectation forestière33

CHAPITRE 7 – GESTION DE L'URBANISATION.....35

7.1 - L'affectation des zones d'aménagements.....35

7.2 - Inclusion d'une zone d'aménagement en réserve dans une zone d'aménagement prioritaire qui en augmente la superficie.....35

7.3 - Modification d'une zone d'aménagement de réserve en zone d'aménagement prioritaire sans augmenter la superficie de la zone de développement prioritaire35

7.4 - Description des secteurs situés dans le périmètre urbain qui sont partiellement desservis ou non desservis.....36

CHAPITRE 8 – NORMES PARTICULIÈRES37

8.1 - Ensemble patrimonial et historique à protéger.....37

8.2 - Territoire d'intérêt archéologique37

8.3 - Les milieux riverains des cours d'eau37

8.4 - Mesures de protection.....37

8.5 - Contrainte anthropique.....37

8.6 - Territoire d'intérêt esthétique.....37

CHAPITRE 9 – PLAN D'ACTION.....38

CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS FINALES – ENTRÉE EN VIGUEUR.....39

10.1 - Règlement abrogé.....39

10.2 - Le règlement et les lois39

10.3 - Validité du règlement.....39

10.4 - Effets de l'entrée en vigueur du plan d'urbanisme39

10.5 - Entrée en vigueur39

CARTES

- CARTE 1 – Limites municipales de la Ville de East Angus p. 8
- CARTE 2 – Principaux axes routiers de la MRC du Haut-Saint-François p.8
- CARTE 3 – Concept d'organisation spatiale p.30
- CARTE 4 – Affectations du sol p.34
- CARTE 5 – Zones d'aménagement – Ville de East Angus

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1.1 - Titre du règlement et préambule

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 744, relatif au plan d'urbanisme ».
Le préambule du présent règlement fait partie intégrante de celui-ci.

1.2 - Plan et document d'accompagnement

Le plan intitulé « Affectations du sol » fait partie intégrante du présent règlement alors que le document, alors que le plan « Concept d'organisation spatiale », de même que le document portant sur la description des travaux pertinents que la ville entend exécuter au cours des cinq (5) années subséquentes et sur leurs coûts approximatifs accompagnent ce règlement.

1.3 - Territoire touché par ce règlement

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la ville de East Angus.

1.4 - Interprétation des limites des affectations du sol

Sauf indication contraire, les limites des affectations du sol identifiées au plan d'urbanisme correspondent à la ligne médiane des rues, des cours d'eau, aux lignes de lots cadastrés ou à leur prolongement, aux limites des propriétés foncières et aux limites du territoire de la ville de East Angus.

Elles peuvent également être indiquées par une cote (distance) portée sur le plan d'affectation du sol en référence à l'une des limites énumérées précédemment. Lorsque la délimitation des affectations du sol ne correspond à aucune des limites précédentes, elle doit être déterminée à l'aide de l'échelle du plan d'affectation du sol.

1.5 - Le cadre légal

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.A.U.) identifie clairement les éléments obligatoires que doit comprendre un plan d'urbanisme, ainsi que certains aspects facultatifs pouvant être inclus à cet outil de planification du territoire. Lors de nos discussions, nous avons convenu de limiter le contenu du plan d'urbanisme aux éléments obligatoires mentionnés à la L.A.U. soit :

- 1° les grandes orientations d'aménagement du territoire de la ville;
- 2° les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- 3° le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Le plan d'urbanisme doit également être conforme au schéma d'aménagement révisé de la Municipalité Régionale de Comté (M.R.C.) du Haut Saint-François mise à jour en mars 2001. Puisque ce document de planification régionale ne comporte pas les thématiques de la nouvelle version des schémas d'aménagement, lire ici les *Schémas d'aménagement et de Développement Durable* (S.A.D.D.), il est probable que le moment venu, le plan d'urbanisme révisé devra éventuellement être actualisé à nouveau pour respecter le S.A.D.D.

Nous avons également convenu d'aborder et d'identifier différentes situations prioritaires, telles la dégradation du tissu urbain et le déclin de la fonction commerciale du centre-ville qui pourrait éventuellement se retrouver dans un « *Plan particulier d'urbanisme* ». Ainsi la révision du plan d'urbanisme vient identifier les secteurs devant faire l'objet d'une planification détaillée.

Le plan d'urbanisme révisé est doté d'un concept d'organisation spatiale qui traduit visuellement et de façon schématique les principales composantes du territoire structurantes ainsi que les orientations d'aménagement. De plus, il spécifie les interventions à engager, et ce, dans une démarche participative et de consultation avec les différents groupes de travail identifiés.



Parc des Deux Rivières

Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel

CHAPITRE 2 – PORTRAIT DU TERRITOIRE

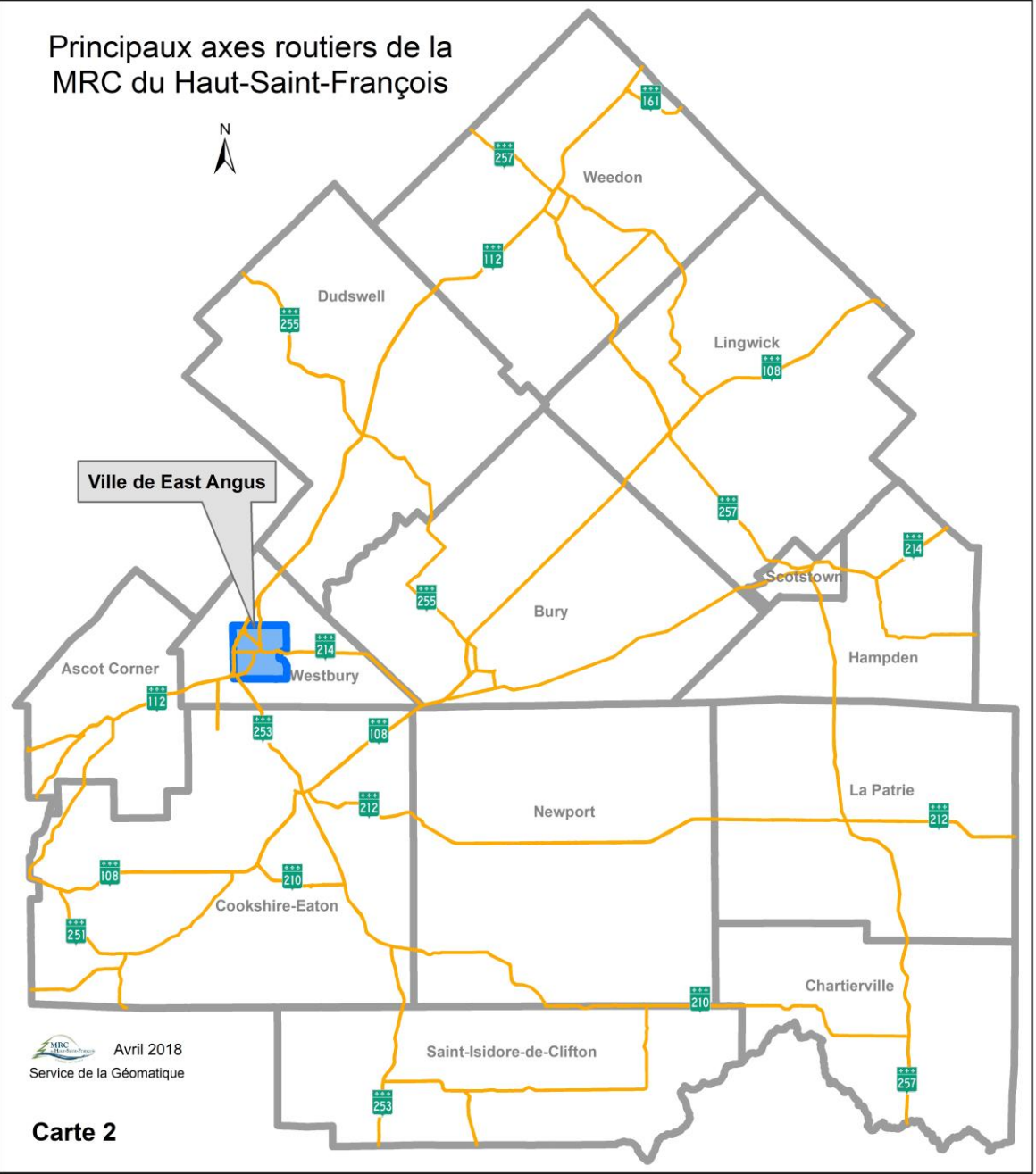
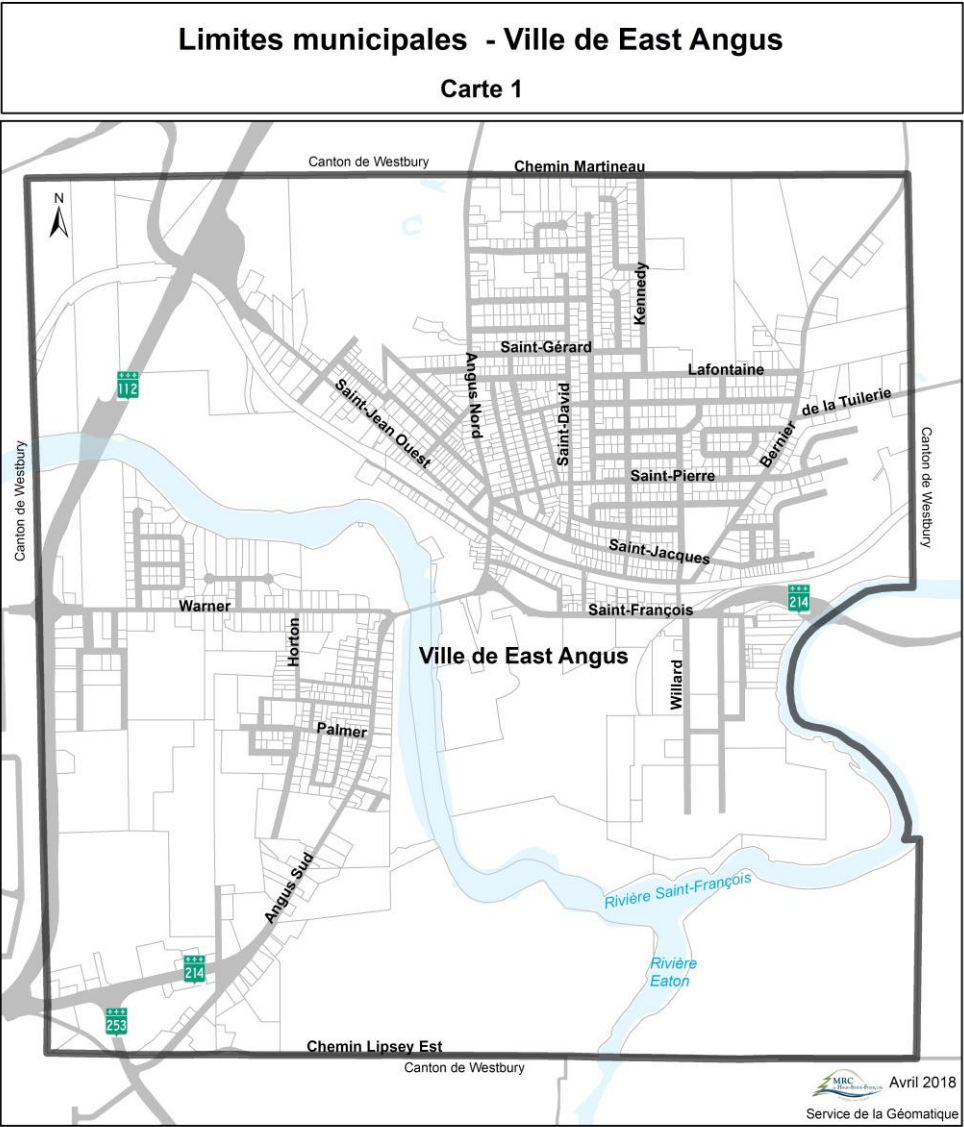
C'est le 14 mars 1912 qu'un village fondé 30 ans auparavant se détache du Canton de Westbury pour devenir officiellement la ville de East Angus. La ville doit son nom à William Angus, un industriel prospère d'origine écossaise qui décida, après un séjour dans la région, de construire une usine de pâtes et papiers aux abords de la rivière Saint-François. Maintes fois transformée et modernisée depuis sa fondation, la compagnie Cascades l'acquiert en 1983 et ferme la papetière en septembre 2014, l'entreprise conclut une entente afin de vendre ses actifs de fabrication et de transformation de carton plat à Graphic Packaging. La cartonnerie de East Angus emploie aujourd'hui environ 90 travailleurs.

Épousant toujours les rives de la rivière Saint-François, la ville de East Angus est située à une quinzaine de kilomètres des limites Est de la ville de Sherbrooke, au sud du Québec. La ville se trouve à environ 170 km de Montréal par l'autoroute 10. La population qui était anglophone majoritairement au début du 20^e siècle, est aujourd'hui essentiellement francophone. Longtemps considérée comme une ville mono-industrielle, East Angus présente aujourd'hui un portrait bien différent. L'économie de la ville se diversifie progressivement, animée par de nouvelles tendances industrielles. Le parc industriel accueille d'ailleurs de plus en plus d'entreprises de toutes natures. De plus, par la présence de services gouvernementaux, centres de santé, centres administratifs, services bancaires et commerces, la ville de East Angus devient un pôle d'attraction dans la MRC du Haut-Saint-François.

La ville de East Angus est considérée comme l'une des plus grandes villes de la MRC du Haut-Saint-François et son noyau urbain est le plus important dans la MRC. La ville de East Angus est entièrement bornée par le Canton de Westbury. East Angus fait partie du comté de Mégantic à l'échelle provinciale tandis que sa circonscription électorale fédérale est Compton-Stanstead. Également, la ville de East Angus est incluse dans la région administrative de l'Estrie.

La superficie totale de la ville compte 8,10 kilomètres carrés et la dimension de son périmètre urbain est 5,18 kilomètres carrés soit 64 % de son territoire. La densité d'occupation est de 462,96 habitants au kilomètre carré. La rivière Saint-François sépare les deux noyaux de développements et provoque, par le fait même des demandes de services similaires de part et d'autre.

Au niveau des axes routiers, nous retrouvons les routes 112, 214 et 253 qui assurent une très bonne desserte avec les autres municipalités de la MRC et un lien privilégié avec Sherbrooke.



2.1 - Données démographiques

Les statistiques présentées ci-dessous montrent que la population angussienne a augmenté de plus de 5 % entre l'année 2001 et 2011. Ces statistiques brossent également un portrait de la population au niveau des catégories d'âge versus la population de la province du Québec. De plus, elles nous permettent de constater comment se répartie la population versus le niveau de scolarité, le secteur d'activité d'emploi et quelle proportion des habitants sont propriétaires ou locataires.

	East Angus				MRC		Québec	
	2001	2006	2011	2016	2011	2016	2011	2016
Population totale	3570	3357	3741	3660	21 820	22 335	7 979 663	8 164 360
Âge médian	40	42	42,7	43,4	45	46,4	42	42,5

Population en % 2016	Total population East Angus	Total population Québec
0 à 14 ans	17,3	16,3
15 à 64 ans	61,1	65,4
65 ans et plus	21,4	18,3
85 ans et plus	4,2	2,3
Âge moyen de la population	43,1	41,9
Âge médian de la population	43,4	42,5

Décret de la population 2018 selon le Ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire, la Ville de East Angus a une population de 3 872.

Répartition de la population suivant le plus haut niveau de scolarité :

- Aucun diplôme : 35 %
- Diplôme d'études secondaire : 21 %
- Apprenti / école de métier : 26 %
- Collège / Cégep : 11 %
- Certificat universitaire : 2 %
- Baccalauréat et supérieur : 3 %

Répartition de la population selon le secteur d'activité d'emploi :

- Sans objet : 1 %
- Gestion : 7 %
- Affaires, finances et administration : 13 %
- Sciences naturelles et appliquées : 2 %
- Santé : 8 %
- Enseignement, services sociaux, communautaires et gouvernementaux : 8 %
- Arts, culture et sports : 2 %
- Vente, services : 19 %
- Métiers, transport, machinerie et apparentés : 17 %
- Ressources naturelles : 1 %
- Fabrication et services d'utilité publique : 17 %

Proportion des propriétaires : 61 %

Proportion des locataires : 39 %

Revenu moyen : 27 996 \$



Fête nationale à East Angus, Aréna Robert Fournier, 190, rue Kennedy

2.2 - Informations concernant les bâtiments

Ces données élaborent sur les usages et sur l'âge pour les immeubles situés sur le territoire de la ville de East Angus.

En 2016, la catégorie des bâtiments résidentiels occupent la majorité du territoire, soit près de 95 %, et la valeur moyenne de ces maisons a augmenté de 238 % entre 2006 et 2016. L'âge des logements permet de constater que presque la moitié des bâtiments date de plus d'un demi-siècle. Finalement, le tableau des permis de construction émis au cours des dernières années montre qu'à partir de l'année 2010, il y a une croissance significative du nombre de logements.

Immeubles par catégorie

	2006	2011	2016
Résidentielle	1053	1111	1174
Industries manufacturières	13	12	9
Commerces	38	24	24
Service	27	17	19
Récréatif, loisirs	2	4	4
Agriculture	6	8	8
Valeur moyenne maison (\$)	63252 \$	120881 \$	150682 \$

Logements privés selon la période de construction :

- 1960 et antérieur : 48 %
- 1961 à 1980 : 29 %
- 1981 à 1990 : 10 %
- 1991 à 2000 : 5 %
- 2001 à 2005 : 0
- 2006 à 2011 : 5 %

Source : Statistiques Canada, recensement 2011

Permis de construction de bâtiment principal

	Unifamiliale Valeur estimée	Bifamiliale Valeur estimée	Jumelé Valeur estimée	Trifamiliale Valeur estimée	Mixte commerciale et résidentielle Valeur estimée	4 à 8 logements Valeur estimée	Plus de 8 logements Valeur estimée	Commerciale Industrielle Valeur estimée	Institutionnelle Valeur estimée
2007	11 1 748 000 \$							1 175 000 \$	1 794 570 \$
2008	6 907 500 \$								1 1 200 000 \$
2009	8 1 055 000 \$								
2010	14 2 379 000 \$							1 2 800 000 \$	
2011	13 2 155 000 \$	2 365 000 \$							1 390 000 \$
2012	4 510 000 \$		2 320 000 \$			12 1 341 745 \$		1 125 000 \$	
2013	15 2 184 000 \$		6 580 000 \$		1 500 000 \$	16 1 700 000 \$			
2014	7 1 166 000 \$		6 870 000,00 \$	3 350 000 \$					
2015	9 1 850 000 \$		2 290 000 \$			8 1 000 000 \$		1 750 000 \$	1 15 208 335 \$
2016	10 2 027 000 \$					16 2 044 085 \$			
TOTAL	97 15 981 500 \$	2 365 000 \$	16 2 060 000 \$	3 350 000 \$	1 500 000 \$	52 6 085 830 \$	0 0 \$	3 3 850 000 \$	4 17 592 905 \$

Total d'unités de logement (exclus commercial, industriel et institutionnel) : 171
Total des investissements en unité de logement : 25 342 330 \$
Total des investissements de tous les bâtiments (tous les usages inclus) : 46 785 235 \$



Hôtel de ville de East Angus, 200, rue Saint-Jean Est



Travaux sur la rue Angus Nord

2.3 - Infrastructures de loisirs

La population de East Angus est réellement bien servie sur le plan des loisirs et des espaces récréatifs. Elle a en effet la possibilité de jouir de quatre parcs, d'un centre culturel, d'un aréna, d'une piscine, d'un terrain de balle, d'un terrain de soccer, d'une patinoire extérieure, un centre culturel, une salle communautaire et de terrains de tennis sans oublier le Parc des Deux Rivières avec ses sentiers et ses aménagements que la population locale et régionale peut explorer. Également, nous retrouvons un terrain de golf de 18 trous dans le périmètre urbain. Les parcs répartis sur le territoire de la ville permettent à la population de se divertir dans les différents secteurs de la ville.

Parc Nicol (rue Saint-François)



Piscine, barboteuse pour les tout-petits
Glissade hivernale
Terrain de balle
Jeux pour enfants

Parc de la Rive Sud (rue Maple)



Barboteuse pour les tout-petits
Trois terrains de tennis
Jeux pour enfants
Jeu de fer - Jeux de pétanque

Parc École du Parchemin (Côté couvent, rue Saint-Jean Est)



Jeux pour enfants

Parc École du Parchemin (Côté collège, rue Saint-Jacques)



Jeux pour enfants
Terrains de soccer

Parc de l'Aréna – Terrain de Soccer (rue Kennedy)



Terrain de soccer
Jeux pour enfants

Parc des Deux Rivières (rue Willard)



Le Parc des Deux Rivières est non seulement un endroit de prédilection pour les amateurs de plein air, mais aussi un lieu de découvertes s'articulant autour de différents thèmes, notamment l'interprétation des milieux riverains et forestiers et le rôle de la rivière dans l'essor de la ville.

Centre culturel de East Angus (288, rue Maple)



Le Centre culturel de East Angus constitue le cœur des activités à caractère culturel dans la communauté. Au cœur des activités artistiques et culturelles organisées à East Angus, ce complexe multifonctionnel comprend notamment la salle de spectacle Richard-Martel et une salle de danse. De nombreux cours y sont offerts.

Église Saint-Louis-de-France (166, rue Saint-Jean Est)



Construite en 1920 sous la gouverne du curé Rodrigue Plamondon, l'église Saint-Louis-de-France offre une image à la fois majestueuse et sobre. Cette construction s'inscrit comme une réalisation majeure pour l'architecture du 20^e siècle au Québec.

Vieille Gare du Papier (221, rue Saint-Jean Ouest)



Construite en 1914 par la compagnie Québec Central, cette gare patrimoniale entièrement restaurée propose aujourd'hui un concept unique : information touristique, centre d'interprétation et expositions permanentes sur l'histoire de East Angus et la fabrication du papier.



Église Saint-Louis-de-France (166, rue Saint-Jean Est)

CHAPITRE 3 – LA RÉVISION COMPLÈTE DU PLAN D'URBANISME

L'exercice de révision du plan d'urbanisme a permis à l'ensemble des intervenants de mieux connaître le territoire, de mieux comprendre certaines situations, d'identifier des outils et des moyens pour arriver à certains objectifs et finalement de rêver sur différentes images de ce à quoi la ville de East Angus pourrait ressembler dans 15 à 20 ans.

Sans en limiter la portée, la démarche a impliqué les tâches et donné les résultats suivants :

- Réaliser une analyse de positionnement à l'égard des principales fonctions urbaines, telles : résidentielle, commerciale, institutionnelle, industrielle et récréative, ayant pour résultat l'établissement des affectations du territoire;
- Réaliser une importante mise à jour des orientations d'aménagement;
- Tenir compte des affectations hors du périmètre urbain selon le schéma d'aménagement révisé de la MRC du Haut-Saint-François;
- Effectuer les mises à jour avec le schéma d'aménagement révisé de la Municipalité régionale de comté du Haut Saint-François;
- Introduire certaines notions de paysage, de développement durable et de mobilité active;
- Identifier le potentiel et le tracé d'un réseau multifonctionnel et polyvalent alliant les milieux naturels, (ceinture verte), les équipements importants, le centre-ville, l'eau, les saveurs (ou le jardinage urbain), la culture et les arts;
- Identifier les secteurs devant faire l'objet d'une planification détaillée;
- Identifier les principales lacunes ou incohérences dans la réglementation actuelle (plan et règlement de zonage), identifier le zonage à corriger des secteurs construits susceptibles d'être transformés (secteurs en mutation) et celui des secteurs où la demande et la pression au développement s'exerceront au cours des prochaines années;
- Réaliser une analyse détaillée du zonage, notamment par le portrait et les particularités des nombreuses zones commerciales actuelles sur le territoire et proposition de pistes de solution;
- Mettre les bases d'une place publique culturelle ludique, jumelée au centre-ville et au réseau de sentiers projetés, afin de créer un lieu favorisant les rassemblements, l'interaction, l'animation et l'ambiance;
- L'identification du territoire à développer et les densités d'occupation du territoire;
- Identifier des sources de revenus potentielles pouvant permettre de créer un fonds afin d'atteindre les objectifs et la mise en place des équipements identifiés dans le présent document;
- Identifier la qualité du milieu de vie et le bien-être de nos résidents comme étant la priorité pour la population;
- Identifier l'importance de préserver et d'améliorer le cadre bâti.



Partie de balle molle au Parc Nicol

Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel

3.1 - Les enjeux et perspectives de développement

Lors des différentes rencontres de travail, les membres ont souligné tour à tour un ensemble de préoccupations, qui selon eux apparaissaient être les défis actuels auxquels la ville de East Angus avaient à faire face.

Rassemblées en différentes catégories, ces thématiques allaient permettre de définir les principaux enjeux et d'identifier des perspectives de développement :

Énoncés des enjeux et perspectives de développement :

- La capacité de la ville à se repositionner (créer l'attrait à s'installer à East Angus en faisant valoir les avantages, telles la qualité de la vie, l'abordabilité, les plus grands terrains);
- La capacité de la ville à redéfinir son image dans le respect de l'environnement (faire oublier les souvenirs négatifs de la pollution de l'air et de la rivière et mettre en valeur les richesses naturelles du territoire);
- La capacité de la ville à augmenter son assiette fiscale (la planification adéquate du territoire et la mise en disponibilité des terrains municipaux, dans un esprit de création de richesse);
- La capacité de la ville à se faire entendre par les paliers supérieurs (exemple de la problématique de transport lourd profitant à des entreprises extérieures);
- La capacité de la ville à redévelopper son centre-ville et à y attirer des commerces de détails et de services (vitalité économique, volets administratif et communautaire);
- La définition d'une structure commerciale sur son territoire (le bon usage au bon endroit);
- La capacité de la ville à créer une identité propre à East Angus qui se traduit dans ses aménagements, tant aux entrées de la ville que dans les lieux publics;
- La capacité de créer un milieu attrayant pour attirer et retenir entreprises et familles en tant que pôle de la MRC;
- La capacité de la ville à préserver et à mettre en valeur un environnement durable (milieux naturels, patrimoine, cohésion sociale).

Un aspect important et remarquable de la communauté et fréquemment mentionné est la particularité du milieu de vie *tissé serré*, la qualité et la disponibilité des espaces extérieurs, de même que l'importance de demeurer une ville à l'échelle humaine.

3.2 - La vision d'aménagement et de développement

Dans le but de réunir les différents objectifs ainsi que les intentions souhaitées pour la ville et le milieu, il devenait crucial et essentiel d'identifier pour le territoire de la ville de East Angus, une devise, résumant la vision d'aménagement et de développement à atteindre dans un horizon de 15 années.

L'ensemble des idées, des réflexions et des images des différents participants s'est traduit par l'énoncé suivant :

Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel.

C'est donc la combinaison du concept d'organisation spatiale, ainsi que les objectifs et moyens de mise en œuvre identifiés pour chacune de 4 grandes orientations d'aménagement ci-dessous, qui permettront d'atteindre cette vision d'aménagement et de développement.



Bureau de poste, 46, rue Saint-Jean Ouest



Perspective de l'église Saint-Louis-de-France
vue de la Vieille Gare du Papier, 221, rue Saint-Jean Ouest

CHAPITRE 4 – LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Le contenu du schéma d'aménagement révisé de la MRC du Haut-Saint-François énonce les grandes orientations suivantes :

- Confirmer l'importance et le rôle de l'agriculture et de la forêt sur l'économie et le développement de la région;
- Diversifier la structure industrielle et consolider les acquis;
- Favoriser le maintien de la fluidité et de l'efficacité du réseau routier supérieur et local.

La réflexion ne s'arrêtant pas là, les différentes pistes avancées allaient à leur tour être transformées en 4 principales orientations d'aménagement, véritable résultat de la démarche et ossature du présent document de planification. Ces orientations du territoire visent à guider l'aménagement du territoire pour les prochaines années et à fournir un cadre décisionnel permettant aux différents intervenants municipaux et à leurs partenaires, de prioriser les interventions et de coordonner la réalisation des différents projets sur le territoire de la ville de East Angus.

Voici les 4 principales grandes orientations du territoire :

Orientation 1 : La définition d'une image permettant un positionnement enviable et propre à East Angus

Orientation 2 : L'optimisation de la qualité et de la diversité du cadre de vie dans une perspective de développement durable

Orientation 3 : Développer un centre-ville fort, dynamique, animé et au centre des activités et des déplacements de tous genres

Orientation 4 : Mettre en place les fondements de la structure économique afin d'en augmenter la vitalité et la diversité en harmonie entre les secteurs de la ville



Pêcheur au Parc des Deux Rivières



Gazebo au centre-ville

Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel

4.1 - ORIENTATION 1 : LA DÉFINITION D'UNE IMAGE PERMETTANT UN POSITIONNEMENT ENVIABLE ET PROPRE À EAST ANGUS

La ville de East Angus a entreprise en 2012, un programme visant à faire connaître la Municipalité sous un nouvel angle. En effet, suite à la démolition de la cheminée de la papetière, laquelle a longtemps associé la ville à des odeurs nauséabondes, les autorités ont mises en place un programme visant à faire connaître les atouts de la ville et son milieu de vie de qualité pour la famille. Diverses actions telles que la présence au salon expo-habitat de l'Estrie, de la publicité télévisuelle et diverses activités familiales récurrentes ont tôt fait de montrer la ville de façon positive. Plusieurs aménagements paysagers aux intersections, des traverses de rue sécuritaires et aménagées ainsi que la mise en place de mobilier urbain de qualité ont permis aux citoyens de remarquer un changement de garde significatif.

Diverses actions sont proposées pour mettre davantage l'emphase sur la qualité du milieu de vie qu'offre le territoire de East Angus.

4.1.1 - Objectif 1
Poursuivre le travail permettant de faire connaître la ville de East Angus sous une connotation positive et enviable

Moyens de mise en œuvre

- Reprendre les publicités montrant la joie de vivre en famille dans les quartiers résidentiels, les milieux naturels, les parcs, les lieux publics de la ville et les lieux de travail;
- Favoriser la tenue d'évènements festifs extérieurs dans les lieux publics;
- Doter la ville d'un programme d'embellissement homogène des lieux publics;
- Délimiter les espaces publics par des aménagements distinctifs;
- Conserver les arbres matures et les boisés significatifs (superficie à déterminer) sur l'ensemble du territoire municipal;
- Marquer les entrées de ville par des aménagements distinctifs (signature), soignés et signalétiques forts;
- Valoriser le parcours patrimonial et paysager des rues Warner, Palmer, Horton, Angus Nord, Saint-Jean Est et Saint-Jean Ouest;
- Réaliser un inventaire des bâtiments municipaux, établir leur état d'entretien et définir une liste d'interventions pouvant être réalisées afin d'en améliorer l'aspect extérieur, tant des immeubles que des lieux extérieurs dans un but d'uniformité et d'identité;
- Créer un fonds finançant la plantation d'arbres distinctifs à East Angus.

4.1.2 - Objectif 2
Favoriser la qualification des quartiers existants

Moyens de mise en œuvre

- Mettre à jour l'inventaire des bâtiments patrimoniaux et nommer un comité responsable du suivi « administratif » du programme de restauration et d'entretien;
- Établir des barèmes et critères afin de qualifier l'état d'entretien des constructions résidentielles;
- Promouvoir et encourager les programmes de subvention favorisant la rénovation des immeubles anciens et en mauvais état dans un encadrement professionnel et conforme au style d'origine;
- Évaluer la présence suffisante de végétaux en cour avant, selon des critères convenus et dans les emprises des rues publiques et mettre en place un programme annuel de plantation d'arbres;
- Évaluer les rues dont la largeur du pavage pourrait être diminuée et récupérée à des fins de plantation et/ou de mobilité durable;
- Encadrer les changements d'usages afin de permettre le rapprochement aux normes édictées aux règlements d'urbanisme, (exemples : largeur des entrées charretières, aménagement paysager, bande verte entre la propriété privée et publique).



Développement résidentiel Cormier, rue Steven



Place du Havre, rue Warner

4.2 - ORIENTATION 2 : L'OPTIMISATION DE LA QUALITÉ ET DE LA DIVERSITÉ DU CADRE DE VIE DANS UNE PERSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le diagnostic du territoire a vite permis de réaliser les conséquences fâcheuses qu'a engendré la tolérance face à des situations irrégulières ainsi qu'à des paysages dégradés. Tout comme pour les odeurs, l'image, longtemps associée à la présence d'une papetière et d'une cartonnerie en plein cœur de la ville, a mis au second rang la fierté d'un centre-ville aménagé et plaisant à fréquenter. Ce réflexe a contaminé plusieurs secteurs de la ville, où plus aucune importance n'était accordée à la qualité du cadre bâti et des endroits publics. La mise en valeur des propriétés publiques et le développement d'une image de marque sont les premiers pas à faire dans cette direction. Il devient important d'inventorier l'ensemble des propriétés publiques, construites et vacantes et de développer un document précisant les paramètres et les normes à établir pour la ville, cela dans le but de définir, d'uniformiser et d'identifier les lieux publics. Qu'il s'agisse du choix de végétaux, de couleurs, de luminaires ou de mobilier urbain, il importe d'identifier les choix et de maintenir ces choix dans la mise en valeur des lieux publics.

Une augmentation de la densité, additionnée à la mise en place de sentiers multifonctionnels polyvalents réunissant les principaux centres d'intérêt de la ville, combiné à un lieu de rassemblement identitaire, permettra d'intégrer harmonieusement les éléments naturels et bâtis du territoire. Il est souhaité de rendre l'expérience de déplacement enrichissante par la mise en place de thématiques situées le long de certains des tronçons identifiés, comme par exemple :

- une thématique artistique à proximité de la gare (sentier agrémenté de sculptures et de lieux d'exposition);
- une thématique « végétale » le long du même réseau linéaire, un peu plus à l'est face à l'église Saint-Louis-de-France, par la mise en place de jardins de fleurs (odeur et saveur);
- une thématique culturelle et/ou technologique, sur le site de l'ancienne pulperie;
- une thématique éducative-forestière et/ou de la ressource « Eau » par exemple dans les portions du réseau du Parc des Deux Rivières.

Un axe municipal à recalibrer :

Finalement, il sera opportun lors de la prochaine reconstruction des axes routiers provinciaux traversant la ville, de mettre en place les principales recommandations de l'étude de la situation réalisée en 2016 portant sur la route 214 (rue Angus sud), montrant des lacunes importantes de sécurité liées à l'important volume de circulation de transit et de camionnage au travers des quartiers résidentiels du territoire. Il sera difficile de voir des changements significatifs des aménagements situés le long de ces axes tant et aussi longtemps que la configuration sera telle qu'elle est aujourd'hui. Malgré son rôle structurant à l'échelle de la ville, la route 214 est aujourd'hui peu mise en valeur. Elle ne revêt pas les attributs d'un axe de ce gabarit par le peu de plantation qu'elle présente, l'hétérogénéité des aménagements et des constructions, la présence des lignes électriques, la dégradation du cadre bâti, l'absence d'aménagement sur le pont Nicol, l'entrée au centre-ville, la sortie de camions de l'usine de carton plat, etc...

4.2.1 - Objectif 1

Marquer un tournant dans le traitement des nuisances majeures

Moyens de mise en œuvre

- Inventorier les situations en conflit avec le respect et la quiétude d'un milieu de vie;
- Définir avec le conseil municipal, les circonstances et situations non conformes pour lesquels la ville prendra les moyens correctifs pour régulariser les situations;
- Mandater les professionnels aptes à recueillir les données et situations inacceptables;
- Rencontres avec la population;
- Rencontres avec les représentants de la MRC, le Canton de Westbury et avec les paliers supérieurs.

4.2.2 - Objectif 2

Mettre en place un ensemble de conditions favorisant le maintien et l'essor de milieux de vie de qualité autant pour les secteurs résidentiels, que pour les lieux publics

Moyens de mise en œuvre

- Valoriser l'échelle du quartier et celle du piéton comme milieu de vie urbain;
- Mettre en place un réseau varié favorisant la mobilité durable;
- Assurer la qualité architecturale des constructions et rénovations;
- Accroître la présence des végétaux;
- Réduire le pourcentage de surfaces minéralisées au centre-ville et favoriser la verdure dans les espaces publics;
- Améliorer l'interface entre les aires de stationnement et la voie publique;
- Favoriser l'intégration harmonieuse du milieu bâti au patrimoine naturel;
- Favoriser le développement de produits résidentiels variés sur le territoire afin de répondre aux besoins des clientèles et de favoriser la venue de population nouvelle et diversifiée;

- Identifier les secteurs devant faire l'objet d'une planification détaillée;
- Mettre en place une réglementation permettant les projets résidentiels intégrés;
- Ne pas tolérer les nuisances et infractions à la réglementation municipale, (exemples : entreposage extérieur illégal, empiètement sur la propriété publique, usages illégaux, rénovation extérieure sans permis, entretien extérieur négligé).

4.2.3 - Objectif 3

Développer un plan de sensibilisation, de mise en valeur et de conservation des paysages et des milieux d'intérêts et naturels dans les limites urbaines

Moyens de mise en œuvre

- Établissement d'un inventaire des paysages d'intérêts;
- Identifier les corridors naturels et les secteurs d'intérêts en matières de cours d'eau, de rives, d'archéologie, de patrimoine bâti;
- Documenter et caractériser ces secteurs dans un but de mise en valeur et de mesures appropriées;
- Mise sur pied d'un réseau multifonctionnel mettant en valeur les sites d'intérêts et favorisant la mobilité durable et l'achalandage au centre-ville et dans les lieux publics;
- Établir un plan directeur des parcs et espaces verts (clientèle, équipements, mise à niveau);
- Préserver le golf et assurer la pérennité de cet important équipement et espace vert en maximisant l'utilisation de cet espace durant l'année entière;
- Actualiser les aménagements et moderniser les équipements de places publiques et des parcs municipaux afin d'en faire des espaces publics conviviaux favorisant la socialisation entre les résidents et le renforcement des quartiers;
- Exploiter les potentiels de développement récréatif et touristique en lien avec la présence des rivières Saint-François et Eaton et procéder à l'acquisition et à l'aménagement des sections pour compléter un réseau bouclé traversant et réunissant les secteurs de la ville;
- Doter le parc des Deux Rivières d'un second chemin d'accès distinct de la rue Williard et propice à l'accueil et à l'enchantement des lieux;
- Aménager des passages piétonniers afin de favoriser les déplacements actifs entre les secteurs;
- Mettre en valeur les percées visuelles sur la rivière Saint-François, le massif des Monts Stoke et le Mont Mégantic, l'Église Saint-Louis-de-France;
- Identifier et réaliser l'inventaire des ambiances (paysagères, champêtres, commerciales, naturelles) et mettre en place les moyens pour les maintenir;
- Valider la possibilité de créer un réseau récréatif navigable sécuritaire et favoriser l'accessibilité à l'eau ainsi que la mise en place de services;
- Valoriser la rue Warner par la préservation de ses ressources patrimoniales, naturelles, champêtres, paysagères et par sa proximité avec la rivière Saint-François (vues et accessibilité) et avec le centre-ville;
- Utiliser la réglementation portant sur le fonds de parcs et d'espaces verts attribué lors des demandes de lotissement pour acquérir les portions de terrain nécessaires à la mise en place du réseau de mobilité durable.

4.2.4 - Objectif 4

Mise en valeur des attraits de la rivière Saint-François par la création d'un réseau de sentiers dynamiques et uniques traversant les 2 rives au-dessus de la rivière Saint-François

Moyens de mise en œuvre

- Valider la possibilité d'utiliser la passerelle de « Cascades » située sous le pont Taschereau afin de la joindre au réseau de sentier et améliorer l'expérience « Angus »;
- Valider la possibilité d'utiliser le pont « Rouge », situé au nord de la propriété de l'ancienne usine de papiers fins de Cascades, afin de la joindre au réseau et d'améliorer l'expérience « Angus »;
- Valider la possibilité d'utiliser le silo voisin du pont Taschereau afin de le joindre au réseau et améliorer l'expérience « Angus » ainsi que de créer un point d'intérêt dans le futur lieu de rassemblement du centre-ville.



Projet de création d'un futur lieu de rassemblement au centre-ville

4.2.5 - Objectif 5
Rentabiliser les réseaux publics existants

Moyens de mise en œuvre

- Inventorier les terrains résiduels vacants sur le territoire à l'intérieur du périmètre urbain;
- Développer en priorité les terrains vacants desservis par les services d'aqueduc et d'égouts existants;
- Valider les secteurs résidentiels pouvant faire l'objet d'une augmentation de la densité;
- Mettre en place un programme de subvention favorisant l'ajout de logements supplémentaires hors-sol.

4.2.6 - Objectif 6
Analyser la trame urbaine de la ville et redéfinir les axes de transports structurants et rehausser l'image des principales voies d'entrées du territoire par l'identification des irritants et par la mise en place d'interventions aux abords et d'un meilleur encadrement de l'espace public et privé

Moyens de mise en œuvre

- Requalifier le rôle des rues Angus Sud, Angus Nord et Saint-François et y intégrer des mesures de transport actif, d'apaisement de la circulation et d'intensification du verdissement par l'octroi de mandats à un professionnel en circulation ainsi que par un professionnel en design urbain et identifier les interventions d'aménagement prioritaires telles que :
 - Réduire la largeur de la chaussée;
 - Prolonger et élargir les trottoirs;
 - Introduire des mesures de « traffic calming »;
 - Sécuriser les déplacements actifs;
 - Marquer les traverses piétonnes de façon distinctive;
 - Identifier et mettre en valeur les percées visuelles sur les paysages;
 - Identifier les raccordements aux différents réseaux de déplacements actifs;
 - Identifier la localisation des sites d'intérêts à partir de la rue Angus Sud et Angus Nord par une signalétique distinctive;
 - Verdir les abords des rues Angus Sud et Angus Nord;
 - Promouvoir le verdissement et la plantation sur les propriétés privées (des fleurs par exemple afin d'en faire un symbole de la ville);
 - Révision de la réglementation en matière d'affichage;
 - Intégrer des éléments d'éclairage et de mobilier urbain apportant un caractère distinctif;
 - Renforcer la présence commerciale de proximité sur rue;
 - Encourager la mixité des fonctions urbaines;
 - Concentrer les fonctions commerciales propres à un centre-ville sur la rue Angus Nord et sur les rues transversales appropriées;
 - Interdire sur les rues Angus Sud et Angus Nord les commerces liés à l'automobile, les établissements de grandes superficies et ceux nécessitant de l'entreposage extérieur;
 - Densifier le cadre bâti le long des rues Angus Sud et Angus Nord, encourager la construction des terrains vacants et réduire les trouées urbaines (espaces de stationnement par exemple).



Projet d'aménagement d'îlots de stationnement sur la rue Saint-Jean Est

4.2.7 - Objectif 7

Reconfigurer l’emprise des rues Saint-Jean Est et Ouest et évaluer les possibilités d’utiliser les nombreux espaces publics des rues Saint-Jean Est et Saint-Jean Ouest autour des équipements publics, tels l’église Saint-Louis-de-France, l’école du Parchemin côté Couvent, le bureau de poste, le CLD, la Vieille Gare, etc...et mettre en place un ensemble de conditions permettant une appropriation de l’espace à des fins publiques animées

Moyen de mise en œuvre

- Tenir une rencontre avec les principaux administrateurs des institutions concernées afin de faire connaître les objectifs de la démarche;
- Réaliser l’inventaire des terrains pouvant être récupérés à des fins publiques non motorisés;
- Qualifier les espaces de stationnement public et limiter les surfaces minérales au centre-ville;
- Réaliser un plan d’aménagement de l’ensemble des espaces à réunir et à mettre en valeur dans un esprit de circuit culturel et végétal animé et distinctif, ponctué d’espaces de repos et de lieux de rassemblements pour la tenue d’activités, par du mobilier urbain et de l’éclairage distinctif;
- Maximiser la mise en place d’aménagements paysagers et évaluer la possibilité de création de jardins de fleurs entre la rue Saint-Jean Est, Saint-Jean Ouest et l’emprise de l’ancienne voie ferrée;
- Obtenir l’autorisation et de l'aide financière pour aménager une piste cyclable en utilisant l'emprise de l'ancienne voie ferrée dans les limites de la ville;
- Maintenir l'animation et la tenue des concerts au centre-ville.

4.2.8 - Objectif 8

Requalification de l’entrée sud en provenance de Sherbrooke (route 112) et de Cookshire (axes 214 et 253) et révision du zonage afin de tenir compte de l’effet attractif de ce secteur et de la grande dimension des propriétés vacantes disponibles

Moyen de mise en œuvre

- Compléter le mandat de réaménagement des routes du MTQ octroyé à Cima et l’intégrer au plan d’urbanisme;
- Mettre en œuvre les aménagements proposés selon l’ensemble des encadrements proposés au plan d’urbanisme;
- Présenter le plan d’urbanisme et les objectifs de planification fixés;
- Procéder à la révision des outils d’urbanisme en fonction des objectifs de développement.

4.2.9 - Objectif 9

Définir et harmoniser les usages appropriés situés à l’extérieur du territoire de East Angus et à proximité des limites territoriales des entrées de la ville

Moyens de mise en œuvre

- Favoriser les discussions avec la MRC et avec le Canton de Westbury;
- Faire des pressions auprès de la MRC pour la révision du schéma d’aménagement.

4.2.10 - Objectif 10

Planifier l’extension de la ville selon les principes de développement durable, de mobilité durable et d’une forte intégration au noyau bâti

Moyens de mise en œuvre

- Le design des nouveaux quartiers résidentiels devra répondre aux principes de développement durable et favoriser le déploiement des réseaux cyclables et piétonniers à travers la ville et adopter ce principe à l’ensemble des interventions sur le territoire;
- Interdire le lotissement (construction de nouvelles rues ou prolongement de rues existantes) à l’extérieur du périmètre urbain;
- Retirer les usages autorisés inappropriés dans les secteurs ruraux et agricoles, tels les stations-services et les postes d’essence;
- Limiter les usages industriels existants situés dans les zones résidentielles ou à proximité de celles-ci et mettre en place les paramètres atténuants dans la réglementation d’urbanisme.



Projet d’aménagement d’une intersection sur la rue Angus Sud (route 214)

4.3 - ORIENTATION 3 : DÉVELOPPER UN CENTRE-VILLE FORT, DYNAMIQUE, ANIMÉ ET AU CENTRE DES ACTIVITÉS ET DES DÉPLACEMENTS DE TOUS GENRES

La place stratégique qu'occupe le centre-ville ne peut que lui être bénéfique, à la condition de mettre en place un ensemble de composantes. Il est fortement recommandé d'adopter rapidement un P.P.U. (programme particulier d'urbanisme) pour la partie centrale de la ville afin d'en augmenter sa vitalité. La mise en place d'un secteur de PIIA et d'un règlement permettant l'octroi de subventions à la rénovation des immeubles sont des pas dans la bonne direction. Il est prévu d'agrandir l'étendue de certains secteurs de PIIA.

La forte concentration de lieux administratifs au centre-ville, combinée à la richesse naturelle et patrimoniale des lieux, conclut à la nécessité d'améliorer l'ensemble des lieux publics et à développer un lieu de rassemblement fort mettant en valeur la rivière Saint-François.

Finalement, divers inventaires seront à réaliser afin de compiler les éléments à préserver et à mettre en valeur.

Il s'agit en conclusion d'améliorer la qualité de vie des résidents, de mettre en valeur les différents équipements et milieux de vie, de favoriser la requalification des pôles administratifs et économiques de la ville par la création d'un centre-ville fort et animé. La complémentarité de l'ensemble des éléments structurants ainsi que la synergie entre chacun ne pourra que profiter à tous.

Un important réseau de « sentiers » polyvalents permettra de rejoindre tous les secteurs de la ville par divers moyens de déplacement actifs et durables.



Concert de la Gare à la Vieille gare du Papier, 221, rue Saint-Jean Ouest



Fête de la famille sur le terrain du bureau de poste, 46, rue Saint-Jean Ouest

4.3.1 - Objectif 1

Assurer un milieu de vie agréable et animé ainsi qu'une mixité commerciale au centre-ville

Moyens de mise en œuvre

- Réaliser une étude de positionnement commercial assurant une offre de biens et services spécialisés, concurrentielle et complémentaire;
- Mettre en place un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.) applicable à l'ensemble du territoire situé à l'intérieur des limites du centre-ville;
- Concevoir un plan directeur des espaces publics et du réseau de rues du centre-ville (design urbain) en visant une réduction des surfaces minérales, un élargissement des trottoirs, un éclairage et un paysagement distinctif et omniprésent;
- Introduire des mesures de « traffic calming »;
- Sécuriser les déplacements actifs;
- Marquer les traverses piétonnes de façon distinctive;

- Renforcer la présence commerciale sur rue;
- Attirer les activités culturelles complémentaires dans les limites du centre-ville;
- Évaluer la pertinence de mettre en place une structure ou une équipe pouvant organiser une programmation culturelle;
- Favoriser et autoriser les activités agrotouristiques dans les limites du centre-ville;
- Attirer la venue de familles dans les limites du centre-ville par des subventions à l'amélioration des logements et du cadre bâti et à l'augmentation du parc de logements;
- Bonifier le règlement sur les PIIA applicables au centre-ville et son aire d'application;
- Évaluer l'opportunité de rendre « piéton » le quadrilatère central du « Carré Victoria »;
- Relocaliser le garage municipal et aménager la portion du terrain vacant rendu disponible;
- Créer une place publique de rassemblement en bordure de la rivière et à proximité du barrage et y faire converger l'ensemble des réseaux de déplacements actifs;
- Mandater une firme spécialisée pour concevoir le design de la place et y tenir des événements festifs et mobilisateurs;
- Poursuivre les aménagements paysagers autour de l'hôtel de ville;
- Créer un aménagement et des artifices de façon à intégrer l'église Saint-Louis-de-France du noyau administratif et des espaces publics;
- Favoriser la synergie entre les différents équipements culturels existants et organismes installés au centre-ville;
- Élaborer un plan directeur des corridors de transport actif;
- Déterminer un emplacement stratégique pour aménager l'infrastructure nécessaire à la tenue de marchés publics;
- Mettre en place un circuit des résidences patrimoniales par un parcours signalétique des bâtiments d'intérêt historique et patrimonial;
- Favoriser l'aménagement de terrasses pour les restaurants autour du site de la Vieille gare et du « Carré-Victoria »;
- Élaborer un plan directeur afin d'encadrer les aménagements publics;
- Concentrer et renforcer l'offre commerciale locale au centre-ville et sur la rue Angus et à une distance de marche des secteurs résidentiels;
- Définir les secteurs où l'occupation du rez-de-chaussée à des fins résidentielles est interdite et rendre ainsi obligatoire, l'occupation commerciale du rez-de-chaussée pour les bâtiments situés dans certains tronçons de la rue Angus Nord et des rues Saint-Pierre, Saint-Jacques, Saint-Hilaire et Laurier, principalement aux intersections;
- Maintenir et encourager la présence des institutions dans ce secteur de la ville.



Caravane Samajam à la Vieille gare du Papier, 221, rue Saint-Jean Ouest



Arrivée du Tour cycliste à la Vieille gare du Papier, 221, rue Saint-Jean Ouest

Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel

4.3.2. - Objectif 2
Améliorer l'offre et la qualité de l'habitation

Moyens de mise en œuvre

- Augmenter la densité résidentielle par des typologies variées et définir une densité minimale pour les nouveaux secteurs résidentiels ainsi que ceux à requalifier;
- Mettre en place un programme de rénovation des logements au centre-ville;
- Privilégier la revitalisation des secteurs anciens ou de moindre qualité;
- Maintenir le programme de rénovation des façades, le diffuser et en montrer les exemples réussis.

4.4 - ORIENTATION 4 : METTRE EN PLACE LES FONDEMENTS DE LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE AFIN D'EN AUGMENTER LA VITALITÉ ET LA DIVERSITÉ EN HARMONIE ENTRE LES SECTEURS DE LA VILLE

« Des secteurs à requalifier pour un plus grand potentiel de développement »

Les récents changements économiques du centre de la ville ont tôt fait de montrer l'importance de revoir la destination de certains lieux du territoire. Les affectations industrielles situées au centre du territoire n'ont plus leur place et il est grand temps de redonner le milieu à la population et ainsi renforcer l'économie de son centre-ville. La révision du zonage viendra rétablir le tableau de bord des fonctions et permettre une densité de population plus élevée à proximité des lieux de travail et de vie. La mise en place des conditions gagnantes permettra le retour de commerces de proximité et la venue d'un parc de logements de qualité à proximité de l'activité. Un nouveau quartier du commerce permettra de réunir les établissements de vente au détail dans un environnement adéquat.

Quant au parc industriel agro-alimentaire, ce dernier connaîtra une requalification permettant la disponibilité de nouveaux terrains résidentiels et deviendra la continuité naturelle de la trame urbaine actuelle.

Finalement, les espaces industriels des rues Saint-François et Willard seront inclus dans un agrandissement du parc industriel de l'est de la ville par la mise en disponibilité de nouveaux terrains permettant d'accueillir des entreprises apportant une valeur ajoutée au territoire.

4.4.1. - Objectif 1
Modification de l'affectation et du zonage de la portion sud du parc industriel agro-alimentaire, secteur Angus sud, par la mise en place d'un nouveau secteur commercial privilégiant les entreprises nécessiteuses de terrain de grande superficie pour y implanter des bâtiments de grands gabarits, le tout dans un encadrement de P.I.I.A.

Moyens de mise en œuvre

- Introduire des modalités d'aménagement normatives pour encadrer les nouvelles implantations :
 - Accroître les dimensions et superficies des terrains;
 - Accroître les dimensions, superficies et les taux d'implantation des bâtiments;
 - Évaluer la pertinence de mettre en place un programme de relocalisation de certaines entreprises situées sur la rue Angus Sud;
 - Mettre en place un P.I.I.A. pour assurer le contrôle de la qualité architecturale et urbaine de ce nouveau développement (architecture des façades visibles, aménagement paysager, accès, stationnement, entreposage extérieur le cas échéant).
- Compléter les infrastructures du secteur de façon à éliminer les raccordements sur des installations sanitaires individuelles.



Bâtiment au 178, rue Saint-Pierre – Avant rénovation



Bâtiment au 178, rue Saint-Pierre – Après rénovation

4.4.2. - Objectif 2

Requalification du secteur nord du parc industriel agro-alimentaire (secteur de la rue Warner) par la mise en place d'un secteur résidentiel et en complétant la trame urbaine du secteur des rues Cloutier et Palmer

Moyens de mise en œuvre

- Corroborer le plan directeur des infrastructures et du réseau routier par une planification d'ensemble harmonieuse permettant la mise en valeur des terrains à développer et le désenclavement du secteur tout en maintenant la quiétude des quartiers établis;
- Définir la portion de territoire à conserver en milieu naturel vu la présence de milieux humides importants dans ce secteur et les intégrer aux réseaux de parcs et de sentiers à mettre en place.

4.4.3 - Objectif 3

Requalification du parc industriel « Cascades » de la rue Saint-François selon les tendances du 21^e siècle et cibler les créneaux novateurs porteurs d'avenir en lien avec le développement durable

Moyens de mise en œuvre

- Révision du zonage et des usages afin de limiter l'entreposage extérieur et l'appropriation de grandes superficies inutilisées;
- Élaboration d'un P.I.I.A. afin d'encadrer l'implantation des nouvelles entreprises et une meilleure intégration en lien avec le quartier résidentiel, la rue Saint-François revitalisée et le réseau naturel du Parc des Deux Rivières;
- Revégétaliser les rives du secteur de l'usine *Graphic Packaging* des cartons plats et redonner une vocation récréo-touristique aux berges;
- Mise en place d'un programme d'amélioration du secteur industriel de la rue Williard par la réappropriation de l'espace public à des fins paysagères et faire respecter la réglementation en matière d'entreposage extérieur, de largeur des entrées charretières et d'aménagement des cours avant.

4.4.4 - Objectif 4

Requalification de l'ancien secteur industriel de la papetière situé en bordure sud de la rivière Saint-François et attenant à la rue Warner

Moyens de mise en œuvre

- Valider le potentiel économique des lieux avant de lui conférer une affectation entièrement récréative;
- Maintenir les objectifs d'intégration de ce secteur à son environnement immédiat par :
 - le maintien du règlement sur les P.I.I.A.;
 - le lien au réseau de mobilité durable;
 - le lien et l'interface avec la place de rassemblement au centre-ville;
 - l'appropriation de la rive à des fins publiques.

4.4.5 - Objectif 5

Évaluer la pertinence de mettre en place une structure relative au développement économique (commercial et industriel) « ville/CLD/gens d'affaires »

Moyens de mise en œuvre

- Communiquer les objectifs « économiques » du plan d'urbanisme aux différents intervenants;
- Évaluer la possibilité de mettre en place un organisme de promotion commerciale du centre-ville;
- Faire des représentations politiques pour l'obtention d'une aide financière et technique.

4.4.6 Objectif 6
Encourager l’économie locale et les entreprises de développement social

Moyens de mise en œuvre

- S’associer avec des partenaires du secteur afin de mettre en place un programme visant à promouvoir l’achat local ;
- Participer à la promotion des entreprises d’économie sociale auprès des citoyens;
- Réaliser une étude sur les fuites commerciales.

4.5 - ORIENTATION 5 : CONFIRMER L’IMPORTANCE ET LE RÔLE DE L’AGRICULTURE ET DE LA FORÊT SUR L’ÉCONOMIE ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA RÉGION

Par cette orientation, la ville entend soutenir les activités agricole et forestière déjà existantes sur son territoire.

Objectifs :

- Assurer la protection des bons sols agricoles et des exploitations existantes;
- Protéger et mettre en valeur la ressource agricole de façon à assurer son développement durable;
- Maintenir les emplois directs et indirects reliés à l’agriculture et à la foresterie;
- Permettre des utilisations compatibles avec l’agriculture dans les secteurs à moindre dynamisme et à moindre potentiel agricole.

Moyens de mise en œuvre

- Délimiter les affectations agricole et forestière en fonction des caractéristiques propres à ce milieu et des utilisations existantes et souhaitables;
- Tenir compte des problèmes de cohabitation entre les usages agricoles et résidentiels;
- Appuyer les principes du zonage agricole dans les affectations agricoles et forestières;
- Établir des normes d’implantation résidentielles adaptées aux particularités du milieu agricole et forestier.

4.6 - ORIENTATION 6 : DIVERSIFIER LA STRUCTURE INDUSTRIELLE ET CONSOLIDER LES ACQUIS

Par cette orientation, la ville entend encourager l’implantation de nouvelles industries et stimuler l’activité industrielle actuelle.

Objectifs :

- Maintenir et augmenter les emplois;
- Éviter l’étalement des industries sur le territoire;
- Favoriser la transformation de nos produits agricoles et forestiers à proximité de la ressource;
- Favoriser l’implantation d’industries créatrices d’emploi.

Moyens de mise en œuvre

- Concentrer les nouvelles industries dans le nouveau secteur industriel;
- Reconnaître les zones industrielles en fonction de leur vocation, des infrastructures et en fonction des nuisances engendrées au voisinage;
- Créer un cadre de vie agréable pour encourager la venue dans la région d’une main-d’œuvre spécialisée;
- Tenir compte des contraintes inhérentes au réseau routier lors de l’établissement de nouvelles industries (tonnage des ponts, réseau de camionnage, catégorie de route, etc...);
- Favoriser la synergie entre les entreprises existantes et futures;
- Favoriser la communication et la création de liens entre les instances économiques et d’éducation (CLD, SADC, CSHC, etc...);
- Augmenter le potentiel attractif des terrains industriels par l’amélioration des aménagements (lieu d’étalage, lieu d’entreposage et bâtiment).

4.7 - ORIENTATION 7 : FAVORISER LE MAINTIEN DE LA FLUIDITÉ ET DE L'EFFICACITÉ DU RÉSEAU ROUTIER SUPÉRIEUR ET LOCAL EN TENANT COMPTE DES MILIEUX TRAVERSÉS ET EN FAVORISANT LES DÉPLACEMENTS ACTIFS.

Par cette orientation, la ville entend profiter de la reconstruction du réseau routier supérieur pour bonifier, harmoniser et valoriser les déplacements actifs à l'intérieur des emprises. Les aménagements routiers et piétonniers devront favoriser l'amélioration du cadre bâti en tenant compte de l'objectif des usages appropriés.

Objectifs :

- Minimiser les impacts négatifs pour le développement aux abords des routes à fort débit de trafic lourd;
- Augmenter le niveau de sécurité de toutes les catégories d'usagers (auto, camion, piéton, cycliste, etc...) sur le réseau routier;
- Planifier l'aménagement du réseau routier dans l'objectif de limiter les nuisances aux milieux traversés et favoriser le bien-être général et la qualité de vie;
- La construction et la reconstruction du réseau routier en général doit avant tout considérer le milieu de vie traversé, favoriser la sécurité des piétons, cyclistes et usagers et la quiétude des quartiers résidentiels environnants.

Moyens de mise en œuvre

- Restreindre et régir les nouvelles implantations en bordure du réseau supérieur;
- Contrôler les usages de certains segments sur le réseau supérieur;
- Déterminer les voies de circulation dont la présence actuelle ou projetée fait en sorte que l'occupation du sol est soumise à des contraintes majeures pour des raisons de sécurité publique, de santé publique ou de bien-être général;
- Appuyer un projet de voie de contournement;
- Introduire des mesures de « traffic calming ».



Exemple d'un projet d'aménagement en bordure de rue
Source : Magazine Urbanité Printemps 2015



Exemple d'un projet d'aménagement en bordure de rue
Source : Magazine Urbanité Printemps 2015

CHAPITRE 5 – CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE

Plusieurs interventions importantes sont prévues sur le territoire afin de permettre d'atteindre les nombreux objectifs identifiés dans les grandes orientations du territoire et ainsi favoriser l'évolution des affectations vers celles identifiées à la carte portant sur le sujet.

Les différentes intentions se retrouvent spatialement traduites sur le plan intitulé « Concept d'organisation spatiale » lequel montre les liens entre les actions et la proximité des différents pôles et composantes structurantes du territoire. Finalement, il est inévitable que plusieurs des gestes et actions visées et identifiées au concept se recoupent pour atteindre les objectifs souhaités.

Ci-dessous, vous trouverez une brève description des principales actions proposées au plan schématique :

5.1 - Un centre-ville à renforcer : différents rôles à privilégier et une concentration des lieux et places publiques

Une des interventions d'importance révélée par la démarche du plan d'urbanisme est certes la nécessité de réinvestir le centre. La consolidation du tissu urbain passera inévitablement par un ensemble d'interventions localisées au centre et par la valorisation et la mise en place d'espaces publics structurants.

La mise de l'avant de conditions favorisant la venue de commerces locaux et de proximité, l'augmentation de la densité de population, le réinvestissement dans les places et espaces publics, la réinsertion et le remplacement de bâtiments sont parmi les interventions qui profiteront à l'ensemble la ville.

Il est essentiel que la ville assure la mise en place des conditions gagnantes par un projet de ville qui dirigera les interventions à différentes échelles. Ce plan est la base du canevas qui illustre où intervenir et où diriger la croissance pour rentabiliser les services publics existants et à mettre en place et accroître ainsi la vitalité de la ville et favoriser les interactions entre les différents secteurs et pôles de la ville.

La requalification du territoire doit être initiée par la ville et au départ dans le centre, là où les principales fonctions administratives et places publiques se trouvent. Il importe de rehausser l'image de ce secteur urbain central et d'en augmenter l'attractivité. La population doit s'identifier et reconnaître le rôle important de ce lieu identitaire.

La situation et les attraits géographiques du centre représentent une opportunité pour la ville de se distinguer. La présence de la rivière Saint-François au centre-ville et la récente disponibilité de terrains devenus vacants sont une occasion idéale pour remettre à la communauté un espace public d'une grande qualité, localisé stratégiquement sur le territoire. La possibilité de mettre en valeur la ressource « Eau » et sa force hydraulique, sont un clin d'œil au passé industriel historique de la ville.

5.2 - Un axe municipal de transport à recalibrer : pour un tronçon d'ambiance villageoise

Ici encore, il importe de mettre en place un ensemble de conditions favorisant une meilleure qualité de vie et favorisant la vie de quartier. Il est essentiel de mettre en place des éléments encourageants les déplacements à pied, l'achat local et la socialisation.

La rue Angus Sud (route 214) possède les attributs fonctionnels d'un axe à caractère plus intimiste sur une partie de sa longueur, sans pour autant en revêtir les caractéristiques au niveau de son aménagement. Cependant, un volume important de véhicules lourds transite sur les rues principales du territoire apportant son lot de nuisances. La sécurité et le confort des résidents et des citoyens est mis à l'épreuve et n'encourage aucune des habitudes que l'on retrouve normalement dans un milieu urbain. Certains usages pratiqués le long de l'axe, ainsi que la présence de certains aménagements et l'absence de d'autres, contribuent à accentuer ce sentiment d'inconfort et réduisent les possibilités de créer un milieu de qualité.

Différentes options s'offrent aux autorités en ce qui concerne les lieux physiques, soit intervenir sur les voies publiques ou soit intervenir sur ce qui est construit et aménagé de part et d'autre, ou les 2 options à la fois.

Par ailleurs, différentes autres interventions sont possibles également en ce qui a trait à l'encadrement, soit par exemple les mesures règlementaires telles les usages à favoriser et ceux à interdire, la gestion des espaces de stationnement, la mise en place de mesures de « traffic calming » telles que la réduction de la largeur des voies de circulation, l'augmentation de la largeur des trottoirs, l'installation de mobilier urbain, le paysagement des artères, la construction des terrains vacants adjacents, la minimisation de espaces de stationnements ouverts sur la rue, l'enfouissement des fils électriques et de télécommunications, pour n'en nommer que quelques-uns. Il a également été question de l'importance d'une démarche de mise en place d'un programme particulier d'urbanisme (P.P.U.), lequel peut par la suite permettre d'attribuer différentes subventions à la rénovation des immeubles et des logements et/ou l'encouragement favorisant, par exemple, la venue de nouveaux commerces et logements.

5.3 - Des secteurs à requalifier pour un plus grand potentiel de développement : les grandes affectations du territoire

L'exercice du diagnostic du territoire n'a pas seulement fait réaliser le zonage inapproprié de certains secteurs du territoire et la nécessité de modifier le zonage de ceux-ci, mais leur source également, soit l'affectation identifiée au plan d'urbanisme.

Ainsi une réflexion s'est imposée dès le départ à savoir si les affectations en vigueur étaient encore valables. Sans entrer dans le détail des faits, il devient opportun de réviser les grandes affectations de quelques grands secteurs, notamment ceux encore vacants.

La nécessité de favoriser les commerces de proximité, d'encourager les déplacements actifs et d'améliorer la qualité de vie ont tôt fait prendre en considération la nécessité de doter le territoire d'un secteur commercial régional de grande envergure pouvant accueillir des entreprises commerciales nécessitant de plus grandes superficies de terrain et d'autres entreprises commerciales ayant des incidences sur leur voisinage et qui seront appelées à être relocalisées dans le temps. L'attraction naturelle des commerces vers la route 112, la présence de terrains vacants de grandes superficies et la présence d'un réseau routier tertiaire ont ainsi fait pencher le choix de localisation vers la partie ouest de la ville. Cependant, une distinction claire des classes commerciales autorisées devra tenir compte de l'autre objectif de concentrer l'offre commerciale de proximité plutôt dans le centre et le long des rues Angus Sud et Angus Nord, afin de ne pas nuire à l'autre objectif de développer le centre-ville comme lieu de destination favorisant le rayonnement de la ville.

Cette décision quant à la modification de l'affectation de cette portion de la ville a également entraîné un questionnement à savoir s'il était encore de mise de « réserver » une partie du territoire de la ville à une fonction de parc industriel agro-alimentaire. Par le fait même, il devenait également judicieux et nécessaire de pousser la réflexion davantage en ce qui concerne le réseau routier du secteur et de la ville entière.

La présence d'un parc industriel entre la rive nord de la rivière Saint-François et la rue Saint-François présentant un grand potentiel d'occupation et nécessitant une mise à niveau offrait par la même occasion l'espace nécessaire pour l'expansion et le développement de certains créneaux d'affaires. Ce secteur devra faire l'objet d'une planification détaillée afin de préciser les critères d'aménagement et l'intégration de la partie existante située sur la rue Willard, tout en permettant de bonifier l'accès au Parc des Deux Rivières (P.I.I.A. pour le futur secteur industriel).

Finalement, l'ouverture d'un secteur résidentiel voué à l'accroissement de la population à proximité du centre et du tissu urbain actuel ne peut qu'accentuer et encourager la venue de commerces de proximité le long des rues Angus Sud et Angus Nord et au centre-ville. Les projets de développement résidentiel devront favoriser une mixité sociale et une densification du territoire et leur conception devra prévoir le déploiement du réseau multifonctionnel actif.

5.4 - La consolidation des pôles commerciaux et administratifs du territoire

Différents facteurs peuvent expliquer la situation actuelle de « laisser-aller » du secteur centre, ainsi qu'un grand pourcentage de locaux vacants et des utilisations du sol adjacentes. Un plan d'urbanisme désuet et peu interventionniste ainsi qu'un zonage permissif orientés vers une vocation artérielle des rues principales ont tôt fait d'accentuer la dégradation des acquis et de favoriser la dégradation du tissu urbain et le déplacement des commerces. Il importe de revenir en arrière et de rétablir les conditions favorisant un milieu de vie de qualité pour les résidents. Les cas de mauvaises cohabitations sur la rue sont nombreux et présentent une vocation mal définie.

5.5 - Réseau multifonctionnel favorisant les déplacements actifs par l'intégration d'un circuit animé de découvertes aux volets scientifiques et culturels

Le territoire de la ville présente un ensemble de fonctions, de lieux d'intérêts et d'éléments naturels forts, répartis sur le territoire et parfois isolés les uns des autres par différentes contraintes, soit naturelles ou anthropiques. Qu'ils s'agissent de la rivière, de la topographie parfois forte, du pont Taschereau ou de la présence des usines de papier localisées de part et d'autre des rives, ces éléments contribuent à diviser la ville et à ne pas favoriser les interactions entre la population, les quartiers principalement vers le centre.

Parmi les moyens identifiés et proposés mis de l'avant, il est suggéré de mettre en place un réseau combiné de sentiers multifonctionnels de tout genre favorisant la mobilité durable et permettant une expérience hors du commun de par les endroits traversés, les paysages, la facilité et la rapidité de joindre certains secteurs de la ville. La partie centrale de la ville est au centre des réseaux proposés. Le réseau favorisera aussi la participation de différents secteurs d'activités, tels les volets culturels, sportifs, de plein air, artistiques et de par la contribution de ces secteurs dans la mise en place d'activités permanentes et temporaires tels des marchés, des rallyes, des expositions, etc.

Il serait intéressant de joindre les dimensions culturelles et scientifiques par la mise en place de façon permanente, le long de certains tronçons des sentiers situés au centre-ville, de sculptures et de jardins de fleurs et de plantes comestibles par exemple.

L'idée derrière de telles activités et structures est de stimuler l'achalandage et de favoriser l'intérêt pour la découverte et l'utilisation du territoire.

5.6 - Des entrées de ville mises en valeur

La majorité des principales entrées de ville, qu'elles soient principales ou secondaires ont toutes la particularité d'offrir des perspectives ou des paysages naturels de qualité. Cette particularité du territoire de la ville de East Angus mérite de s'y attarder et d'évaluer la possibilité de conserver ces attributs du territoire. Éventuellement, la nouvelle version du schéma d'aménagement du territoire de la MRC du Haut-Saint-François contiendra un répertoire de ces paysages à conserver, mais il importe de prendre les devants afin de maintenir cet atout et marquer ainsi l'identité des espaces traversés.

Également, afin de renforcer davantage le lien des résidents à leur communauté et de rehausser l'image du territoire de la ville, il est proposé de mettre en valeur l'ensemble des entrées de ville par une identification sociale identitaire, notamment par un paysagement distinctif. Ces moyens de renforcer le lien identitaire au territoire, viendra aussi renforcer la fierté des résidents lesquels reconnaîtront les symboles associés aux équipements et aux places publiques. Pour y arriver, il est recommandé de réaliser un plan directeur qui viendra identifier les essences d'arbres à favoriser par exemple et ainsi guider les intervenants dans leurs actions. Il importe de reproduire ces installations et aménagements à différents endroits sur le territoire, donnant une signature distinctive à la ville ainsi qu'une fierté pour les résidents. L'objectif ici étant de favoriser l'atteinte d'un plus grand sentiment d'appartenance.

5.7 - Atténuation des 2 nuisances majeures au niveau de la circulation lourde
une voie contournement ouest et un accès distinct pour le secteur industriel Westbury

L'ensemble des interventions et objectifs mentionnés ne pourra être totalement atteints sans une intervention importante en matière de circulation routière. Plus de 1 000 camions lourds circulent quotidiennement sur la rue Angus Sud apportant son lot de nuisances et de conséquences sur la qualité de vie et le cadre bâti, compromettant la sécurité et la quiétude des résidents.

Il sera difficile et presque impossible de mettre en valeur une ambiance sur la rue Angus Sud qui pourrait attirer des commerces locaux et de proximité et favoriser la socialisation dans de pareilles conditions. Il devient utopique de penser qu'un restaurant par exemple aurait l'idée de s'installer dans ce secteur et encore moins d'y aménager une terrasse extérieure. La mise en place d'un réseau multifonctionnel (trottoir de largeur appréciable, banquette de végétation, etc...) favorise les déplacements actifs et atténue les impacts négatifs, mais ne peuvent à eux seuls contourner l'impact du transport lourd.

Il est donc proposé de mettre en place une voie de contournement sud dirigeant la circulation lourde dès son entrée sur le territoire dans le prolongement de la rue Lipsey Ouest. Une intervention est également proposée dans le secteur de la route 214 près de la limite Est de la ville, immédiatement avant le pont Nicol, afin d'éviter le transit de camions lourds sur les rues Westgate, Bernier et De la Tuilerie.



Exemple illustrant un projet d'aménagement d'un lieu de rassemblement
Source : Revue Formes V.10 N.2 - 2014

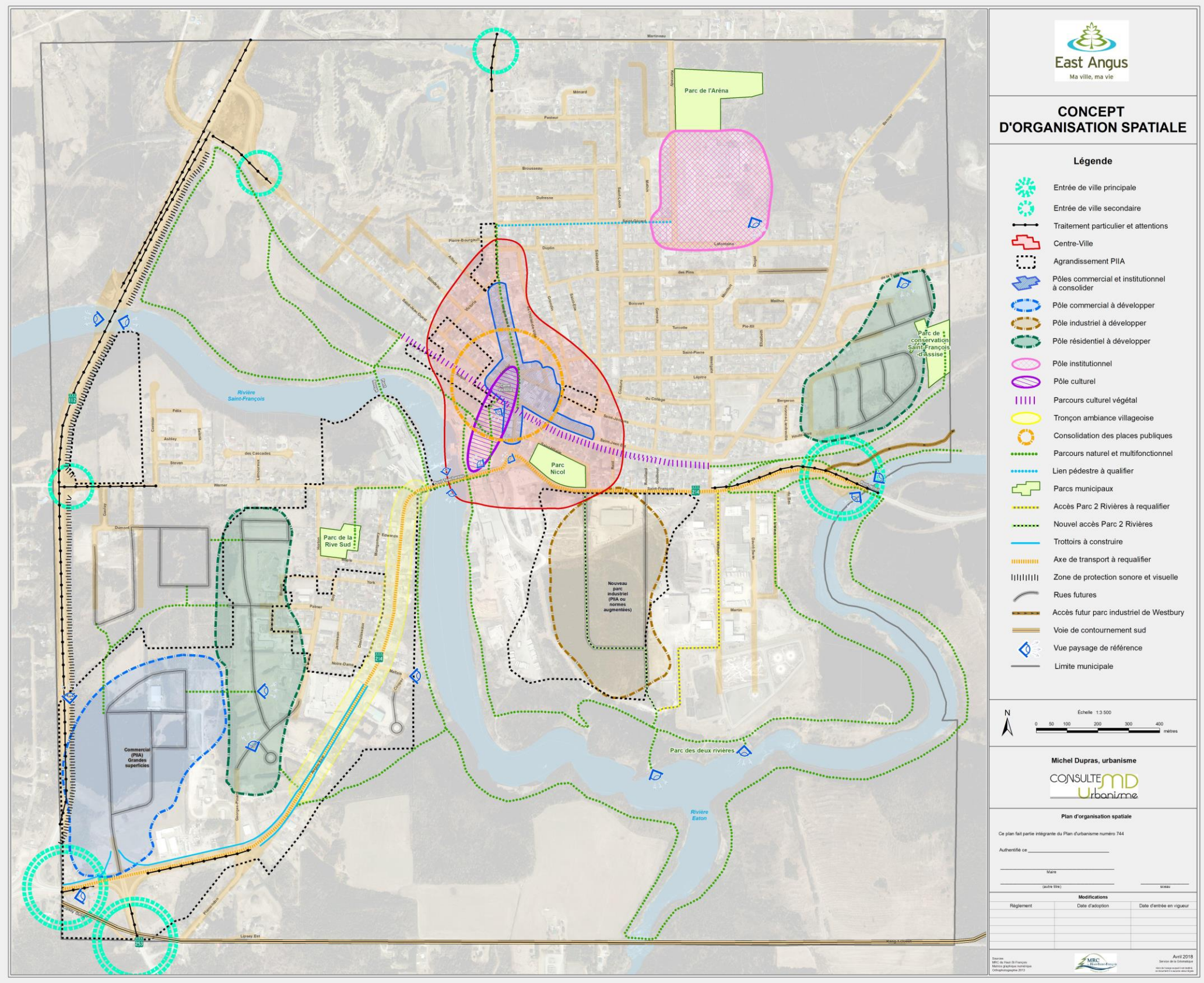


Exemple illustrant un projet d'aménagement au centre-ville
Source : Publicité Soucy Aquatik Revue Formes V.12 N.1 - 2016



Exemple illustrant un projet d'aménagement d'une piste cyclable et jardin communautaire
Source : Revue Formes V.12 N.1 - 2016

CARTE 3 - CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE



Au rythme de sa rivière, East Angus, un milieu de vie actif dans un environnement naturel

CHAPITRE 6 – LES GRANDES AFFECTATION DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

6.1 - Rôle et origine

Tel qu'abordé précédemment, certaines des grandes affectations du territoire sont révisées dans le cadre de cette mise à jour du plan d'urbanisme. Les grandes affectations du sol visent à définir, de façon générale, la vocation dominante des différentes parties du territoire de la ville de façon à répondre aux orientations et objectifs d'aménagement préalablement présentés dans le document. Cet outil de planification permet de caractériser le territoire et de planifier son développement pour les prochaines années.

Les grandes affectations du sol doivent respecter les grandes affectations prévues au schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Saint-François.

Les grandes affectations du sol et les densités de son occupation permettent de cerner la destination présente et future des diverses parties du territoire de la ville en fonction des grandes orientations et des objectifs d'aménagement énoncés précédemment. Chacune des grandes affectations implique une vocation ou un groupe d'usages privilégiés alors que les densités d'occupation du sol constituent un outil additionnel dont dispose la ville, afin de mieux planifier l'implantation des infrastructures et de mieux contrôler l'évolution et l'aspect de sa trame urbaine.

Leur identification se base sur les intentions de la ville en ce qui a trait à l'évolution de l'occupation du sol et de ses densités dans les diverses parties de son territoire bâti et non-bâti. Elle tient compte, également, des utilisations et densités actuelles ainsi que des potentiels et des contraintes du territoire.

6.2 - L'affectation résidentielle de faible densité

Cette affectation privilégie la fonction résidentielle de faible densité qui correspond de façon générale aux habitations unifamiliales isolées alors que les activités commerciales de services, complémentaires à la fonction résidentielle et pratiquées à même l'habitation, de même que les équipements et infrastructures d'utilité publique et les parcs de voisinage, sont considérés comme des activités compatibles à la fonction résidentielle de faible densité.

La faible densité d'occupation du sol qui est prévue dans les parties du territoire visées par cette affectation, équivaut généralement à une densité inférieure à dix (10) logements à l'hectare net.

6.3 - L'affectation résidentielle de moyenne densité

L'affectation résidentielle de moyenne densité vise de façon générale à permettre les habitations unifamiliales isolées, jumelées et en rangée ainsi que les habitations bifamiliales isolées et jumelées et trifamiliales. De plus, les activités commerciales de services, complémentaires à la fonction résidentielle et pratiquées à même l'habitation, ainsi que les équipements et infrastructures d'utilité publique sont considérés comme des activités compatibles à l'affectation résidentielle de moyenne densité.

La moyenne densité d'occupation du sol prévue dans les parties de territoire visées par cette affectation équivaut à une densité d'environ dix (10) à vingt (20) logements à l'hectare net.

6.4 - L'affectation résidentielle de forte densité

L'affectation résidentielle de forte densité vise de façon générale à permettre les habitations unifamiliales en rangée, les habitations bifamiliales jumelées et en rangée, les habitations trifamiliales jumelées ainsi que les habitations à logements multiples. De plus, les activités commerciales de services, complémentaires à la fonction résidentielle et pratiquées à même l'habitation, ainsi que les équipements et infrastructures d'utilité publique sont considérés comme des activités compatibles à l'affectation résidentielle de forte densité.

La forte densité d'occupation du sol prévue dans les parties du territoire visées par cette affectation équivaut à une densité d'environ vingt (20) logements et plus à l'hectare net.



Exemple illustrant un projet d'aménagement d'une agora
Source : Magazine Urbanité Automne 2015



Exemple illustrant un projet de murale au centre-ville
Source : Revue Formes V.10 N.1 - 2014

6.5 - L'affectation commerciale

L'affectation commerciale privilégie l'implantation de commerces de détail à desserte locale et régionale visant à combler les besoins de la population. La densité d'occupation au sol attribuée à cette affectation vise à préserver le caractère actuel du tissu urbain. Elle correspond à un taux d'occupation au sol de soixante pour cent (60 %) au maximum.

La majorité des activités reliées à la vente au détail, aux bureaux d'affaires, aux divers services, à la restauration et au divertissement ainsi qu'à la réparation d'automobiles est permise par cette affectation dans la mesure où elle ne cause pas de nuisances dans leur entourage.

Les habitations de faible, moyenne ou haute densité (unifamiliale, bifamiliale, trifamiliale ou multifamiliale), les bâtiments à fonctions mixtes intégrant la fonction résidentielle et la fonction commerciale (parmi les activités permises seulement), les bâtiments à caractère communautaire ainsi que les équipements et infrastructures d'utilité publique sont compatibles avec l'affectation commerciale.

6.6 - L'affectation industrielle

Cette affectation privilégie les activités industrielles à desserte locale et régionale. Les commerces qui génèrent certains inconvénients, les activités de récréation extensive, les industries légères et lourdes, les industries d'ordre bio-alimentaire sont permises. Les activités d'entreposage extérieur peuvent être permises ou non. Les équipements et infrastructures d'utilité publique sont considérés comme des usages compatibles à l'affectation industrielle.

La densité d'occupation du sol prévue dans cette affectation varie en fonction de l'espace libre nécessaire autour des constructions selon la nature des activités permises. Elle correspond à un taux d'occupation du sol de soixante pourcent (60 %) maximum.

6.7 - L'affectation publique

L'affectation publique couvre les parties du territoire occupées par les parcs de stationnement, les places publiques, les espaces de conservation naturelle pour lesquels les bâtiments ne servent qu'à titre accessoire. Un kiosque d'information et les infrastructures d'utilité publique y sont aussi permis.

6.8 - L'affectation récréative et loisirs

L'affectation récréative et loisirs couvre les parties du territoire occupées par les édifices publics ou terrains de jeux où l'affectation privilégie les activités de récréation extensive, les activités de loisirs, de récréation, de détente et d'éducation à caractère public ou privé sans but lucratif, qui ont lieu à l'intérieur et à l'extérieur et pour lesquelles des bâtiments ne servent qu'à titre accessoire. Un restaurant complémentaire aux activités récréatives de même que les équipements et infrastructures d'utilité publique y sont aussi permis.

6.9 - L'affectation institutionnelle

L'affectation institutionnelle couvre les parties du territoire occupées par les édifices publics et religieux. Les activités liées au domaine du culte (ex. : églises, lieux de culte), de l'enseignement (ex. : écoles primaires et secondaires), de l'administration publique (ex. : hôtel de ville, bibliothèque, édifices gouvernementaux), communautaire (ex. : club d'âge d'or, club Lions, Chevaliers de Colomb) ainsi que les équipements et infrastructures d'utilité publique qui sont privilégiés dans les parties du territoire visées par cette affectation.

6.10 - L'affectation institutionnelle patrimoniale

L'affectation institutionnelle patrimoniale couvre les parties du territoire occupées par des édifices publics et religieux qui représentent une valeur historique ou architecturale. Tout projet de transformation visant l'altération et la perte des caractéristiques architecturales intérieures et extérieures et la démolition de ces bâtiments est strictement interdit. Tous les travaux d'entretien, de restauration ou de mise en valeur des bâtiments ou de leur environnement doivent être effectués selon les règles de l'art et du programme d'intégration et d'implantation architecturale.

Le déménagement de ces bâtiments sur un autre site est autorisé à la condition que le déménagement et la mise en valeur du bâtiment se réalisent sur le territoire de la ville.

6.11 - L'affectation rurale

L'affectation rurale couvre les terres en culture et les superficies boisées offrant un bon potentiel forestier. Elle privilégie les exploitations agricoles et les activités qui s'y rattachent de même que l'exploitation rationnelle du couvert forestier. À ces fins, la coupe des érables est limitée aux coupes de sélection et d'éclaircie.

Les commerces liés à l'agriculture ou directement liés à l'exploitation forestière, les habitations de faible densité érigées en bordure des rues existantes, les activités de récréation extensive, de même que les équipements et infrastructures d'utilité publique sont considérés comme étant compatibles à l'affectation rurale. Aucune construction de nouvelle rue ne sera permise hors du périmètre urbain.

6.12 - L'affectation agricole

L'affectation agricole vise à protéger et à mettre en valeur la vocation agricole du territoire et privilégie les exploitations agricoles et les activités qui s'y rattachent. Toutefois, les productions agricoles pouvant causer des nuisances par l'odeur y sont interdites à proximité des activités urbaines. Les commerces liés à l'agriculture, les centres de recherche en agriculture, l'exploitation forestière, les habitations de faible densité érigées en bordure des rues existantes, les activités de récréation extensive, de même que les équipements et infrastructures d'utilité publique sont considérés comme étant compatibles à l'affectation agricole. Aucune construction de nouvelle rue ne sera permise hors du périmètre urbain.

6.13 - L'affectation forestière

L'affectation forestière vise à protéger les superficies attribuées à la vocation forestière du territoire; l'exploitation forestière, les commerces et les activités de transformation liées à la ressource forestière sont privilégiés. Également, les exploitations agricoles et les activités qui s'y rattachent, les habitations de faible densité érigées en bordure des rues existantes, les activités de récréation extensive, de même que les équipements et infrastructures d'utilité publique sont considérés comme étant compatibles à l'affectation forestière. Aucune construction de nouvelle rue ne sera permise hors du périmètre urbain.



Photo aérienne de la ville en 2007 – Photo Nancy Fortin

AFFECTATIONS DU SOL

Légende

Affectations

- ResF** Résidentielle faible densité
- ResM** Résidentielle moyenne densité
- ResH** Résidentielle forte densité
- C** Commerciale
- Ind** Industrielle
- I** Institutionnelle
- IP** Institutionnelle patrimoniale
- P** Publique
- Rec** Récréative et loisirs
- Agr** Agricole
- Rur** Rurale
- For** Forestière

Territoires d'intérêt archéologique

- Site archéologique connu (localisation approximative)
- Espace central (potentiel élevé)
- Espace périphérique (potentiel élevé)

Territoires d'intérêt esthétique

- Confluent des rivières Saint-François et Eaton
- Corridor panoramique

Autres symboles

- Périmètre d'urbanisation
- Secteur sujet au programme d'implantation et d'intégration architecturale
- Rues futures
- Limite municipale
- Cours d'eau
- Limite de la zone agricole (LPTAA)
- Zone inondable
- Site désaffecté de déchets industriels
- Ligne de transport d'électricité 120 Kv
- Poste de transport d'électricité
- Centrale hydroélectrique
- Centrale de répartition téléphonique (Bell)
- Réseau de gaz naturel

Échelle 1:3 500

Michel Dupras, urbanisme

CONSULTEMD

Urbanisme

Affectations du sol

Ce plan fait partie intégrante du Plan d'urbanisme numéro 744

Authentifié ce _____

Maire _____

(autre titre) _____

Scellé _____

Modifications

Règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur

Source: 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527

CHAPITRE 7 – GESTION DE L'URBANISATION

Le lotissement, les rues, les passages piétonniers, les trottoirs, les sentiers naturels et multifonctionnels et les pistes cyclables sont réfléchies pour favoriser la convergence des résidents actuels et futurs vers le noyau central. Afin d'atteindre cet objectif, voici une liste des conditions :

- le développement se fait en continuité avec l'existant;
- la zone doit être desservie par les réseaux d'aqueduc et d'égout;
- la capacité des infrastructures d'égout et d'aqueduc est suffisante et nécessite peu ou pas de travaux majeurs de surdimensionnement;
- le développement assure la gestion des eaux pluviales;
- le développement intègre les principes du transport actif;
- le développement respecte le seuil de densité prescrit à la réglementation d'urbanisme;
- le développement prend en considération les éléments naturels du site;
- le développement tient compte des éléments de contraintes naturelles;
- le développement respecte les plans directeurs sectoriels en vigueur.

Une saine gestion de l'urbanisation du territoire consiste à développer le territoire selon une séquence et selon diverses conditions. Puisque la présente version du plan d'urbanisme prévoit la mise en valeur de diverses portions du territoire, il devient essentiel de déterminer la priorité de développement des secteurs de la ville selon divers critères. Bien que East Angus soit favorisée par la proximité de ces différents secteurs, la faible superficie de la ville l'oblige à bien optimiser et à administrer l'utilisation de son territoire.

7.1 - L'affectation des zones d'aménagements

À l'intérieur du périmètre d'urbanisation, là où des pressions de développement le justifient, la ville prévoit planifier sa croissance urbaine en fonction de zones d'aménagements. On retrouve trois types de zones d'aménagements (carte 5).

- Les zones d'aménagements existantes correspondent au domaine bâti actuel, soit aux rues existantes et aux secteurs desservis.
- Les zones d'aménagements prioritaires correspondent à la limite probable et souhaitable de l'extension urbaine anticipée et à la croissance résidentielle anticipée sur un horizon de 10 à 15 ans. Ces zones sont en continuité avec les zones d'aménagements existantes;
- Les zones d'aménagements en réserve couvrent les parties du territoire que la ville peut avoir besoin à long terme pour répondre aux besoins de son développement. Aucune infrastructure n'y est présente, ces zones sont situées dans le prolongement des zones de développement existantes ou prioritaires.

7.2 - Inclusion d'une zone d'aménagement en réserve dans une zone d'aménagement prioritaire qui en augmente la superficie

Il peut arriver qu'une zone d'aménagement prioritaire ne suffise plus aux besoins de croissance de la ville et nécessite un agrandissement. Alors, l'inclusion d'une partie ou de la totalité d'une zone d'aménagement en réserve dans une zone prioritaire nécessitera une modification au schéma d'aménagement. L'appui de la MRC sera conditionnel au respect des critères suivants :

Démontrer que les espaces disponibles pour la construction dans la zone d'aménagement prioritaire sont insuffisants pour répondre aux besoins à court et à moyen terme;

- L'espace inclus sera en continuité avec la trame urbaine existante;
- La capacité des réseaux existants (aqueduc et assainissement des eaux) doit suffire à la demande;
- Dans le cas où les services ne peuvent se prolonger ou sont inexistantes, le développement sera de faible densité;
- Présenter un plan de la zone à inclure comprenant, entre autres les usages autorisés, les normes d'aménagement des terrains et de construction des bâtiments, le tracé des rues et la forme du lotissement, le coût des infrastructures et la répartition des coûts.

7.3 - Modification d'une zone d'aménagement de réserve en zone d'aménagement prioritaire sans augmenter la superficie de la zone de développement prioritaire

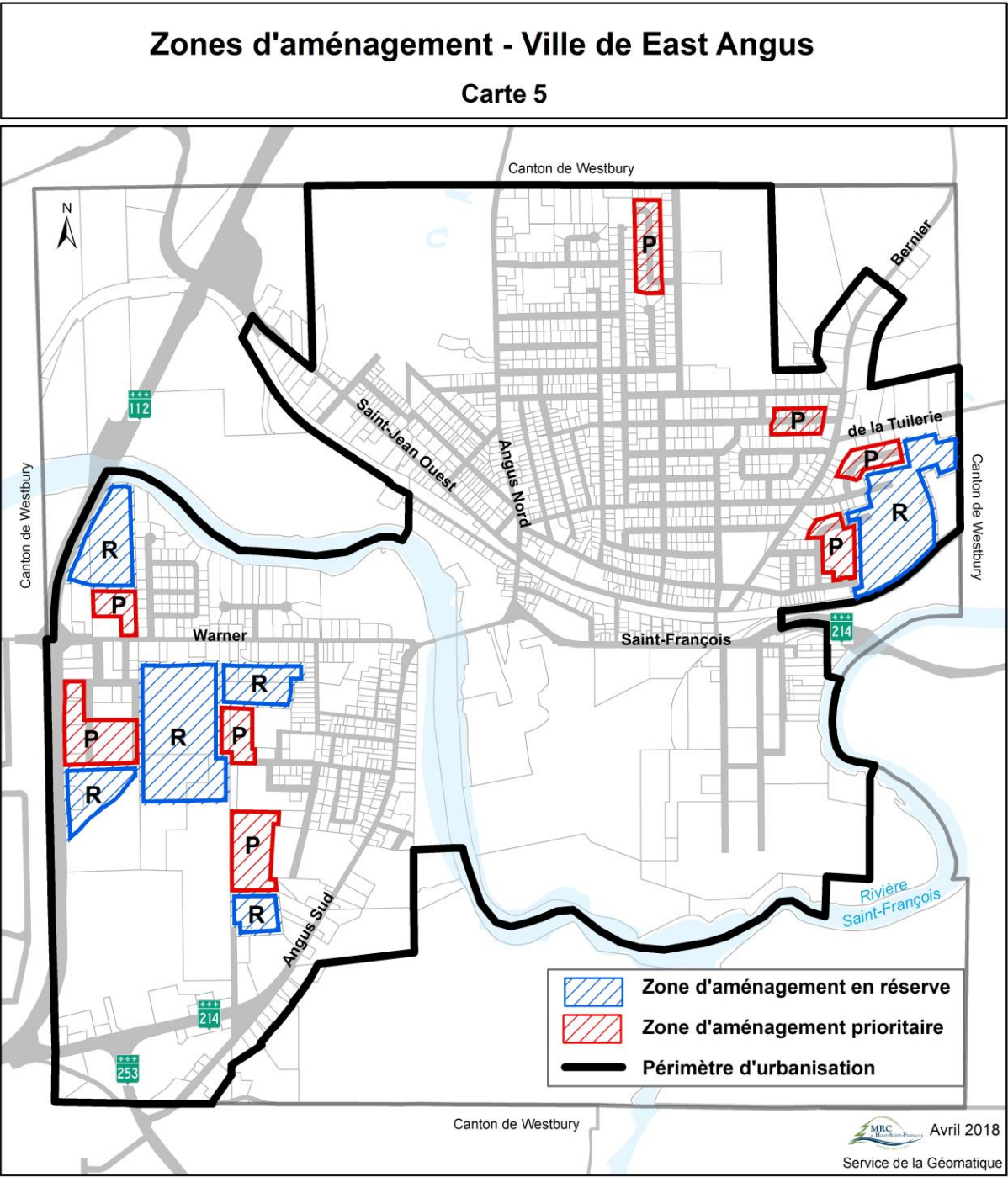
Une partie du territoire de la ville pourra, au cours de la durée de vie du schéma d'aménagement révisé, être intégrée à la zone de développement prioritaire, à la condition qu'elle adopte à cette fin un règlement de modification de ses règlements d'urbanisme et qu'elle obtienne de la MRC un avis de conformité au schéma d'aménagement révisé. Cet avis de conformité sera conditionnel au respect des critères suivants :

- Le secteur de la zone de développement en réserve devra être contigu à la zone prioritaire ou à la zone de développement existante;
- Une superficie équivalente à celle du secteur de la zone de développement en réserve concernée devra être retranchée de la zone prioritaire de manière à ce que la superficie totale de la zone de développement prioritaire demeure inchangée.

7.4 - Description des secteurs situés dans le périmètre urbain qui sont partiellement desservis ou non desservis.

Malgré le fait que tous les services sont normalement présents à l'intérieur du périmètre urbain, voici certains secteurs partiellement desservis ou non desservis :

- à l'est, la rue de la Tuilerie qui est desservie par l'aqueduc uniquement;
- au nord, le chemin Martineau qui est desservi par l'aqueduc uniquement;
- au sud-ouest, la rue Plamondon, qui n'est pas desservie par les deux réseaux.



CHAPITRE 8 – NORMES PARTICULIÈRES

8.1 - Ensemble patrimonial et historique à protéger

Représentant des caractéristiques architecturales intéressantes et dans le but de protéger et de conserver ses bâtiments historiques et patrimoniaux, la ville de East Angus a cité l'église Saint-Louis-de-France, le presbytère Saint-Louis-de-France, l'église Emmanuel United Church, l'église Christ Church, le bureau de poste de East Angus et la gare de East Angus à titre de monuments historiques, le tout conformément à la Loi sur les biens culturels. La mise en place d'un PIIA et/ou l'application de normes afin de préserver les bâtiments sont essentielles.

8.2 - Territoire d'intérêt archéologique

Deux secteurs susceptibles d'avoir un potentiel d'intérêt archéologique sont localisés sur le plan d'urbanisme de la ville de East Angus. Si des travaux ou projets d'infrastructures étaient planifiés à l'intérieur des secteurs d'intérêt archéologique, une évaluation plus circonstanciée et plus précise du potentiel devra être effectuée et des vérifications archéologiques (sondages) devront être faites à l'intérieur des zones circonscrites.

Advenant la découverte de sites, des mesures visant la protection des aires qui les englobent devront être mises en place. De plus, la mise en valeur devra se faire dans un cadre pratique qui intègre la ressource archéologique dans un processus de développement local ou régional.

8.3 - Les milieux riverains des cours d'eau

Les milieux riverains des cours d'eau qui sillonnent le territoire de la ville, sont une composante environnementale importante à protéger afin d'assurer le maintien d'un milieu de vie de qualité pour la population, dont les rivières Eaton et Saint-François et le ruisseau Big Hollow. Une attention particulière doit être apportée à la zone inondable du ruisseau Big Hollow dans le nord-ouest de la ville de East Angus.

8.4 - Mesures de protection

Les interventions réglementaires consistent à prescrire des normes de lotissement restrictives en bordure des rivières et des cours d'eau, ainsi qu'à fixer une bande de protection et à restreindre les usages, constructions et ouvrages permis.

8.5 - Contrainte anthropique

Il faut considérer la présence d'un site désaffecté de déchets industriels (lot 5 750 673 du Cadastre du Québec). Avant d'autoriser un usage particulier, des dispositions doivent être prises afin d'éviter tout risque pour la santé, la sécurité et le bien-être des citoyens.

8.6 - Territoire d'intérêt esthétique

La présence de ce territoire permet de mettre en valeur le confluent des rivières Saint-François et Eaton. L'aménagement de sentiers multifonctionnels, favorisant des activités de plein-air et éducatives en lien avec l'eau et l'évaluation de la possibilité de développer un corridor bleu sont des éléments qui permettent de rehausser la valeur de ce confluent.



Jardins des roches, Parc des Deux Rivières

CHAPITRE 9 – PLAN D’ACTION

Le tableau ci-dessous énumère les moyens de mise en œuvre, les échéanciers et l’estimation budgétaire des travaux à réaliser sur certains secteurs de la Ville de East Angus. Ces travaux sont en lien avec des objectifs établis dans le plan d’urbanisme. La période prévue pour la réalisation de ces travaux pourrait être établie sur environ cinq années. Il est à noter que les actions et travaux énumérés dans le présent plan d’action ne créent aucune obligation quant à l’échéance et aux modalités de réalisation des équipements et infrastructures qui y sont prévus.

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre	Échéancier	Évaluation des coûts
Objectif 2.5 Rentabiliser les réseaux publics existants	Réalisation d'un inventaire des terrains résidentiels vacants sur le territoire à l'intérieur du périmètre urbain.	2019	5 000 \$
Objectif 3.2 Améliorer l'offre et la qualité de l'habitation	Mise en place d'un programme de rénovation des logements au centre-ville	2019	100 000 \$
Objectif 2.2 Mettre en place un ensemble de conditions favorisant le maintien et l'essor de milieux de vie de qualité autant pour les secteurs résidentiels, que pour les lieux publics	Mandat pour la réalisation d'un plan directeur pour l'implantation d'un réseau multifonctionnel sur l'ancienne voie ferrée en lien avec les artères municipales piétonnières et cyclables à privilégier.	2020	60 000 \$
Objectif 2.8 Évaluer les possibilités d'utiliser les nombreux espaces publics des rues Saint-Jean Est et Saint-Jean Ouest autour des équipements publics tels l'église Saint-Louis-de-France, l'école du Parchemin côté Couvent, le bureau de poste, le CLD, la Vieille Gare, etc...	Réalisation de l'inventaire des terrains pouvant être utilisés à des fins publiques.	2020	10 000 \$
Objectif 2.8 Évaluer les possibilités d'utiliser les nombreux espaces publics des rues Saint-Jean Est et Saint-Jean Ouest autour des équipements publics tels l'église Saint-Louis-de-France, l'école du Parchemin côté Couvent, le bureau de poste, le CLD, la Vieille Gare, etc...	Réalisation d'un plan directeur et d'aménagement en lien avec la piste cyclable.	2020	15 000 \$
Objectif 1.2 Favoriser la qualification des quartiers existants	Mise en place d'un programme de restauration et d'entretien des bâtiments patrimoniaux. Élaboration de fiches techniques identifiant les caractéristiques architecturales.	2021	50 000 \$
Objectif 2.6 Analyser la trame urbaine de la ville et redéfinir les axes de transports structurants et rehausser l'image des principales voies d'entrées du territoire par l'identification des irritants et par la mise en place d'interventions aux abords et d'un meilleur encadrement de l'espace public et privé	Création d'aménagement sur la rue Saint-Gérard afin de réduire la largeur de la chaussée et de sécuriser les déplacements actifs.	2020	300 000 \$
Objectif 1.1 Poursuivre le travail permettant de faire connaître la ville de East Angus sous une connotation positive et enviable	Mandat pour la réalisation d'un Plan directeur sur les essences d'arbres et de plantes à privilégier à East Angus. Essences d'arbres et de plantes qui seront remarquées dans la ville de East Angus.	2021	15 000 \$
Objectif 2.3 Développer un plan de sensibilisation, de mise en valeur et de conservation des paysages et des milieux d'intérêts et naturels dans les limites urbaines	Mandat pour la création d'un Plan directeur des parcs et infrastructures de sport et loisir.	2021	10 000 \$
Objectif 4.1 Modification de l'affectation et du zonage de la portion sud du parc industriel agro-alimentaire, secteur Angus Sud, par la mise en place d'un nouveau secteur commercial privilégiant les entreprises nécessitant de terrain de grande superficie pour y implanter des bâtiments de grands gabarits, le tout dans un encadrement de P.I.I.A.	Élaboration d'un P.I.I.A. afin d'encadrer l'implantation de nouveaux bâtiments et une meilleure intégration en lien avec le quartier de l'ancienne papetière.	2022	15 000 \$
Objectif 2.6 Analyser la trame urbaine de la ville et redéfinir les axes de transports structurants et rehausser l'image des principales voies d'entrées du territoire par l'identification des irritants et par la mise en place d'interventions aux abords et d'un meilleur encadrement de l'espace public et privé	Création d'aménagement sur la rue Saint-François à la suite de l'accord du Ministère des Transport afin de réduire la largeur de la chaussée et de sécuriser les déplacements actifs.	2023	1 000 000 \$
Objectif 2.9 Requalification de l'entrée sud en provenance de Sherbrooke (route 112) et de Cookshire (axes 214 et 253) et révision du zonage afin de tenir compte de l'effet attractif de ce secteur et de la grande dimension des propriétés vacantes disponibles	Création d'aménagement sur la rue Angus Sud à la suite de l'accord du Ministère des Transport afin de réduire la largeur de la chaussée et de sécuriser les déplacements actifs.	2023	1 000 000 \$

CHAPITRE 10 – DISPOSITIONS FINALES – ENTRÉE EN VIGUEUR

10.1 - Règlement abrogé

Le présent règlement abroge le règlement numéro 528 et ses amendements portant sur l’adoption du plan d’urbanisme de la ville de East Angus.

10.2 - Le règlement et les lois

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

10.3 - Validité du règlement

Dans le cas où une partie, une clause ou une disposition du présent règlement serait déclarée invalide par un tribunal, la validité de toutes les autres parties, clauses ou dispositions ne saurait être mise en doute.

Le conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s’appliquer.

10.4 - Effets de l’entrée en vigueur du plan d’urbanisme

L’entrée en vigueur du plan d’urbanisme ne crée aucune obligation quant à l’échéance et aux modalités de réalisation des équipements et infrastructures qui y sont prévus.

10.5 - Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Avis de motion :	28 mars 2018
Adoption du premier projet de règlement :	28 mars 2018
Adoption du deuxième projet :	14 mai 2018
Entrée en vigueur :	10 juillet 2018

Lyne Boulanger, mairesse

Bruno Poulin, secrétaire-trésorier