

# SECTION 4.4

## Commerces et industries



SCIERIE LAUZON, EAST HEREFORD  
PHOTO : SYLVAIN LAROCHE

Complémentaires à la qualité du cadre de vie

## Section 4.4 : Les commerces et les industries : un complément à la qualité du cadre de vie

Globalement, les mesures proposées viseront à maintenir les commerces, les micro-industries et les services de proximité près des milieux de vie et à orienter les commerces et services d'envergure ainsi que les industries plus contraignantes dans certains corridors régionaux et à l'intérieur du pôle régional qu'est Coaticook.

Les commerces, services et industries sont d'importants piliers de la vitalité économique de la MRC de Coaticook. Ces établissements créent des emplois, génèrent des revenus fonciers et attirent dans la région des consommateurs potentiels, qu'il s'agisse de visiteurs de passage ou de navetteurs.

Il est possible d'affirmer qu'ils sont essentiels à un cadre de vie de qualité. Les résidents de la région doivent pouvoir s'approvisionner en biens et en services à proximité de leur lieu de vie. Enfin, ces établissements contribuent à la vie citoyenne, tout particulièrement dans les cœurs villageois.



Source image: Atelier M.G., 2007

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATEGIES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

### 4.4.1 : Maintien des commerces et services de proximité

Il importe ici de distinguer les différents types de commerces et services pour planifier l'implantation des nouveaux établissements de manière intégrée en vue d'en assurer le dynamisme et la pérennité.

Si les commerces et les services de proximité sont essentiels au dynamisme des villages et des petites villes de la région, ils restent menacés par la faible croissance démographique de la MRC de même que par la concurrence que leur livrent les grands détaillants et le commerce électronique. Il importe donc de les maintenir et de façonner un milieu de vie de qualité pour retenir et attirer une masse de population capable d'assurer la survie de ces commerces et services de proximité.

#### Objectifs

##### a) Favoriser une mixité d'usage, condition essentielle au dynamisme économique

Les cœurs villageois de la MRC ont du mal à maintenir leurs services de proximité. Et c'est là un enjeu majeur. Ces difficultés tiennent d'abord aux habitudes de consommation des habitants, qui travaillent pour la plupart dans l'un des trois pôles commerciaux d'influence, Coaticook, Sherbrooke ou Magog. Si la MRC n'a pas d'emprise sur ce qui se fait hors de son territoire, elle peut néanmoins s'employer à établir un nouvel équilibre entre le pôle commercial régional, qu'est le centre-ville de Coaticook, et les cœurs villageois.

Certaines caractéristiques de la population militent en faveur du maintien de commerces et de services locaux. Par exemple, la MRC de Coaticook compte une proportion appréciable de travailleurs autonomes. Ces travailleurs représentent un bassin important de consommateurs potentiels pour les commerces de proximité, puisqu'ils ne font pas la navette entre leur domicile et les trois pôles commerciaux mentionnés précédemment.

Dans la MRC, ce sont les municipalités de Sainte-Edwidge-de-Clifton (25,9 %), de Compton (25,0 %) et de Martinville (22,0 %) qui comptent les plus fortes proportions de travailleurs autonomes. Les taux les plus faibles sont observés à Waterville (10,7 %), à Saint-Malo (12,5 %) et à Coaticook (13,9 %). Toutefois, en chiffre absolu, les municipalités de Coaticook (630 personnes), de Compton (420 personnes) et de Waterville (115 personnes) accueillent à elles seules plus de sept travailleurs autonomes sur dix de la MRC. Notons qu'aucune donnée

n'est disponible pour Saint-Herménégilde, Saint-Venant-de-Paquette et Stanstead-Est en raison de la qualité des données ou de la confidentialité<sup>1</sup>.

Une hypothèse qui mérite d'être étudiée est qu'il est possible de faire une corrélation entre la présence d'un nombre significatif de travailleurs autonomes et la présence de certains commerces de proximité. Les municipalités de Sainte-Edwidge-de-Clifton et de Martinville maintiennent un dépanneur/magasin général, malgré des populations respectives de 522 et 472 habitants. Ce n'est sans doute pas la seule raison, mais il est évident que cela a une influence positive.

De plus, ces données datent de 2011, alors qu'Internet haute vitesse n'était pas encore disponible partout dans la MRC. Aujourd'hui, tout le territoire est desservi par Internet haute vitesse, soit par réseau câblé, soit par antenne. Tous les résidents de la MRC ont maintenant accès à cette technologie, peu importe où ils se trouvent.

#### Stratégies

1. Favoriser une planification intégrée des cœurs villageois par les municipalités via la mise en place d'outils de planification urbanistique appropriés (p. ex., PPU-programme particulier d'urbanisme) et des programmes d'aide visant la concentration des commerces essentiels à la vitalité des petites communautés.
2. Définir les types de commerces autorisés selon la localisation (cf. 4.4.2 - Planification de la structure industrielle et commerciale). Pour ce faire, éclater la fonction commerciale dans la grille de compatibilité des usages (cf. Tableau 3.6.3a).

<sup>1</sup> Source : DAA, mars 2014.



## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

### 4.4.2 : Planification de la structure industrielle et commerciale

Les commerces et les industries sont abordés dans le SADD du point de vue des activités, car c'est ce qu'ils engendrent : des mouvements au sens propre et figuré. Des mouvements de population (flux de circulation), de biens et de services, d'argent (activités économiques), etc.

La fonction industrielle, grande créatrice d'emplois, joue un rôle de premier plan dans l'économie de la MRC de Coaticook. Elle profite de la proximité du marché américain, de la richesse forestière de la région, de la vigueur de l'industrie de la transformation du bois et en 2015 de la faiblesse relative du huard qui favorise les exportations aux États-Unis.

Les entreprises cherchent à s'établir là où il y a de place et le plus près possible de leurs marchés, souvent à proximité des voies de circulation importantes qui les relient à leurs clients. Dans le cas des activités et des équipements (commerces, industries, services) de nature régionale, les critères de localisation peuvent différer, car les distances franchies par les consommateurs sont généralement plus grandes. Enfin, d'autres phénomènes, comme l'arrivée de nouvelles technologies, la montée du commerce électronique et la proximité des États-Unis, conditionnent aussi la localisation des établissements commerciaux et industriels.

Toutefois, la structure commerciale et industrielle de même que la localisation de ces établissements ne peuvent être uniquement régies par les forces extérieures du marché. En effet, ces activités exigent des installations et engendrent des mouvements parfois incompatibles avec les milieux de vie et peuvent, de ce fait, créer des conflits d'usages et d'usagers.

Il importe donc de planifier rigoureusement la localisation souhaitée des activités et des équipements commerciaux et industriels régionaux, qu'ils soient publics ou privés. Une bonne planification de la structure industrielle et commerciale permettra d'atteindre les objectifs de diversification économique et d'occupation dynamique du territoire. Le concept d'organisation spatiale (voir carte 3.4-1) indique où se situent nos pôles industriels et commerciaux. Cela a orienté notre planification de cette structure industrielle et commerciale.

Les activités commerciales et industrielles, tant locales que régionales, de la MRC peuvent être regroupées en deux grandes catégories.

1. Activité commerciale et industrielle légère
2. Activité commerciale et industrielle lourde

Il convient d'abord de répertorier les commerces et les industries de chaque catégorie. Il s'agit ensuite de déterminer la réglementation à laquelle seront soumis les établissements de chacune des catégories. Les deux premiers objectifs ci-dessous s'inspirent du bilan de notre structure actuelle et de nos aspirations pour l'avenir.

Cette planification de la structure industrielle et commerciale vise à :

- assurer la complémentarité des usages compatibles au sein des différentes affectations du territoire
- faire preuve d'une plus grande souplesse quant à l'implantation de micro-industries et commerces (TPE) sur le territoire, en tenant compte de la réalité rurale

#### Objectifs

##### a) Favoriser la croissance et la diversification des activités et équipements légers pour dynamiser l'occupation du territoire

Ces activités sont généralement compatibles avec les milieux de vie (catégorie 1). Il importe d'en accroître le nombre pour dynamiser le territoire. Les activités de cette nature enrichissent les milieux de vie et présentent un grand attrait pour les futurs résidents.

Cet objectif vise principalement à assurer la création et le développement de très petites entreprises (TPE). Déjà, 74 % des entreprises manufacturières de la MRC ont moins de 20 employés. Nous voulons soutenir le développement de ce créneau d'activité et l'élargir au-delà du secteur manufacturier, en misant entre autres sur les travailleurs autonomes non agricoles.

Il conviendra évidemment d'établir des distinctions entre les activités qui ne représentent aucune nuisance pour les milieux de vie, notamment sur le plan du bruit, de la circulation, de l'achalandage, et celles qui seront assujetties à certaines restrictions. Par exemple, une ébénisterie artisanale à domicile pourrait être autorisée dans un deuxième bâtiment, sans que cette activité ne soit considérée comme un deuxième usage principal. Il suffira de définir un encadrement adéquat.

##### b) Orienter géographiquement les activités et équipements lourds sur le territoire

Ces activités sont généralement incompatibles avec les milieux de vie (catégorie 2). Il est donc primordial de les encadrer convenablement sur le territoire de manière à optimiser leurs retombées positives sur la région et l'économie et à minimiser leurs impacts négatifs sur les milieux de vie. Il faudra les orienter dans les aires d'affectation IND-C (Industrielle et commerciale).

Il s'agit généralement de commerces (de produits ou de services) et d'industries qui ont un rayonnement régional, dans l'ensemble de la MRC et dans toute l'Estrie. Ces activités génèrent souvent une forte circulation routière et devraient idéalement se retrouver, pour l'essentiel, près ou en bordure des routes numérotées de portée régionale.

##### c) Encadrer convenablement les commerces et industries à l'extérieur des aires d'affectation urbaine (URB) et industrielle et commerciale (IND-C)

Plusieurs usages, sans être agricoles aux termes de la LPTAA, ont tout à fait leur place en zone agricole permanente (cf. : 4.1.2- Dynamisme et multifonctionnalité de la zone agricole). Cependant, certains usages sont moins compatibles, mais protégés par des droits acquis. Advenant que l'un de ces usages cesse, il y a fort à parier que le changement d'usage souhaité soit commercial ou industriel. La réalité est qu'il est difficile de réagir rapidement à ces situations (une demande d'autorisation pour un usage autre qu'agricole en zone agricole additionnée d'une modification au schéma d'aménagement).

L'analyse du territoire présente trois concentrations d'usages commerciaux et industriels le long de grands axes de transport de la MRC. Et dans deux autres endroits, des secteurs non-construits qui seraient tout à propos pour des usages commerciaux ou industriels à plus ou moins long terme.

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATEGIES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

---

### Stratégies

1. Création d'une affectation du territoire industrielle et commerciale (IND-C) afin d'y concentrer les usages lourds de la fonction industrielle
2. Reconnaissance de corridors CCIRD (corridors commerciaux et industriels régionaux déstructurés) pour y orienter les activités commerciales et industrielles légères et les commerces para-industriels
3. Communiquer les possibilités de s'installer dans la MRC (terrains disponibles) et d'y travailler à son compte (domicile et TPE sur un même terrain -cf. : 4.1.2 Dynamisme et multifonctionnalité de la zone agricole)
4. Identifier de ZECl (zone d'expansion commerciale et industrielle) sur le territoire. (voir carte 4.4.2-2 - ZECl).

### CCIRD (Corridor commercial et industriel régional déstructuré)

Par exemple, le Centre de moulée de Coaticook qui était au centre-ville de Coaticook jusqu'en 2014 a déménagé en bordure de la route 141, toujours à Coaticook. Il dessert une clientèle agricole, nécessite de l'entreposage et engendre un fort achalandage de camions lourds. Il est donc logique que cet usage se retrouve en périphérie.



Source image : Centre de moulée de Coaticook, 2015

CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

**PLANIFICATION DE LA STRUCTURE INDUSTRIELLE ET COMMERCIALE**

*Aperçu des règles et normes*

**Corridor commercial et industriel régional déstructuré (CCIRD)**

Les activités commerciales et industrielles légères et les commerces para-industriels sont autorisés dans les affectations du sol CCIRD identifiées à la carte B-1 de l'annexe cartographique.

La municipalité devra prévoir une densité appropriée en fonction :

- a) du cadre bâti avoisinant
- b) la disponibilité des services municipaux (égout et aqueduc), le cas échéant

**Commerces complémentaires à un usage principal d'habitation**

À titre d'exemples, voici les grandes catégories et leurs conditions générales d'implantation :

**Micro-industries artisanales**

Lorsqu'autorisées à la grille des usages compatibles (cf. : tableau 3.6.3a du SADD), les micro-industries artisanales complémentaires à un usage principal d'habitation sont autorisées aux conditions générales suivantes :

- a) accessoire à un usage résidentiel principal
- b) aucun étalage n'est visible de l'extérieur
- c) l'entreposage extérieur est interdit
- d) une seule micro-industrie artisanale par terrain

Les conditions spécifiques diffèrent selon l'emplacement de cette micro-industrie (intérieur ou extérieur ou bâtiment principal résidentiel)

**Commerces de services personnels, professionnels et artistiques**

Lorsqu'autorisées à la grille des usages compatibles (cf. : tableau 3.6.3a du SADD), les commerces de services personnels, artistiques et professionnels complémentaires à un usage principal d'habitation sont autorisés aux conditions suivantes :

- a) un seul service personnel ou professionnel
- b) l'entreposage extérieur est interdit
- c) aucun étalage n'est visible de l'extérieur
- d) l'espace aménagé pour offrir ou pratiquer le service personnel ou professionnel ne doit pas dépasser 25 % de la superficie totale de l'habitation si l'usage est situé à l'intérieur du bâtiment principal résidentiel

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATEGIES D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

### 4.4.3 : Consolidation du centre-ville de Coaticook comme pôle commercial régional

La MRC compte un seul pôle régional commercial, le centre-ville de Coaticook. Coaticook, comme pôle régional, se distingue des autres municipalités de la MRC à bien des égards : par son poids démographique et son profil économique, par son rayonnement au chapitre de l'emploi, par la diversité, la spécialisation et la portée de ses services et de ses équipements qui desservent l'ensemble de la population de la MRC.

Le centre-ville de Coaticook est le centre de service de toute la MRC, et son rayon d'influence est presque aussi important. Sa planification est donc de portée régionale. Or, depuis plusieurs années, les commerces et les services s'implantent dans la MRC de façon un peu aléatoire, au gré des entreprises et des occasions d'affaires.

On constate donc sur le territoire des problèmes de localisation de certains commerces, lesquels causent de mauvaises synergies commerciales et, parfois, des conflits d'usages. En effet, certains usages se retrouvent au centre-ville alors qu'ils devraient se retrouver à l'extérieur, et vice-versa. Cette situation est liée à divers facteurs, notamment les terrains requis par l'usage prévu (stationnement, entreposage, etc.) de même que l'information disponible lors de l'implantation. (cf. : 4.4.2)

#### Les commerces de « bouche » dans la MRC de Coaticook

« La MRC se classe au dernier rang de l'ensemble des MRC de l'Estrie quant au nombre de détaillants œuvrant dans le domaine du commerce et de la restauration et à l'avant-dernier rang pour le nombre de restaurants. » [...] En 2009, la MRC ne comptait aucun commerce spécialisé de type boucherie, boulangerie/pâtisserie, charcuterie/fromagerie, marché public ou poissonnerie. (Étude de planification économique, DAA, 2014)

Ces chiffres ne tiennent pas compte des produits vendus directement chez le producteur agricole puisque l'usage principal de ceux-ci demeure l'agriculture. Par exemple : La Fromagerie de la Station existe depuis 2004 à Compton.

Et les producteurs se sont regroupés pour vendre leurs produits depuis 2014 dans de nouveaux marchés publics à Compton et Coaticook, soit peu après la publication de l'étude de DAA.

La MRC est sur la bonne voie, mais il reste encore du chemin à faire!

Étonnamment, les prix des terrains au centre-ville ne sont pas responsables de cette situation. Les valeurs foncières sont moins élevées au centre-ville qu'ailleurs dans la municipalité.

On signale également une surabondance de certains types de commerces, ce qui restreint la diversité de l'offre commerciale.

Le centre-ville de Coaticook occupera une place de premier choix dans la planification commerciale de la MRC. Il a fait l'objet de diverses études et démarches de planification qui traitaient, entre autres choses, du stationnement, du plan d'aménagement global, des PPU, et qui ont éclairé la définition de cet enjeu, des objectifs et des stratégies du SADD.

#### Objectif

##### a) **Susciter une synergie commerciale positive entre le pôle commercial régional (Coaticook) et les pôles commerciaux satellites (cœurs villageois et corridors)**

Le centre-ville de Coaticook est relativement dense. Il dessert la MRC pour de nombreux services, mais également ses quartiers résidentiels avoisinants. Il est donc normal que l'offre de commerces et de services soit complète et couvre toute la gamme des commerces d'achats courants, d'achats semi-courants et d'achats réfléchis. Mais d'un point de vue régional, le centre-ville doit offrir des produits et services plus larges que ceux qui satisfont simplement les besoins quotidiens des résidents des quartiers locaux. La densité du centre-ville de Coaticook présente des avantages indéniables. Les achats réfléchis nécessitent la comparaison des produits par le consommateur et donc un regroupement de commerces.

D'autre part, les routes 141 et 147 constituent à bien des égards des corridors commerciaux d'importance. Pour les citoyens comme pour les entreprises, elles sont des voies de transit vers les principaux pôles commerciaux extérieurs (Magog, Sherbrooke, les États-Unis). Ces routes, principalement en périphérie des cœurs urbains de Coaticook et de Compton, sont déjà utilisées par de nombreux commerces. Toutefois, certains commerces s'y installent alors qu'il serait souhaitable que ceux-ci se retrouvent dans le centre de service régional. À l'inverse, d'autres commerces, situés dans le centre régional, devraient idéalement s'implanter dans les corridors commerciaux.

#### Stratégies

1. Concentrer les commerces à achats réfléchis nécessitant une faible superficie au centre-ville de Coaticook
2. Soutenir adéquatement les partenaires locaux qui cherchent à favoriser l'animation du centre-ville de Coaticook et à promouvoir l'achat local
3. Soutenir les organismes responsables de la promotion et de la dynamisation du centre-ville de Coaticook

#### Indicateurs de suivi

1. Nombre de nouveaux commerces et services dans le pôle commercial régional, selon la nature des établissements
2. Nombre de nouveaux commerces et services les pôles commerciaux satellites, selon la nature des établissements

## CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

---

### 4.4.4 : Commerces et industries situés en zone agricole permanente

#### a) Identifier et encadrer des corridors commerciaux et industriels régionaux déstructurés (CCIRD)

Tel que présenté à l'enjeu 4.4.2, ces corridors font partie de la stratégie de planification de la structure industrielle et commerciale de la MRC.

Ces corridors identifiés à la carte 4.4.4-1 sont des affectations du sol au sens de la LAU. Ils sont donc identifiés également sur la carte B-1 des grandes affectations. Ils sont donc juxtaposés à une affectation du territoire.

Ces corridors ont comme dénominateur commun d'être « déstructurés », c'est-à-dire :

- qu'ils ont un ou des usages situés en zone agricole permanente autorisés par la CPTAQ (autorisation pour un usage autre qu'agricole)
- qu'ils sont partiellement ou en totalité des îlots déstructurés en vertu de la LPTAA.

#### b) Faciliter le changement de vocation d'usages dérogatoires ponctuels situés en zone agricole permanente

Ces terrains construits avant toute réglementation associée à la zone agricole permanente sont dérogatoires (ou en droits acquis). Les changements de vocation de ces usages sont généralement très difficiles. Et le retour à l'agriculture est souvent non viable pour différentes raisons :

- état du sol associé à l'usage dérogatoire
- présence d'une ou plusieurs constructions.
- etc.

#### c) Uniformisation des règles pour les usages commerciaux et industriels accessoires à un usage résidentiel

La planification de la structure industrielle et commerciale (cf. : 4.4.2) nous indique que les TPE (Très petites entreprises) sont de plus en plus courantes sur le territoire.

Ces usages doivent être non seulement tolérés, mais mis en valeur sur notre territoire. (cf. : 4.4-2 objectif a) Favoriser la croissance et la diversification des activités et équipements légers pour dynamiser l'occupation du territoire)

Ces règles seront donc les mêmes tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la zone agricole permanente (cf. : 4.4.2). De plus, l'encadrement réglementaire devra s'adapter à la réalité du terrain c'est-à-dire que ces usages commerciaux et industriels accessoires à un usage résidentiel soient autorisés aussi à l'extérieur du bâtiment principal résidentiel sous certaines conditions.

#### Stratégies

1. Reconnaissance de corridors CCIRD (corridors commerciaux et industriels régionaux déstructurés) pour y orienter les activités commerciales et industrielles légères et les commerces para-industriels (4.4.2, stratégie 2)
2. Définir une méthodologie d'encadrement réglementaire pour faciliter les changements de vocation des usages dérogatoires ponctuels situés en ZAP.



CHAPITRE 4 : LES OBJECTIFS ET STRATÉGIES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

**COMMERCES ET INDUSTRIES SITUÉS EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE**

*Aperçu des règles et normes*

**Corridor commercial et industriel régional déstructuré (CCIRD)**

Les activités commerciales et industrielles légères et les commerces para-industriels sont autorisés dans les affectations du sol CCIRD identifiées à la carte B-1 de l'annexe cartographique.

La municipalité devra prévoir une densité appropriée en fonction :

- a) du cadre bâti avoisinant
- b) la disponibilité des services municipaux (égout et aqueduc), le cas échéant

**Usage dérogatoire ponctuel**

Lorsqu'autorisées à la grille des usages compatibles (cf. : tableau 3.6.3a du SADD), est autorisé le changement de vocation d'un usage dérogatoire ponctuel aux conditions suivantes :

- a) Le maintien du bâtiment existant;
- b) Que la municipalité adopte un règlement de projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI);
- c) L'usage proposé ne doit pas être un commerce de biens courants ou tout autre usage qui devrait préférablement se retrouver dans un périmètre d'urbanisation
- d) L'usage proposé ne devra pas devenir un gros générateur de déplacements

Le règlement de PPCMOI devra contenir au minimum les éléments en conformité avec les objectifs suivants :

- a) Prévoir des normes associées à l'intégration des nouvelles constructions (bâtiments accessoires, aires d'entreposage, etc.) afin d'assurer un minimum de contraintes;
- b) Prévoir des normes d'agrandissement d'usage ne dépassant jamais la superficie du lot existant en date d'entrée en vigueur du présent règlement;
- c) Prévoir des normes d'agrandissement du bâtiment principal ne dépassant jamais 30 %;
- d) L'usage proposé assure avec son milieu d'insertion un niveau de compatibilité équivalent ou supérieur à celui de l'usage précédent. Cette compatibilité devra être évaluée minimalement selon les critères suivants :
  - 1. fonctionnalité et sécurité eu égard à son milieu d'insertion (accès, sécurité, circulation, etc.);
  - 2. niveau d'inconvénients en matière de voisinage (intégration visuelle, affichage, bruit, bien-être général des personnes, etc.);
  - 3. lien avec l'agriculture ou des activités agricoles
  - 4. la pression exercée sur le milieu agricole.

**Corridors commerciaux et industriels régionaux déstructurés (CCIRD)**  
Carte 4.4.2-1

**Légende**

**Limites administratives**

□ Limite de lot

▬ MRC

■ Zone agricole protégée

**Transport**

▬ Route principale

▬ Route collectrice pavée

▬ Route locale pavée

▬ Route locale non pavée

▬ Rue pavée

▬ Rue non pavée

▬ Voie ferrée

**Hydrographie**

▬ Rivière

▬ Cours d'eau

▬ Cours d'eau intermittent

▬ Plan d'eau

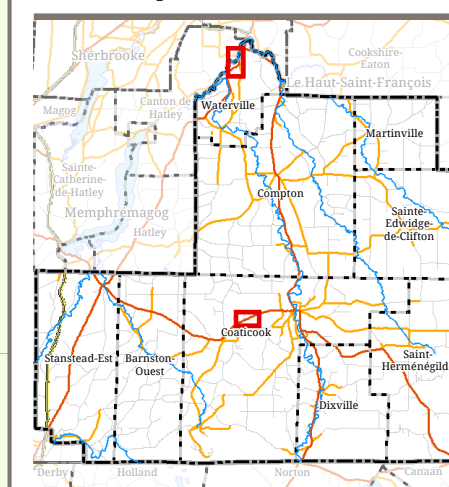
**Réseaux municipaux**

▬ Aqueduc

▬ Égout

**Affectations du sol**

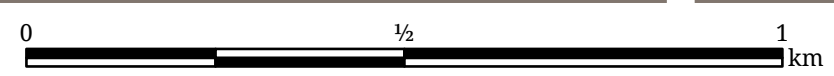
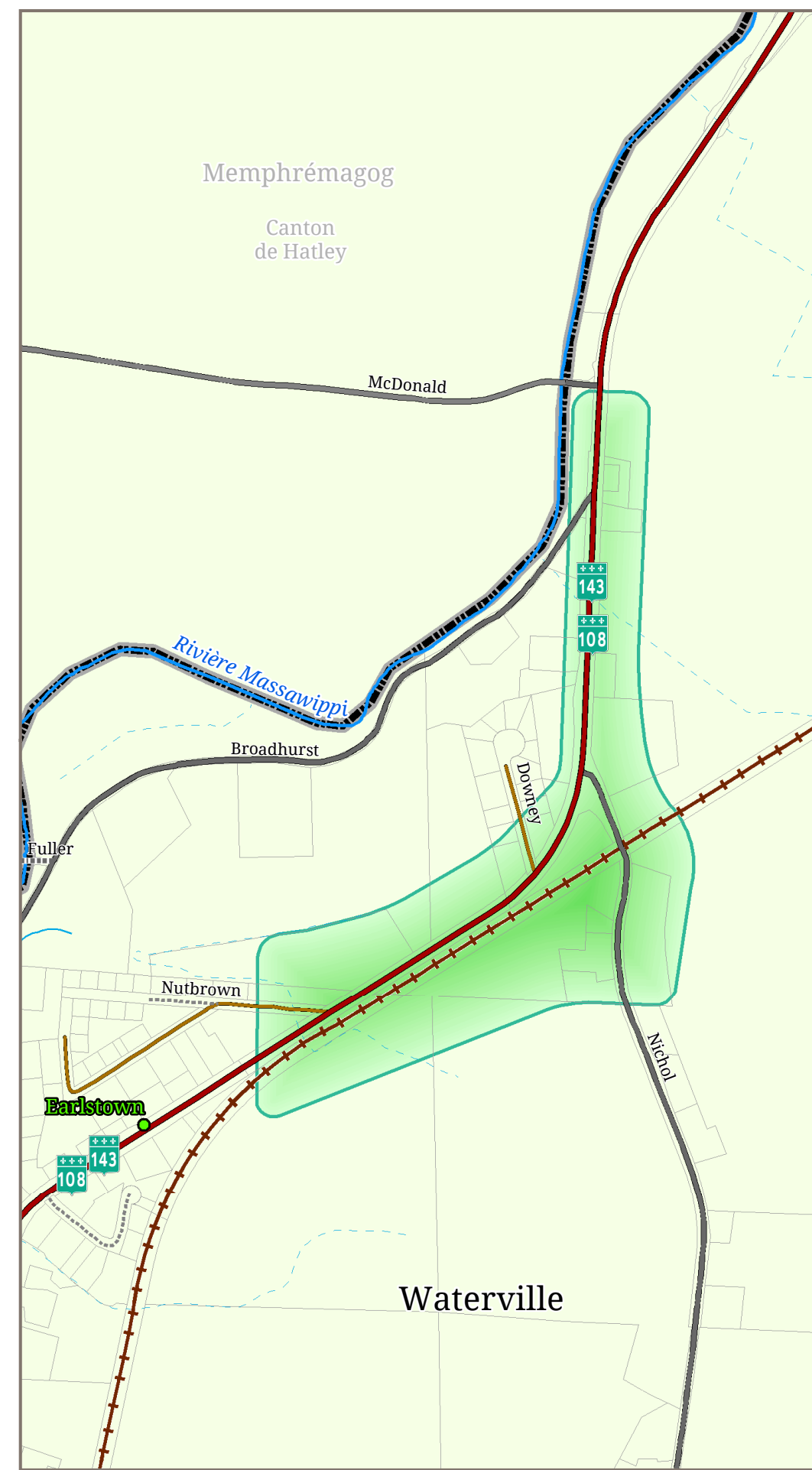
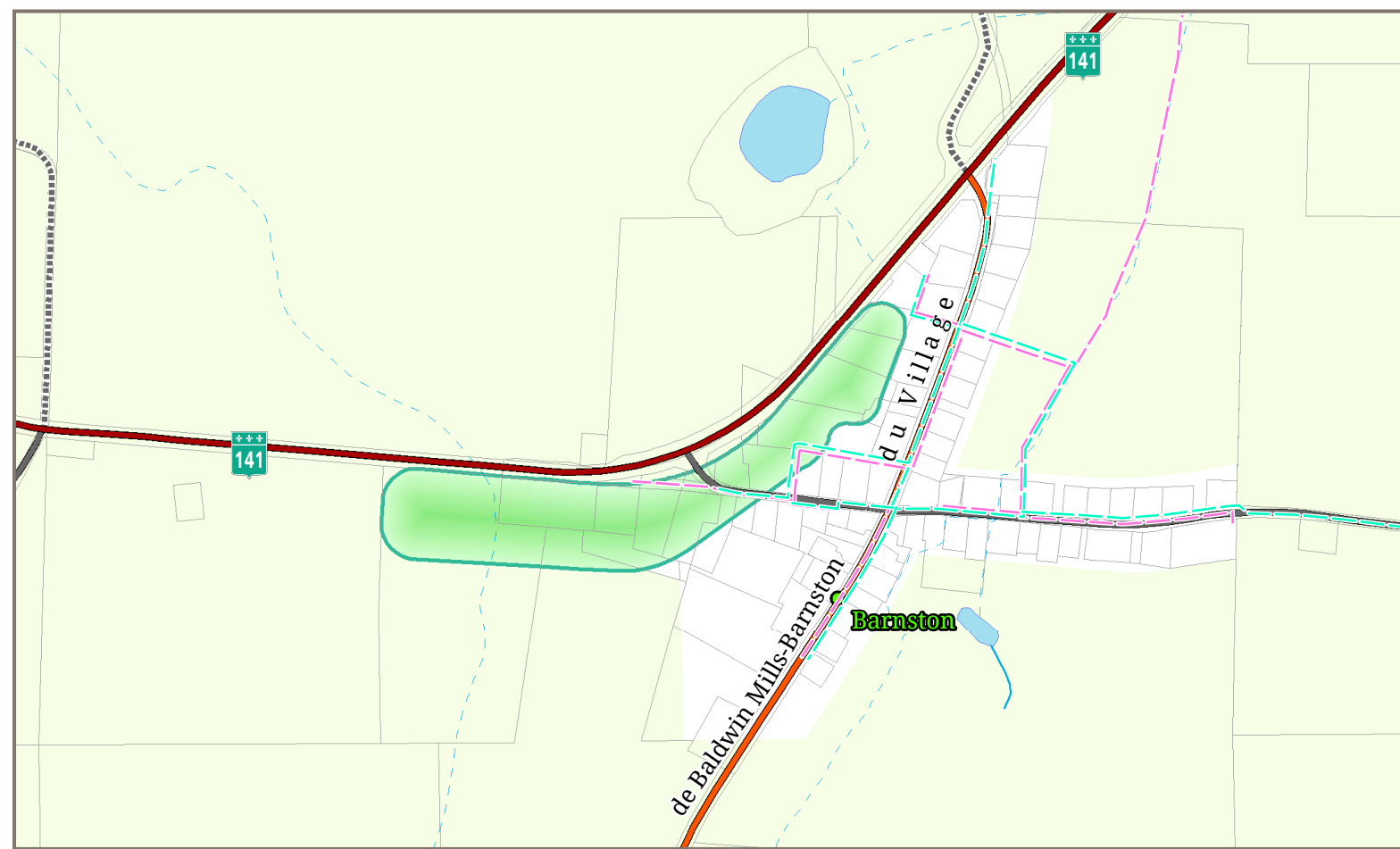
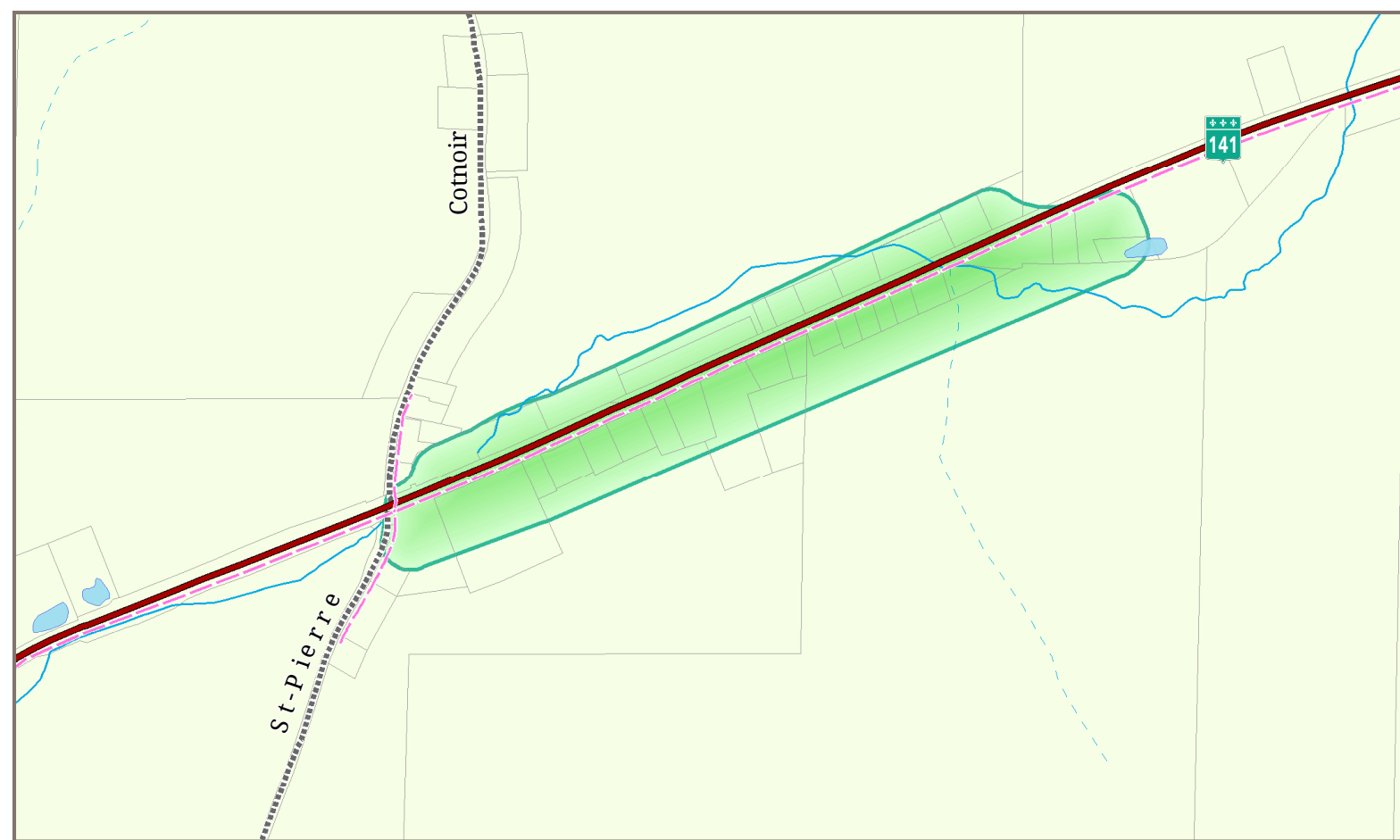
■ Corridor commercial et industriel régional déstructuré (CCIRD)



**PROJECTION**  
North American Datum 1983, EPSGC: 32187  
Transverse Mercator Modifié (MTM), Zone 7

**SOURCES**  
Base de Données Topographiques du Québec (BDTQ)  
Orthophotos du printemps 2013, Adresses Québec  
Matrice graphique de la MRC de Coaticook



**RÉALISATION**  
Municipalité Régionale de Comté de Coaticook  
Service de l'aménagement  
Martin Mimeault, géomaticien









**Zones d'expansion commerciale et industrielle (ZECI)**  
Carte 4.4.2-2

**Légende**





**Limites administratives**

-  MRC
-  Zone agricole protégée


**Transport**

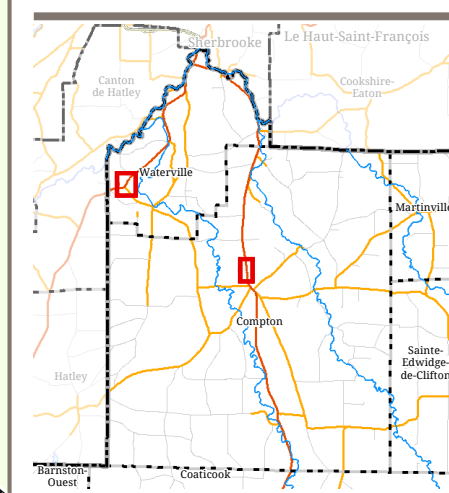
-  Route principale
-  Route collectrice pavée
-  Route locale non pavée
-  Rue pavée
-  Rue non pavée
-  Voie ferrée

**Hydrographie**

-  Rivière
-  Cours d'eau
-  Cours d'eau intermittent
-  Plan d'eau

**Zones d'expansion**

-  Zone d'expansion commerciale et industrielle



**PROJECTION**  
North American Datum 1983, EPSGC: 32187  
Transverse Mercator Modifié (MTM), Zone 7

**SOURCES**  
Base de Données Topographiques du Québec (BDTQ)  
Orthophotos du printemps 2013, Adresses Québec  
Matrice graphique de la MRC de Coaticook

**RÉALISATION**  
Municipalité Régionale de Comté de Coaticook  
Service de l'aménagement  
Martin Mimeault, géomaticien

