

RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME

À une **séance ordinaire** du conseil de la municipalité du Canton de Potton tenue à l'hôtel de ville, le **3 juillet 2001**, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents les conseillers John Haberl, Ernest Tomuschat, Pierre Pouliot et Christian Rodrigue formant quorum sous la présidence de Monsieur le maire M. André Marcoux.

RÈGLEMENT # 2001-290

CONSIDÉRANT QUE la municipalité du Canton de Potton a le pouvoir, en vertu de la Loi, de réviser son règlement concernant le plan d'urbanisme ;

CONSIDÉRANT QUE le schéma d'aménagement régional révisé est entré en vigueur le 4 janvier 1999 et qu'il a été modifié depuis par les règlements #6-00 et #11-00 et qu'il y a lieu de modifier le plan pour en assurer la conformité ;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie ;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

PLAN D'URBANISME DE LA MUNICIPALITÉ

DU CANTON DE POTTON

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme est avant tout un document de référence, un guide, voire même un programme d'actions permettant à la municipalité de mettre en oeuvre les orientations et les objectifs qu'elle entend poursuivre dans le futur.

Le plan d'urbanisme constitue le résultat d'un processus de discussion et de concertation dans le milieu local, le tout dans le cadre de consensus régionaux décrits dans le schéma d'aménagement régional révisé.

Le plan d'urbanisme permet aux élus et aux gestionnaires municipaux de mettre en place les moyens qui leur permettront d'intervenir ou sinon d'influencer l'aménagement de leur territoire. C'est en se basant sur le contenu du plan d'urbanisme qu'ils pourront faire la promotion des potentiels du cadre naturel et bâti de leur municipalité et présenter les choix de développement du territoire qu'ils entendent promouvoir.

Le plan d'urbanisme constitue avant tout un cadre de référence dans l'administration courante d'urbanisme alors que les règlements d'urbanisme qui l'accompagnent traduisent dans un langage légal les principaux moyens de réalisation du plan.

C'est dans le cadre d'une révision de son plan d'urbanisme (LAU art. 110.3.1) suite à la révision du schéma d'aménagement régional, que s'inscrit le présent document.

L'élaboration de ce document de révision repose sur une démarche qui associe les membres du comité consultatif d'urbanisme, les membres du conseil et l'inspecteur municipal, la coordination du tout ayant été confiée à un consultant en urbanisme (SCU, Serge Côté urbaniste, OUQ).

Ce plan d'urbanisme révisé constitue en quelque sorte un point de repère pour l'ensemble des intervenants publics et privés du milieu. Le plan est une synthèse de toutes les réflexions sur l'organisation du territoire en terme d'aménagement et est fonction des principaux défis et enjeux reconnus par le milieu.

À cet égard, il convient de vous signaler certains principes qui ont guidé la démarche de révision du plan d'urbanisme :

- La révision du plan d'urbanisme n'est pas exclusivement une opération technique;
- Le plan d'urbanisme sert à engendrer une vision d'ensemble pour tous les intervenants de l'organisation physique y compris le simple citoyen;

- Le plan d'urbanisme vise à éliminer l'organisation du territoire fait de façon spontanée et dans un contexte de laisser-faire, qui ne tient pas toujours compte des potentiels et contraintes du milieu et de ses capacités financières;
- Les orientations et objectifs proposés et les moyens de mise en oeuvre doivent tenir compte des ressources humaines et financières disponibles.

Le plan d'urbanisme comprend une première partie qui décrit la situation en se référant aux éléments géographiques dominants et en faisant ressortir les principales caractéristiques dans les domaines de la démographie et des activités courantes comme l'habitation, les services publics, l'activité touristique, commerciale et industrielle.

La deuxième partie concerne le volet constats et la détermination des enjeux et préoccupations d'aménagement.

La troisième partie constitue le coeur du plan d'urbanisme où sont identifiés conformément à la Loi, les éléments de contenu obligatoire du plan d'urbanisme ainsi que d'autres éléments qui tiennent compte de la spécificité du milieu.

Finalement, la partie quatre concerne les moyens de mise en oeuvre de ce plan que le Canton de Potton mettra en place pour favoriser l'atteinte des objectifs définis dans son plan d'urbanisme.

1^{ère} PARTIE : ÉTAT DE LA SITUATION

Situation géographique et principales caractéristiques

Bref historique

L'origine du peuplement du Canton de Potton remonte à l'époque des loyalistes. La guerre d'indépendance des États-Unis en 1783 a incité certains habitants désireux de rester fidèles à la Couronne britannique, à venir s'implanter dans la région. Ces nouvelles familles ne tardèrent pas à s'installer de façon permanente, profitant ainsi de la localisation stratégique de ce territoire situé le long de la frontière américaine, sur les rives du lac Memphrémagog. Les activités agricoles et forestières ont constitué l'amorce du développement. C'est en 1840 que ce territoire fut divisé pour donner naissance au Canton de Potton.

Situation géographique

Située à la limite Sud-Ouest de la MRC de Memphrémagog, la municipalité du Canton de Potton couvre une superficie de 261,1 km², soit un peu plus que 20% du territoire de la MRC de Memphrémagog. Sa localisation signifie un contact avec le territoire d'une autre MRC soit la MRC Brome-Missisquoi et avec l'état du Vermont aux États-Unis. La configuration de son territoire implique des limites communes avec plusieurs municipalités en sol canadien (Ogden (sd), Stanstead (ct), Austin (sd), Bolton-Est (sd), Sutton (ct) et Bolton Ouest (sd)).

Caractéristiques physiques

La topographie accidentée est une des principales caractéristiques de la municipalité. En effet, plusieurs massifs importants donnent le ton à l'ensemble de son territoire. Les principaux sont les massifs du mont Owl's Head, du mont Bear, des monts Éléphant, Peeve et Sugar Loaf, des monts Sutton et des monts de Jay.

Au niveau hydrographique, le lac Memphrémagog (18 km de berge dans la municipalité) constitue l'élément le plus marquant. Toutefois, il draine à peine 1/5 du territoire de la municipalité. C'est le bassin de la rivière Missisquoi (composé des rivières Missisquoi, Missisquoi Nord et des ruisseaux Mud et Ruitier principalement) qui reçoit les eaux de plus de 80% du territoire et les achemine au lac Champlain.

D'importants territoires inondables et quelques territoires d'érosion sont situés près des rivières Missisquoi et Missisquoi Nord ainsi que le long du ruisseau Mud.

Ces éléments déterminants de la géographie de Potton sont représentés au plan sur les principales caractéristiques ci-joint en annexe 2.

La forêt couvre environ 80% du territoire. Les peuplements mûrs, dont quelques érablières, sont un trait marquant du paysage. Une forte exploitation de cette ressource au cours des dernières décennies explique la présence de grandes étendues de forêt jeune.

L'activité agricole, quant à elle, occupe les quelques terres de bonne qualité dispersées dans les vallées des rivières Missisquoi et Missisquoi Nord de même que sur les plateaux de Knowlton Landing et Province Hill. Les terres en friche représentent près du tiers des terres non boisées. Elles sont dispersées sur l'ensemble du territoire défriché.

Le secteur bâti est composé de groupements d'habitations qui ont donné naissance à quelques hameaux (Knowlton Landing, Vale Perkins, Dunkin, Highwater) mais à un seul véritable village, Mansonville. On y retrouve d'ailleurs la majorité des commerces et services offerts dans la municipalité. La villégiature s'est quant à elle répartie sur l'ensemble du territoire, résultat d'une série de gestes individuels. De façon ponctuelle, on retrouve de petites concentrations sur les berges du lac Memphrémagog et autour de l'étang Sugar Loaf.

L'implantation de services d'aqueduc et d'égout à la station de ski Owl's Head a permis la création d'un noyau d'habitations plus dense.

Caractéristiques socio-économiques

Selon les données démographiques tirées du schéma révisé de la MRC Memphrémagog, la population du Canton de Potton se chiffrait à 1690 habitants en 1996, représentant environ 4,3% de la population totale de la MRC de Memphrémagog. Depuis 1971, on peut qualifier la population de relativement stable. Celle-ci se chiffrait à 1664 habitants à cette époque, soit une augmentation de 1,5% au fil des ans. On doit toutefois noter que la population a déjà été de 2013 en 1951.

Il est important de noter que ces données ne sont que le reflet de la population permanente. En considérant la population saisonnière, l'aspect démographique de la municipalité prend une toute autre dimension. En effet, la population saisonnière est évaluée à plus de 2 645 habitants, soit 61% de la population totale selon les compilations et estimation contenues dans le schéma révisé de la MRC Memphrémagog. Quant à la répartition de la population selon la langue maternelle, on retrouvait selon les dossiers statistiques de 1991 environ 36% de francophones, 54% d'anglophones et 10% d'alophones. La MRC de Memphrémagog compte quant à elle 70% de francophones, 21% d'anglophones et 9% d'alophones.

Au niveau de l'activité économique, le secteur primaire est composé de quatre entreprises forestières, dont Bois Champigny qui emploie plus de 25 personnes, 2 boulangeries et d'une quinzaine de fermes véritablement actives.

Le secteur secondaire, a progressé depuis 10 ans et regroupe 2 établissements de plus qu'en 1987 pour un total de 10 procurant du travail à environ 85 personnes (selon la liste des entreprises manufacturières produite par le CLD de la MRC Memphrémagog édition 2000). Les deux entreprises les plus importantes sont La Compagnie Chimique Huntsman du Canada (50 employés) et Plastiques LPA Limitée (30 employés).

Un petit noyau industriel est localisé au sud-est du village de Mansonville. Ce secteur est toutefois peu propice au développement, compte tenu de la topographie des lieux. Outre ce regroupement, les autres entreprises se trouvent disséminées sur le territoire de la municipalité.

Le secteur tertiaire, quant à lui, a pris une importance relative au cours de la dernière décennie. La diminution de l'activité dans les deux autres secteurs économiques est la principale responsable de cette situation, bien que le développement touristique, encore timide, ait contribué modestement à l'essor du secteur tertiaire. Il comprend plusieurs établissements commerciaux et de services principalement localisés au village de Mansonville. Malgré qu'aucun de ces établissements ne soit particulièrement important en terme d'emplois, l'ensemble de ceux-ci procure environ 180 emplois de type permanent et temporaire.

Le tourisme

Le phénomène de tertiairisation de l'économie de Potton est partiellement attribuable, on l'a vu, au développement de l'activité touristique. Dans une moindre mesure, la villégiature y a également contribué. Ces clientèles font appel à des segments de commerces et services jusqu'alors moins développés mais qui, pour répondre à une demande légèrement croissante, ont connu un certain essor.

Les grandes composantes de la géographie déjà abordées succinctement pourraient laisser croire que l'ensemble du territoire témoigne, à des degrés divers, d'un développement touristique axé sur les ressources (nombreux massifs, berge du lac Memphrémagog). Une telle impression s'avère toutefois fautive dès lors qu'on parcourt le territoire et qu'on examine la nature, la configuration et le niveau du développement du produit récréo-touristique.

La station de ski du mont Owl's Head constitue en fait une exception. Sa mise en valeur est déjà bien amorcée et bien qu'elle ne rende pas encore véritablement justice à ses potentiels (dénivelé de quelques 540 m, le plaçant 4^e au Québec derrière le Massif (800 m), le mont Tremblant (650 m) et le mont Sainte-Anne (625 m). Il est donc prévisible et même probable que le massif du mont Owl's Head fasse l'objet d'une mise en valeur accrue au cours des années à venir.

Côté ressources aquatiques, la situation est encore plus marginale. Le lac Memphrémagog constitue sans conteste la principale ressource aquatique de la municipalité de Potton. Mais, en dépit d'un front de lac de plus de 18 km, cette ressource n'est pas véritablement accessible en raison, d'une part, de la topographie particulièrement accidentée du littoral (et en corollaire du nombre restreint de plages naturelles) et, d'autre part, de la privatisation de la presque totalité de la bande riveraine.

Le lac Memphrémagog n'est d'ailleurs pas visuellement présent, les rares percées visuelles sur le plan d'eau étant confinées aux secteurs de Knowlton Landing et de Owl's Head. Seuls deux quais d'envergure (autrefois de propriété fédérale) et une petite plage municipale aux capacités d'accueil très restreintes, permettent de suppléer à cette lacune; les berges associées aux terrains de camping demeurant d'accès contrôlé.

Les étangs Fullerton et Sugar Loaf constituent pour leur part, des ressources marginales en raison de leur faible superficie et pour le premier, de son accessibilité difficile.

Les rivières Missisquoi et Missisquoi Nord et les ruisseaux Mud et Ruitter ne peuvent également avoir de véritable vocation récréative en raison de leur faible débit, particulièrement manifeste en période estivale. Tout au plus contribuent-ils à animer le paysage tout en supportant quelques rares activités extensives (pêche, excursions). La vallée du ruisseau Ruitter est le site, depuis le milieu des années 1980, d'un réseau de sentiers polyvalents (marche et ski de randonnée) d'environ 22 km qui met à profil la richesse du paysage et la quiétude de l'environnement.

Le lac Memphrémagog s'avère donc la seule véritable ressource aquatique polyvalente de la municipalité de Potton. Ressource de premier plan dont la renommée déborde la région, il n'en demeure pas moins une ressource peu accessible, sur laquelle on ne saurait compter qu'accessoirement dans le cadre d'une mise en valeur intégrée du territoire municipal.

L'accès à ce magnifique plan d'eau est donc à toute fin pratique réservé aux propriétaires riverains qui ont mis judicieusement à profit topographie, végétation et relation privilégiée au plan d'eau pour constituer un vaste domaine réservé, exception fait de campings aménagés dans les collines de Knowlton Landing, à la villégiature. Ce développement encore timide de l'activité touristique se reflète d'ailleurs au niveau des équipements d'hébergement et de restauration.

Mansonville, village-centre de la municipalité, a peu à voir avec un village touristique. Les établissements commerciaux qu'on y retrouve s'adressent avant tout à un marché local. Quant à la qualité du gîte et de la table elle s'est développée depuis 1990 et offre davantage de qualité et de variété bien que le nombre d'établissements soit encore limité. L'offre se limite donc à une station de ski dont la mise en valeur et le développement s'effectuent progressivement et d'un terrain de golf, à une amorce de réseau d'équipements linéaires de plein air, à quelques terrains de camping et à quelques établissements d'hébergement et de restauration de petite taille dispersés sur l'ensemble du territoire.

La villégiature

La villégiature constitue, pour la municipalité, un phénomène qui contribue à l'activité économique sous diverses formes. Au niveau commercial, tout le secteur lié à la construction et à l'entretien de bâtiments s'en trouve directement affecté à la hausse. Il en est de même niveau des services (entrepreneurs, courtiers et autres services complémentaires).

À l'heure actuelle, exception faite du développement intégré au centre touristique Owl's Head (quelques bâtiments de maisons en rangées et condominiums), la villégiature se présentent essentiellement sous le type traditionnel avec quelques 650 chalets et résidences secondaires, dont environ 150 en bordure du lac Memphrémagog.

On entend ici par villégiature de type traditionnel, ce mode d'appropriation d'un espace associé à une ressource exceptionnelle ou de premier plan, tributaire de gestes essentiellement individuels. Un individu acquiert une parcelle ou un vaste emplacement et y érige un chalet, une résidence secondaire ou, plus exceptionnellement, un manoir afin de profiter de l'isolement, de la quiétude et de la beauté d'un environnement « naturel » synonyme d'une certaine forme de qualité de vie.

Ce type de villégiature se distingue à maints égards de la formule plus récente qui consiste, pour un promoteur, à mettre sur le marché des résidences secondaires intégrées dans un développement d'ensemble de basse ou de moyenne densité à l'intérieur duquel on peut trouver une plage, un tennis, un golf, etc. Ici, le désir d'isolement est subordonné à une forme de rassemblement d'individus partageant les mêmes aspirations et appartenant à un même groupe socio-économique. On peut même suggérer que la villégiature traditionnelle est « consommée » par ces nouveaux villégiateurs en temps que ressource qui confère à un lieu son caractère distinctif et son pouvoir d'attraction.

Ce deuxième type, en raison de ses caractéristiques, associé davantage aux vocations para-urbaines, ne s'est pas encore installé sur le territoire municipal et n'a donc pas altéré le caractère éminemment rural de la municipalité.

Équipements et services

Le village de Mansonville étant le principal noyau de population, on y retrouve certains équipements de nature communautaire, soit deux écoles de niveau primaire (une francophone et une anglophone), une bibliothèque municipale, une salle communautaire, un bureau de poste et un CLSC.

De plus, la Maison Reilly (gérée par un organisme à but non lucratif) offre de nombreux services à la communauté et aux visiteurs. On y retrouve un bureau d'information touristique, un café rencontre, un magasin d'artisanat local, un comptoir de vêtements d'occasion pour les personnes défavorisées et une salle polyvalente pour les activités communautaires. Il importe également de souligner que l'organisme « Le parrainage civique de l'Estrie » coordonne plusieurs activités communautaires notamment avec son programme jeunesse.

La proximité de la frontière américaine est responsable de l'implantation d'un poste de

douane (gouvernement fédéral) situé à Highwater sur la route 243 ainsi qu'un quai fédéral sur le lac Memphrémagog servant également de poste de douane.

Au niveau récréatif, on compte des équipements tels qu'un parc, une patinoire, un terrain de balle molle, un tennis et une plage municipale sur le lac Memphrémagog. Cette dernière est située à Vale Perkins à proximité du quai municipal de même nom. Un autre quai, autrefois fédéral, a récemment été cédé à la municipalité à Knowlton Landing.

Sur le territoire de la municipalité, on retrouve 1 site d'enfouissement sanitaire désaffecté depuis 1999. Ce site est situé sur une partie du lot 648 du rang VI au sud du village de Mansonville.

Infrastructures publiques

Actuellement, le village de Mansonville est doté d'un service d'aqueduc et d'un réseau d'égout domestique. Dans le secteur du mont Owl's Head, des réseaux d'aqueduc et d'égout sanitaire ont été implantés en 1987 dans le but de favoriser le développement de la station touristique de Owl's Head.

Réseau routier

La route 243 constitue l'épine dorsale du réseau de voirie de la municipalité du Canton de Potton. Son tracé s'inscrit au coeur de la vallée de la rivière Missisquoi Nord qu'il parcourt jusqu'à Bolton Sud, avant de se raccorder à la route 245 menant à l'autoroute 10 ou avant de bifurquer vers la ville de Lac-Brome en franchissant la passe de Bolton.

Les autres routes qui ont souvent le tracé et la configuration de chemins de campagne, desservent et relient entre eux les différents secteurs de la municipalité. Les chemins Cooledge et du Lac, le chemin Vale Perkins et le chemin de la vallée Missisquoi sont quant à eux considérés à juste titre comme ayant une vocation de collectrice. Les autres chemins ont un caractère local.

Éléments d'intérêt

Les éléments d'intérêt sont le résultat d'une étude spécifique menée par la MRC et sont identifiés au schéma d'aménagement et d'une reconnaissance d'éléments locaux.

- Les routes pittoresques et panoramiques (lanières agricoles) : le chemin du Lac, le chemin Owl's Head, le chemin de Leadville, le chemin de Province Hill (entre les chemins Leadville et Bellevue), la route 243 de la frontière canado-américaine jusqu'au chemin Vale Perkins, le chemin Vale Perkins entre la route 243 et le chemin Bellevue, le chemin Bellevue jusqu'au chemin Leadville, le chemin Laliberté, le chemin de la rivière Missisquoi, le chemin Peabody et le chemin Schoolcraft;

- Les paysages naturels d'intérêt supérieur : les monts Sutton, le mont Pevee, le mont Éléphant, le mont Bear, tous les escarpements longeant la rive du lac Memphrémagog et une partie du massif du mont Owl's Head, le mont Hawk, un massif montagneux longeant le chemin Vale Perkins près du chemin Bombardier, les massifs de part et d'autres du chemin de la rivière Missisquoi comprenant notamment Clark Hill et le massif montagneux de Ruiter;
- Les vues panoramiques d'intérêt régional : de part de d'autres du chemin du Lac à compter de Knowlton Landing jusqu'au chemin Château-Landing, les terrains du côté ouest du chemin Schoolcraft entre le chemin des Anémones et Peabody, le côté ouest également du chemin Peabody de l'intersection avec le chemin Schoolcraft vers l'ouest sur une distance d'environ 1,5 km, et finalement une section importante du chemin Laliberté de part de d'autres de celui-ci;
- Les paysages champêtres : le chemin du Lac sur toute sa longueur, le chemin Owl's Head de Vale Perkins jusqu'à la hauteur du chemin des Chevreuils, et une section du chemin Owl's Head entre le chemin Laliberté et le chemin Leadville, l'ensemble du chemin Laliberté, et le chemin Leadville entre les chemins Bellevue et Laliberté;
- Le tunnel d'arbre : le chemin du Lac près de Knowlton Landing;
- Le pont couvert de Province Hill;
- La station touristique Owl's Head;
- Les réserves écologiques Ruiter et Van Reet;
- La grange ronde de Mansonville;
- L'église anglicane de Mansonville, l'église Orthodoxe russe hors-frontière, l'église catholique Orthodoxe ukrainienne;
- Le lac Memphrémagog, les étangs Fullerton et SugarLoaf et la rivière Missisquoi;
- Les ensembles patrimoniaux du village de Mansonville et du hameau de Knowlton Landing;
- Deux ravages de chevreuils : chemin de la vallée Missisquoi et chemin Vale Perkins;
- Le corridor à vocation piétonnière ou récréative légère dans les monts Sutton à l'ouest;
- Le corridor cyclable longeant les routes 243 et le chemin Vale Perkins;
- Les cimetières.

Éléments de contraintes

Les éléments de contraintes ont été identifiés au schéma d'aménagement régional.

- Les carrières et sablières (2) (route 243 au nord et près du mont Bear);
- Le captage d'eau (2) (lac Memphrémagog (1), puits à Mansonville);
- Les deux zones d'érosion : le long du chemin de la rivière Missisquoi (côté nord), secteur situé à l'angle des chemins Province Hill, Laplume et du pont couvert;
- Les cours d'eau permanents et intermittents (identifiés au zonage);
- Les milieux humides dont ceux du mont Éléphant et le Brûlé;
- Le site d'enfouissement désaffecté (chemin du dépotoir).

Autres éléments structurants

- Tour de communication (Owl's Head);
- Voie ferrée (au sud-ouest);
- Gazoduc (au sud-ouest);
- Quais publics à Vale Perkins et Knowlton Landing.

2^e PARTIE : PRÉOCCUPATIONS D'AMÉNAGEMENT ET ENJEUX

La municipalité du Canton de Potton est un vaste territoire dominé par la ruralité, marqué par la présence d'une infrastructure majeure récréo-touristique, soit la station touristique Owl's Head et caractérisé par une position géographique en retrait des grands axes routiers.

De tradition agricole et forestière, le territoire s'est progressivement transformé pour y accueillir des résidences secondaires et saisonnières qui avec le temps se sont transformées en résidences permanentes.

L'éloignement relatif des grands axes routiers et d'une agglomération de services de taille appréciable a contribué à concentrer une gamme d'activités et services de première ligne dans le village de Mansonville :

- Éducation (2 écoles), églises, point de service du CLSC, commerces de détail, épicerie, quincaillerie, matériaux de construction, garages, bureau de poste, restaurants...;

L'activité économique liée aux secteurs primaires et secondaires y est passablement bien représentée avec plus de 16 entreprises autres qu'agricoles et une quinzaine de fermes actives.

Les préoccupations d'aménagement

L'activité agricole est en régression et cela est explicable compte tenu des pratiques agricoles actuelles misant sur la spécialisation et l'industrialisation des procédés dans un contexte de globalisation des marchés à l'échelle mondiale, ainsi que sur la potentialité restreinte des terres pour l'agriculture. S'ajoutent à ce contexte des problèmes de relève en terme de main-d'oeuvre.

On assiste donc et ce depuis plusieurs années à l'abandon progressif des terres en culture qui sont remplacés par de la friche ou des plantations commerciales de conifères. Cela inquiète car plusieurs paysages champêtres ouverts sont menacés.

L'activité forestière, quant à elle, demeure active et bien qu'elle soit mieux contrôlée depuis une dizaine d'années par des règlements régionaux et municipaux, elle inquiète toujours par les effets néfastes qu'elle peut engendrer lorsque les terrains faisant l'objet de cette activité présentent des caractéristiques peu propices à l'exploitation massive (pente forte, sol mine sur roc, milieu humide etc.).

Le village de Mansonville joue un rôle de pôle d'activité secondaire important derrière le pôle régional que représente la ville de Magog.

Les enjeux d'aménagement

Le Canton de Potton couvre un vaste territoire qui recèle plusieurs éléments naturels et anthropiques qui constituent des attraits indéniables en terme de milieu de vie permanent ou saisonnier. Ce territoire présente également des milieux environnementaux fragiles dont on doit tenir compte dans le cadre d'un développement durable. Aussi, le Canton de Potton est soucieux de voir à assurer un développement harmonieux des différentes activités sur son territoire en tenant compte des potentiels et des contraintes d'aménagement que recèle celui-ci et des paysages exceptionnels.

La municipalité doit savoir tirer profit de son éloignement relatif des principaux axes routiers en misant sur sa ruralité, ses infrastructures récréo-touristiques déjà en place, le niveau de service offert au village relativement élevé pour sa taille.

3^e PARTIE : LE PLAN PROPOSÉ

A) LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité constituent un énoncé des principales intentions retenues par le Conseil quant à l'organisation physique du territoire du Canton de Potton.

Elles découlent d'une volonté de tenir compte des préoccupations d'aménagement du milieu et de répondre aux enjeux d'aménagement ci-avant clairement définis.

1. Maintenir la ruralité des lieux

Intention

Le Canton de Potton est essentiellement rural. Le maintien de cette ruralité constitue la pierre d'assise des mesures qui seront prises par la municipalité tout en tenant compte des potentiels du milieu physique et humain ainsi que des paysages existants et en mutation. Les contraintes physiques à l'aménagement seront également tenues en compte car elles déterminent des paysages fragiles à des interventions improvisées et irréfléchies. La municipalité a donc l'intention de se prémunir contre tout développement anarchique ou hors proportion.

Moyen

La municipalité entend donc contrôler l'occupation du sol en :

- Délimitant de grandes affectations pour l'ensemble de son territoire et y déterminant la gamme d'usages pouvant s'y inscrire;
- Déterminant les grandeurs minimales des terrains pour fin de lotissement et de construction qui vont même dans certains cas au-delà des exigences minimales exigées dans le schéma d'aménagement révisé;
- Contrôlant l'implantation des nouvelles constructions;
- Concentrant les activités de type urbain ou exigeant des infrastructures lourdes dans l'axe bi-polaire Mansonville – Owl's Head.

2. Préserver la qualité de l'environnement physique de la municipalité

Le territoire de Canton de Potton est riche en ressources variées (forêt, agriculture, lac et cours d'eau, sites récréatifs, réserves fauniques etc.).

Forêt

Comme la forêt occupe 80% du territoire et qu'en plus elle occupe généralement les pentes fortes, il y a lieu de se préoccuper de sa gestion. En plus de constituer un apport économique non négligeable, cette forêt a une valeur écologique et esthétique reconnue. Elle joue un rôle important au niveau récréation puisqu'elle constitue un milieu propice à la pratique d'activités de plein air, en plus de constituer un habitat pour la faune et la flore. Son maintien contribue à rehausser le potentiel récréo-touristique de la municipalité. L'exploitation incontrôlée de cette forêt presque entièrement du domaine privé, ou l'utilisation de techniques inappropriées dans des milieux sensibles tels les pentes fortes sont à éviter car de telles pratiques favorisent l'érosion, ou la compaction du sol et diminuent les possibilités de régénération naturelle.

De même, cette mauvaise exploitation forestière en raison des diverses répercussions qu'elle engendre sur le milieu aquatique, s'avère rarement positive pour la faune aquatique et la qualité de l'eau. Finalement, il ne faut pas négliger l'impact significatif d'une surexploitation de la forêt sur la dégradation de la qualité du paysage.

De même, l'implantation inconsidérée de résidences en raison du déboisement excessif et particulièrement sur les crêtes et ruptures de pente, peut faire perdre progressivement les attraits qui confèrent le charme à ces paysages.

Intention

La municipalité compte préserver la ressource forestière et plus particulièrement celle située en bordure des cours d'eau et sur les pentes fortes en bordure du lac Memphrémagog et de la rivière Missisquoi, tout en reconnaissant la valeur économique et récréo-touristique de cette ressource.

Moyens

Afin de préserver la forêt la municipalité compte :

- Réglementer la coupe des arbres en bordure des cours d'eau sur les pentes fortes et pour l'ensemble du territoire ;
- S'assurer par le contrôle sur la densité d'occupation de son territoire que la forêt ne perdra pas sa place face au développement résidentiel et de villégiature ;
- Favoriser l'utilisation récréo-touristique légère adaptée aux différents secteurs forestiers de la municipalité;
- Protéger les boisés de qualité exceptionnelle;

- Évaluer les impacts du reboisement excessif par la plantation de conifères;
- Encourager la plantation d'arbres feuillus d'essence noble ayant une valeur esthétique et commerciale reconnue.

Eau

La présence du lac Memphrémagog et de la rivière Missisquoi constitue des éléments majeurs pour la municipalité en terme de potentiel récréo-touristique et de villégiature. La qualité de l'eau et des berges, l'utilisation à des fins sportives et récréatives ainsi que la multitude d'activités nautiques que cela génère en font des éléments structurants pour la municipalité et la région.

Intention

La municipalité appuie fortement la MRC dans la recherche d'un juste équilibre en terme d'utilisation de ces plans d'eau. Aussi, comme le lac Memphrémagog est partagé par plusieurs entités municipales, les mesures adaptées pour contrôler les activités et la qualité de son eau et les berges doivent être sensiblement les mêmes pour toutes.

Moyens

Afin de préserver la qualité de l'eau et maintenir le fort potentiel d'utilisation de ces plans d'eau, la municipalité compte :

- Maintenir des dispositions visant la protection des rives et du littoral;
- Contrôler l'implantation des quais et abris pour embarcations;
- Maintenir une densité d'occupation faible à proximité des cours d'eau;
- Participer activement en tant que partenaire privilégié à la mise en valeur du futur parc régional du lac Memphrémagog qui devrait être créé dès qu'un consensus entre les municipalités riveraines concernant les priorités d'aménagement sera intervenue afin d'exercer un meilleur contrôle des activités sur ce plan d'eau et d'y assurer une meilleure accessibilité;
- Évaluer notamment le potentiel de pêche à la mouche que représente la rivière Missisquoi et prévoir des mesures favorisant la mise en valeur environnementale de ses rives. De même, il convient à partir de l'étude réalisée en 2000 sur la mise en valeur de la vallée de la rivière Missisquoi, d'évaluer les différentes recommandations et, dans la mesure des volontés du milieu, de voir à intégrer certaines recommandations d'interventions ou de réglementations

Agriculture

Au niveau de l'agriculture, la municipalité se caractérise par un dynamisme certain surtout dans la partie centre et sud de la municipalité. Les terres de moins bonne qualité ont été délaissées avec les années et sont pour la plupart maintenant en friche. Cette situation contribue à modifier ce paysage plutôt ouvert.

Intention

Compte tenu de l'apport économique certain pour la municipalité et sa population et compte tenu des surfaces importantes affectées à cette activité, la municipalité entend favoriser son développement.

Moyen

Afin de préserver et renforcer son parc agricole, la municipalité entend adopter les mesures suivantes :

- Protéger les bonnes terres agricoles en tenant compte de la qualité des sols et des exploitations agricoles existantes et potentielles;
- Maintenir le zonage agricole provincial et souscrire aux orientations régionales en cette matière;
- Réduire l'implantation d'activités incompatibles en milieu agricole actif;
- Déterminer des dispositions particulières à certaines pratiques d'activités agricoles concernant les installations d'élevage, les lieux d'entreposage des engrais, l'épandage de ces engrais ;
- Mettre en force l'obligation pour les usages autres qu'agricoles, de respecter des normes d'implantation en regard des activités agricoles ci-avant mentionnées.

Les territoires d'intérêt particulier

La reconnaissance d'attraits particuliers et leur protection dans certains cas ou leur mise en valeur dans d'autres, revêt une importance pour la municipalité et son devenir. Il importe d'intervenir pour protéger cette richesse si fragile et que bien trop souvent l'on prend pour acquise.

La municipalité possède une multitude de territoires d'intérêt particulier. En plus des aires agricoles, forestières ainsi que les cours d'eau et lacs déjà traités dans les sections précédentes, l'on retrouve sur le territoire, des routes pittoresques et panoramiques, des paysages naturels d'intérêt supérieur, des paysages champêtres, des vues panoramiques

d'intérêt régional, des éléments d'intérêt écologique tels : des ravages de Cerf de Virginie, les réserves écologiques Ruitter et Van Reet et un tunnel d'arbres, un terrain de golf, un pont couvert, un corridor d'intérêt régional cyclable, des aires patrimoniales, un corridor à vocation piétonnière ou récréative légère et finalement un territoire que l'on nomme la vallée de la Missisquoi qui englobe plusieurs des sites ci-avant mentionnés.

Il faut également mentionner qu'une proposition de création du parc national englobant les monts Sutton à l'ouest de la municipalité a été soulevée à l'automne 2001 lors de la campagne électorale fédérale. Elle concerne principalement la propriété Domtar et pourrait notamment inclure les réserves écologiques de Ruitter et Van Reet. Les discussions se poursuivent mais rien ne nous permet pour le moment d'envisager la création d'un tel parc à court terme.

Intention

Compte tenu que tous ces sites d'intérêts particuliers contribuent à créer un milieu de vie agréable et confère au territoire une spécificité qui lui est propre, le conseil entend adopter différentes mesures visant à préserver ces attraits.

Moyens

Insérer dans la réglementation d'urbanisme des normes minimales visant à préserver ces attraits. Le document complémentaire du schéma d'aménagement régional révisé servira de base pour l'établissement de ces diverses normes d'usages et d'implantation.

3. Assurer un cadre de vie sécuritaire

Intention

Le Canton de Potton désire s'assurer que la population permanente, saisonnière et touristique sera protégée, dans l'exercice de leurs activités quotidiennes, des risques inhérents aux diverses zones de contraintes. Sur le territoire de la municipalité l'on retrouve des zones de risques d'inondation, un ancien dépotoir désaffecté, des zones d'érosion, des milieux humides, des puits publics, des carrières et sablières et les berges des cours d'eau.

Moyens

La municipalité entend restreindre ou prohiber certains usages dans ces zones et régir avec des mesures spécifiques les ouvrages et constructions qui seront permis dans ces zones ou à proximité de celles-ci.

De même d'autres usages seront spécifiquement prohibés sur le territoire notamment l'établissement de site d'enfouissement sanitaire ou d'entreposage, de traitement ou transformation de déchets solides ou liquides, un dépôt de matériaux secs et les nouveaux cimetières de véhicules.

4. La station touristique Owl's Head

La municipalité reconnaît le territoire identifié comme étant la station récréo-touristique Owl's Head formée de deux pôles soit le massif du mont Owl's Head et le village de Mansonville ainsi que du corridor de part et d'autres du chemin Vale Perkins reliant ces deux pôles. La municipalité du Canton de Potton fait sienne les orientations, et objectifs d'aménagement énoncés au schéma d'aménagement révisé à savoir :

- Favoriser une intégration harmonieuse au paysage récréo-touristique Estrien;
- Valoriser une image de marque propice à l'émergence d'une destination;
- Miser sur une complémentarité avec la station Magog-Orford;
- Privilégier une mise en valeur fondée sur les ressources du milieu;
- Favoriser une mise en valeur récréo-touristique en harmonie avec le milieu humain et respectueuse des tendances décelées;
- Subordonner le développement récréo-touristique au respect du milieu naturel;
- Miser sur les acquis;
- Concentrer le développement d'équipements récréo-touristiques et de services dans l'axe bi-polaire de Mansonville et du mont Owl's Head;
- Rechercher une diversification du produit du milieu;

Moyens

- Délimiter des affectations et préciser leur vocation et densité;
- Identifier les territoires et corridors esthétiques, visuels ou patrimoniaux, présentant un intérêt régional;
- Identifier les mesures visant à favoriser une qualité d'aménagement des corridors routiers;
- Localiser les corridors cyclables d'intérêt régional et correction, configuration de la route Vale Perkins reliant le massif du mont Owl's Head au village de Mansonville, aménagement des accotements en bande cyclable;
- Aménager les portes d'entrée à la station (signalisation et massifs paysagers);
- Consolidation ou reconstitution d'alignements d'arbres le long de certaines routes;

- Amélioration des sites d'accès au lac;
- Amélioration du stationnement au coeur du village de Mansonville;
- Mise en valeur des ouvrages et des rives de la rivière Missisquoi à Mansonville;
- Mise en valeur de la grange ronde au coeur du village;
- Prévoir des normes sur l'affichage;
- Prévoir des règles sur les accès et les aménagements dans le corridor des routes d'intérêt régional à fort débit de circulation.

5. Reconnaître les besoins en matière de logement et de travail de la population

Intention

La municipalité entend favoriser le bien-être de sa population actuelle et future en prenant en considérant les besoins actuels et nouveaux de la population en matière de logement et de travail. La tendance au développement des entreprises personnelles à domicile résultant de la convergence de plusieurs facteurs comme entre autres la réduction des effectifs « downsizing » des grandes entreprises, le développement rapide des outils informatiques et de la téléphonie ainsi que le phénomène des gens qui organisent de plus en plus leur vie à partir de leur résidence permanente « cocooning », est facilement observable partout en région même dans le milieu rural. Aussi, la municipalité entend favoriser cette façon de faire qui permet aux résidents de générer une activité économique intéressante sans provoquer d'agglomération et ce dans le respect du caractère rural reconnu.

Comme la municipalité est positionnée de façon excentrique dans la MRC, il en résulte une concentration relativement importante d'activités commerciales de services et industrielles qu'il importe de consolider dans le village de Mansonville.

De même, avec une population vieillissante nous sommes à même de constater que de plus en plus de gens désirent aménager dans leur résidence un logement secondaire pour leurs parents ou enfants. Finalement la vocation villégiature de la municipalité génère des besoins en terme de logement d'appoint saisonnier du type « guest house ». Aussi, la municipalité entend autoriser ces usages.

Moyens

- Régir le travail à domicile en complémentarité avec la fonction résidentielle dominante;
- Permettre la subdivision d'un logement, l'agrandissement ou la transformation d'une construction unifamiliale en vue d'y aménager un logement secondaire;
- Autoriser l'ajout d'un pavillon-chalet (guest house) de façon contrôlée.

6. Maintenir un réseau de transport de qualité apte à répondre aux besoins d'une clientèle locale et touristique croissante

Intention

La municipalité entend à partir de la fonctionnalité du réseau routier et cyclable décrite au schéma, mettre en place les mesures afin d'assurer une desserte adéquate et sécuritaire de ces réseaux. Des travaux devront être entrepris pour améliorer le chemin du Lac (reconstruction, drainage, chaussée) la route 243 (renforcement et stabilisation de chaussée), et le chemin Vale Perkins (correction de l'assiette, drainage et réfection de chaussée).

Moyens

- Adopter une réglementation portant sur la circulation lourde en transit;
- Prohiber la construction de nouvelles rues en milieu agricole;
- Mettre en place des mesures pour contrôler les accès le long des rues en fonction de leur vocation respective.

B) LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

L'identification des grandes affectations sur le territoire a comme but de répartir les activités en fonction des potentiels naturels, des objectifs d'aménagement et des volontés exprimées par la municipalité.

Leur transposition sur la carte des grandes affectations ci-jointe en annexe I pour faire partie intégrante du plan d'urbanisme indique simplement la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Ce plan guidera la confection du plan de zonage. L'on retrouve les aires d'affectation suivantes :

Aire agricole

Couvre la majeure partie des terres zonées vertes par le décret de la Loi sur la protection des territoires et activités agricoles et présentant un potentiel et dynamisme certain en terme d'agriculture;

Aire agro-forestière

Couvre des terres présentant peu de potentiel agricole également zonées vertes par le décret de la Loi sur la protection des territoires et activités agricoles;

Aire rurale

Couvre principalement les terrains en pente forte du versant sud du mont Owl's Head et le massif du Mont Bear, la majeure partie du territoire situé au sud de la voie ferrée près de Highwater et les rives escarpées du lac Memphrémagog au nord du massif Owl's Head;

Aire rurale-forestière

Couvre principalement les massifs des monts Sutton et Pevee;

Aire résidentielle – villégiature

Couvre les terrains longeant le lac Memphrémagog à la hauteur de Knowlton Landing et au sud du mont Owl's Head jusqu'à la frontière américaine, le développement Bombardier, le pourtour de l'étang Sugar Loaf et les terrains de part et d'autre de la route 243 juste au sud de Bolton South;

Aire résidentielle - touristique

Couvre les terrains situés de part et d'autre du chemin Vale Perkins entre le village de Mansonville et l'intersection du chemin Vale Perkins et les chemins Bombardier et Province Hill;

Aire récréo-touristique

Couvre le développement récréo-touristique Owl's Head;

Aire d'extraction

Couvre une petite propriété à l'est de la réserve écologique de la vallée Ruitter;

Aire urbaine intermunicipale

Couvre le secteur du village de Mansonville;

Aire industrielle

Couvre un petit secteur adjacent au village de Mansonville;

Aire lac Memphrémagog

Couvre le lac Memphrémagog à l'intérieur des limites municipales.

C) LES DENSITÉS D'OCCUPATION DU TERRITOIRE

En raison du caractère rural de la municipalité et de la volonté du conseil d'en sauvegarder les principales caractéristiques, il est décidé que l'occupation du territoire de la municipalité se fera avec une très faible densité à l'exception des territoires desservis qui permettront une densité plus forte. Aussi, le règlement de lotissement prévoira des normes de lotissement adaptées à cette volonté.

D) LES INFRASTRUCTURES DE SERVICES

La municipalité du Canton de Potton n'entend pas à court et moyen terme procéder à l'extension de ses réseaux. Toutefois, certains travaux d'amélioration ou d'extension mineure pourraient être réalisés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation ou dans le développement Owl's Head.

E) LE TRACÉ PROJÉTÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Le corridor cyclable d'intérêt régional

Le schéma d'aménagement régional révisé identifie comme un des axes principaux du réseau cyclable d'intérêt régional le corridor de la route 243. Ce corridor exige en majeure partie l'aménagement de voies partagées. Ces aménagements se doivent d'être sécuritaires et peuvent nécessiter un élargissement de l'assiette, une correction ou une réfection de celle-ci.

Un axe secondaire est également identifié et se situe à l'intérieur de la station touristique Owl's Head. Il relie le village de Mansonville au mont Owl's Head. Ce tronçon est lié au tracé du chemin Vale Perkins et exige également l'aménagement de voies partagées et nécessairement des aménagements qui se doivent d'être sécuritaires à l'instar de ceux prévus pour la route 243.

Le réseau routier

Aucun projet de nouvelle route majeure collectrice ou locale n'est prévu par la municipalité. Les nouvelles rues ou chemins seront le fruit d'initiatives privées à l'intérieur de développements qui devront toutefois faire l'objet d'une demande de certificat d'autorisation à la municipalité et qui devront se conformer aux diverses normes applicables (largeur, pente, assiette, etc.). Ces projets de rues ne sont permis qu'en zone blanche, hors des aires agricoles et agro-forestières.

Le corridor piétonnier d'intérêt régional

On retrouve à l'ouest de la municipalité une piste piétonne passant sur le massif des monts Sutton. Cette piste balisée, de classe facile à intermédiaire constitue un tronçon de quelques kilomètres d'un circuit qui en compte plus de 160 km et qui relie Kingbury en passant par St-Denis-de-Brompton, Orford, Austin et Bolton Ouest vers la frontière américaine à la hauteur de Sutton. Cette piste est en place depuis 1985 (source, Les sentiers de l'Estrie).

4^e PARTIE : LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

LES MOYENS RÉGLEMENTAIRES

Comme le plan d'urbanisme est d'abord et avant tout un aperçu d'un programme ou d'un projet visant à régir l'utilisation du sol des terrains de la municipalité, il contient donc des énoncés de politiques plutôt que des documents de réglementation. Ces énoncés de politique formulent des propositions relatives à l'aménagement futur qui constituent un cadre d'intervention et un outil de planification. Ce plan d'urbanisme doit donc être complété comme l'exige la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme par des règlements plus précis et détaillés soient les règlements de zonage, lotissement, de construction, permis et certificats et les conditions d'émission des permis de construction lesquels appliquent les objectifs donnés dans le plan d'urbanisme et évidemment ceux donnés par le schéma d'aménagement régional. D'autres règlements d'urbanisme comme les règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) de même que le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux viennent compléter les outils de mise en oeuvre de type réglementaire mise à la disposition de la municipalité.

Le règlement de zonage

Ce règlement d'urbanisme est celui qui traduit de façon la plus concrète et significative les objectifs du plan d'urbanisme. Aussi, en divisant le territoire en zones et en y déterminant les usages et constructions qui y sont permis ou prohibés, le règlement de zonage met en application les objectifs du plan quant à l'organisation spatiale.

Il traduit le plan des grandes affectations du sol et la densité d'occupation en exprimant clairement les usages qui y sont favorisés et autorisés. Par le biais de ce zonage également, il en résulte que certaines activités existantes ne correspondent plus aux vocations souhaitées et deviennent par le fait même dérogatoires. Il devient clair que par ce fait il est signalé que la disparition de cette activité à cet endroit est souhaitée. La règle du droit acquis s'appliquera alors à cette activité.

Il est donc facile de comprendre l'importance qu'a revêtu l'exercice de révision du plan de zonage autant dans le découpage des zones que dans l'identification des usages qui y sont permis et ceux qui y sont prohibés. Cet exercice a été effectué soigneusement pour l'ensemble du territoire.

De façon générale, cette révision du zonage a permis :

- Un ajustement des limites de zone pour mieux refléter des regroupements plus homogènes;
- Un traitement individuel de chaque zone en terme d'usages permis et de normes d'implantation;
- Une meilleure ségrégation des usages par l'utilisation d'un zonage par grille;

- Une reconnaissance de la vocation récréo-touristique du massif du mont Owl's Head;
- Une reconnaissance de la fonction agricole;
- De consolider le pôle des services que représente le village de Mansonville;
- De circonscrire les développements résidentiels en milieu rural;
- De régir les constructions en zone de contraintes (inondation, érosion...);
- Par l'élaboration de dispositions relatives à l'affichage commercial, la plantation et l'abattage d'arbres, par la protection des rives, l'implantation des clôtures et haies, l'exigence de stationnement hors rue pour les différents usages et des normes relatives aux matériaux de revêtement extérieur, le zonage met en place des mesures qui viennent assurer un seuil minimal de qualité pour l'ensemble des interventions relatives à ces items. Le cadre physique dans lequel oeuvre la population tantôt à la maison, tantôt au travail ou en accomplissant des activités liées à l'éducation, au loisir, à la culture et aux diverses obligations d'achats de produits et services, est nécessairement de meilleure qualité.

Le règlement de lotissement

Ce règlement contribue également bien que dans une moindre mesure mais de façon significative à une organisation adéquate de l'espace. Ce règlement permet avant même l'implantation des bâtiments, d'organiser l'espace de façon telle que le développement y soit harmonieux. Ce règlement vise essentiellement à encadrer l'intervention de tous les spécialistes du morcellement et de l'occupation du terrain.

Aussi, par l'exigence de normes de dimensions minimales qui tiennent compte tantôt de l'existence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égout, tantôt de la proximité des cours d'eau, tantôt de la nature même de l'usage auquel est destiné le terrain à bâtir, le règlement de lotissement contribue à mettre en oeuvre les intentions de la municipalité en matière de densité d'occupation.

Finalement, ce règlement de lotissement dicte des normes concernant la dimension des rues ainsi que des mesures sur leur tracé et leurs caractéristiques.

Le règlement de construction

Ce règlement quant à lui, par ses exigences minimales en matière de sécurité dans l'ordonnance et l'assemblage des matériaux lors d'une construction, contribue à assurer aux citoyens et citoyennes une qualité de construction apte à leur procurer un milieu de vie sécuritaire tant sur les lieux de résidence qu'au travail ou tout autre lieu utilisé pour toutes les autres activités.

Les règlements de permis et certificats et sur les conditions d'émission des permis de construire

Ces règlements d'ordre administratif, ont une portée fort significative car c'est par ces règlements qu'est exigé de la part de tout intervenant sur le territoire qu'il soit du domaine privé ou public, qu'il obtienne avant d'amorcer des travaux de quelque nature que ce soit visé par les règlements d'urbanisme, un permis ou certificat à cet effet. Ces règlements établissent toutes les modalités relatives à l'obtention de ces autorisations d'exécution.

Le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Ce règlement d'urbanisme est complémentaire aux règlements de base que représentent les règlements de zonage, lotissement, construction et sur les permis et certificats. Il vise à assurer pour des secteurs déterminés, une qualité d'intervention supérieure sur les immeubles lors d'une construction, d'un agrandissement, d'une transformation ou une rénovation. Pour le Canton de Potton, ce règlement peut s'avérer utile pour le noyau patrimonial du village de Mansonville et la vallée de la rivière Missisquoi. Il permet d'évaluer la qualité de l'intervention afin d'en favoriser une meilleure intégration à l'environnement et un apport constructif à l'évolution du paysage de ces territoires.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Ce type de règlement peut s'avérer fort utile pour des territoires stratégiques de développement ou de redéveloppement pour lesquels une planification détaillée de la part de la municipalité dans l'immédiat n'est pas souhaitable.

Aussi, la municipalité indique clairement ses intentions quant à la vocation future à donner à ce site et laisse le soin au promoteur de faire des propositions détaillées de développement lesquelles seront évaluées par la ville à partir de critères prédéterminés par le règlement de PAE. Le Canton de Potton utilise cet outil pour le développement Owl's Head.

Le règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux

La municipalité entend se doter d'un tel règlement qui permet un meilleur contrôle des développements comprenant notamment des rues projetées. Ce règlement prévoit la signature d'ententes avec le promoteur qui comprend différentes modalités reliées à la planification, la construction et la répartition des coûts reliés à ces travaux.

Les programmes particuliers d'urbanisme (PPU)

Ce type d'instrument faisant partie du plan d'urbanisme constitue pour la municipalité une occasion de préparer, pour un territoire stratégique de développement ou de redéveloppement, un programme détaillé des actions à prendre pour en assurer sa réalisation. Le Canton de Potton n'entend pas pour l'instant avoir recours à cet outil spécialisé de planification.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Fait et adopté par le conseil du
Canton de Potton au cours de la
séance tenue le_____

André Marcoux, maire

-----,
Pierre Grimard, secrétaire-trésorier

Extrait conforme
Certifié ce **date**

Danielle Gilbert
Directrice-générale