



**PROJET :**  
**PLAN D'URBANISME**  
Numéro 487-2025





## PROJET : Plan d'urbanisme

### Règlement n 487-2025

**Avis de motion** : \_\_\_\_\_

**Adoption** : \_\_\_\_\_

**Entrée en vigueur** : \_\_\_\_\_

Modification au Règlement de Plan d'urbanisme					
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour	Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur	Numéro de la mise à jour

---

Donald Bonsant  
Urbaniste et Directeur de projet  
OUQ 745

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC MEMPHRÉMAGOG  
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE STANSTEAD**

À une session régulière du conseil municipal du Canton de Stanstead tenue à l'hôtel de Ville, le \_\_\_\_\_ 2025, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers (ères), \_\_\_\_\_, tous formant quorum sous la présidence de monsieur Pierre Martineau, maire et de madame Nancy Vanasse, directrice générale par intérim.

**RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME NUMÉRO 487-2025**

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité a adopté son dernier plan et réglementation d'urbanisme en 2001;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité désire modifier son plan d'urbanisme afin de l'actualiser quant à ses préoccupations, à ses besoins et à sa vision d'aménagement de son territoire;

**CONSIDÉRANT QUE** la Municipalité doit assurer la conformité de son plan d'urbanisme au schéma d'aménagement et de développement durable n° 16-23 de la MRC de Memphrémagog;

**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 :

## Table des matières

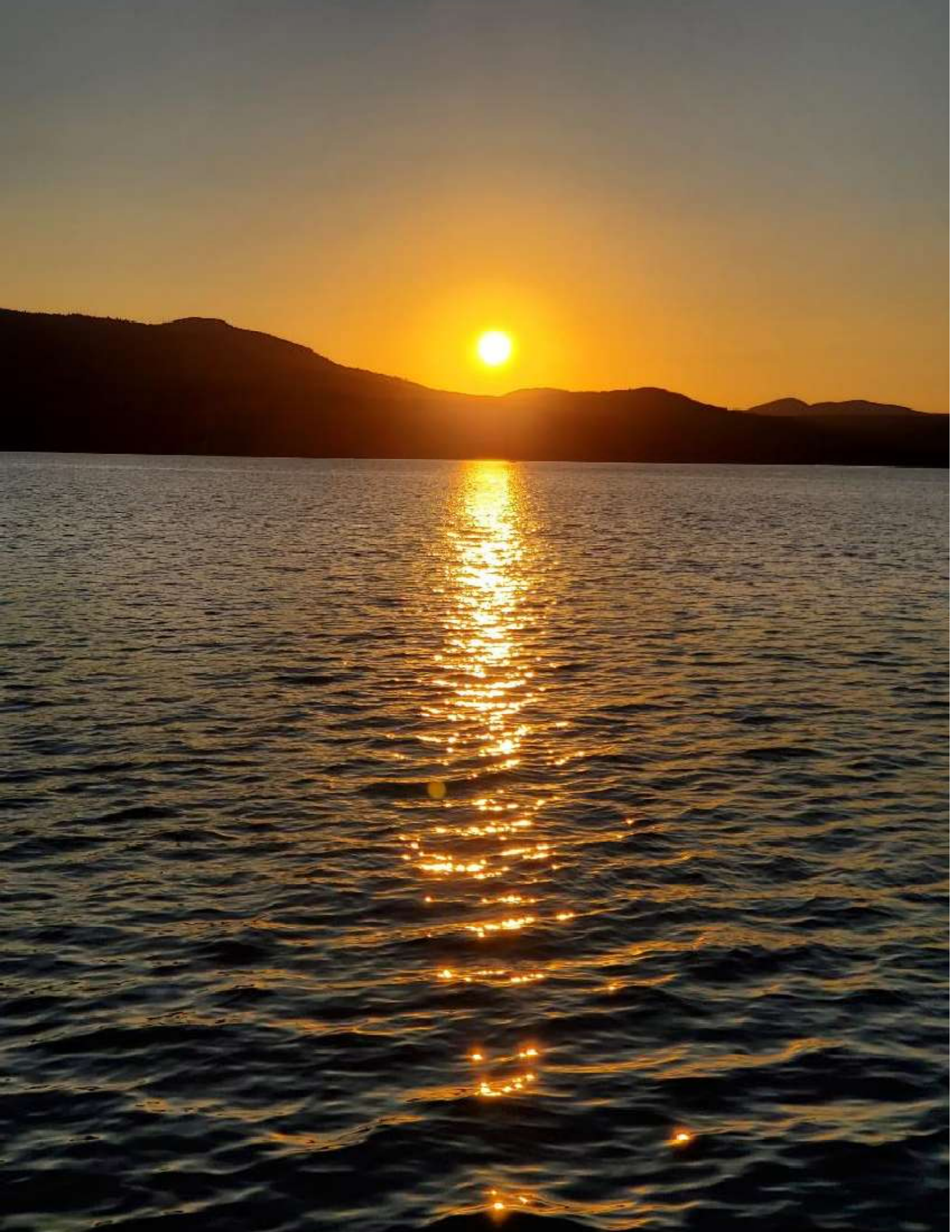
	<b>Page</b>
<b>1. Rappel de la démarche .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Contenu du plan d'urbanisme .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Particularités municipales .....</b>	<b>10</b>
3.1 Milieu biophysique et environnement.....	11
3.2 Éléments sociodémographiques.....	12
3.3 Fonction résidentielle.....	15
3.4 Fonctions commerciale et industrielle .....	16
3.5 Fonctions agricole et forestière.....	16
3.6 Fonctions publique, institutionnelle et récréative.....	17
<b>4. Éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire .....</b>	<b>19</b>
4.1 Éléments de potentiels .....	19
4.1.1 Potentiel écologique .....	19
4.1.2 Potentiel esthétique .....	21
4.1.3 Potentiel historique et patrimonial.....	22
4.2 Éléments naturels sensibles et de contraintes .....	24
4.2.1 Zones à risque d'inondation.....	24
4.2.2 Pentés fortes et très fortes.....	24
4.3 Éléments de contraintes anthropiques.....	25
4.3.1 Chemins privés existants et problématiques.....	25
4.3.2 Antenne de télécommunication.....	25
4.3.3 Site d'enfouissement désaffecté .....	25
4.3.4 Barrage à forte contenance .....	26
4.3.5 Activité minière .....	26
4.3.6 Ouvrages de captages d'eau potable .....	26
4.3.7 Activités agricoles.....	26
4.4 Dispositions relatives aux événements climatiques .....	26
<b>5. Grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre .....</b>	<b>29</b>
5.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog.....	29
5.2 Principes d'aménagement de la Municipalité du Canton de Stanstead .....	32

## Table des matières (suite)

	<b>Page</b>
5.2.1 Niveau local.....	32
5.2.2 Niveau régional.....	32
5.2.3 Niveau global.....	32
5.3 Grandes orientations d'aménagement de la Municipalité Canton de Stanstead.....	33
5.3.1 ORIENTATION 1 : Assurer la protection d'un environnement de qualité et de la biodiversité .....	33
5.3.2 ORIENTATION 2 : Assurer la vitalité des noyaux villageois.....	35
5.3.3 ORIENTATION 3 : Mettre en valeur le caractère rural et champêtre de la municipalité.....	37
5.3.4 ORIENTATION 4 : Assurer la pérennité des secteurs névralgiques agricoles et forestiers .....	39
<b>6. Concept d'organisation spatiale .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Grandes affectations du sol et densités d'occupation .....</b>	<b>44</b>
7.1 Affectation agricole (A) .....	44
7.2 Affectation agroforestière (AF).....	45
7.3 Affectation aquatique (AQ) .....	45
7.4 Affectation conservation (C) .....	46
7.5 Affectation îlot déstructuré (ID) .....	46
7.6 Affectation rurale (Ru) .....	46
7.7 Affectation urbaine (U).....	47
7.8 Affectation villégiature (V).....	48

## ANNEXES

Annexe 1	Plan d'affectation du sol
Annexe 2	Plan des éléments de potentiels
Annexe 3	Plan des éléments de contraintes naturelles et anthropiques
Annexe 4	Programme triennal d'immobilisations
Annexe 5	Plan d'action
Annexe 6	Plan particulier d'urbanisme – Secteur de Fitch Bay



## 1. Rappel de la démarche

La Municipalité Canton de Stanstead (pour la suite du texte, nous utiliserons également le terme « la Municipalité ») s'est dotée d'un plan d'urbanisme en 2001 afin de planifier le développement de son territoire, répondant ainsi aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU)*. Plus de 20 ans après l'adoption de ce plan d'urbanisme, les outils en matière d'aménagement du territoire ont grandement évolué. Le temps est venu pour la Municipalité de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une réglementation attenante qui soient à l'image de son évolution et de sa vision de l'avenir.

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau plan d'urbanisme amorcé depuis quelques années, la Municipalité désirait consulter divers acteurs issus de la population afin d'avoir leur vision sur l'avenir de leur Municipalité en ce qui a trait à l'organisation et à l'aménagement de celle-ci. Une consultation publique a été tenue en sus des démarches légales obligatoires de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme, c'est-à-dire en amont du processus de rédaction du plan d'urbanisme. Elle s'est déroulée en avril 2015. La population avait alors l'occasion de contribuer à la vision de la Municipalité et donc, l'ébauche de son avenir.

La Municipalité a donc adopté, en 2025, son nouveau plan d'urbanisme révisé. Les principaux objectifs de cette révision sont les suivants :

- Vulgariser et simplifier les textes réglementaires;
- Faciliter la compréhension par des règles claires et précises;
- Énumérer de nouvelles dispositions ou modifier celles existantes pour tenir compte du courant jurisprudentiel, d'une application simplifiée, de l'intérêt commun et des nouvelles réalités ou tendances en matière d'urbanisme et d'inspection municipale;
- inclure différentes préoccupations et les courants de pensée ainsi que les grandes orientations en matière d'aménagement;
- Assurer une cohérence dans la planification qui tient compte des besoins actuels et à long terme pour la Municipalité.

L'élaboration de ce nouveau plan d'urbanisme constitue beaucoup plus qu'une formalité légale ou qu'un simple exercice de révision. Le plan d'urbanisme doit jouer pleinement son rôle et devenir un outil de référence utile pour assurer un développement orienté vers les principes du développement durable et un aménagement harmonieux et ordonné du territoire, respectant ainsi la vision, et les grandes orientations de la Municipalité. Ainsi, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la Municipalité en regard des situations à rechercher ou des principes à respecter. D'autre part, le plan d'urbanisme constitue un préambule à la conception des différents règlements d'urbanisme qui en découlent, d'où la nécessité de lui accorder une place prépondérante. De plus, sa conception doit s'effectuer en conformité avec les exigences prévues au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog.

Ainsi, c'est dans l'esprit d'une amorce de réflexion que la Municipalité a identifié les défis à relever et les principaux enjeux stratégiques de l'aménagement de son territoire.



## 2. Contenu du plan d'urbanisme

Afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, la Municipalité se donne, entre autres, des politiques sociales, économiques et environnementales et effectue une planification de l'organisation de son territoire, dont le plan d'urbanisme est le premier pas. La *L.A.U.* prévoit les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme (contenu obligatoire) et ceux qui **peuvent** être inclus (contenu facultatif).

### Contenu obligatoire

Les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme sont les suivants :

1. décrire l'organisation du territoire;
2. déterminer les affectations du sol et, dans tout périmètre d'urbanisation, les densités minimales de son occupation;
3. planifier la consolidation de toute partie du territoire devant en faire l'objet de façon prioritaire;
4. planifier l'organisation du transport, notamment de ses différents modes, d'une manière intégrée avec l'aménagement du territoire;
5. décrire les besoins projetés en matière d'habitation et prévoir des mesures en vue d'y répondre;
6. planifier la localisation des services et des équipements de proximité et prévoir des mesures pour favoriser leur accessibilité;
7. définir les projets d'infrastructures et d'équipements utiles ou nécessaires à la poursuite des orientations et des objectifs et à l'atteinte des cibles définies;
8. prévoir des mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
9. déterminer toute partie du territoire ou tout immeuble qui présente un intérêt d'ordre historique, culturel, esthétique ou écologique et prévoir des mesures en vue d'assurer sa protection ou sa mise en valeur;
10. identifier toute partie du territoire municipal qui est peu végétalisée, très imperméabilisée ou sujette au phénomène d'îlot de chaleur urbain et décrire toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

### Contenu facultatif

Le plan d'urbanisme **peut** également inclure un plan particulier d'urbanisme (PPU) pour un secteur particulier de son territoire. Le PPU doit notamment :

1. énoncer les objectifs qu'il poursuit;
2. planifier de manière détaillée l'aménagement de la partie du territoire qu'il vise;
3. préciser les règles et les critères d'urbanisme proposés.

En plus, le PPU peut comprendre des dispositions visant à favoriser un urbanisme durable et des objectifs, des cibles ainsi que toute autre mesure propre à assurer ou à favoriser sa mise en œuvre.

En supplément du règlement de plan d'urbanisme et du règlement de plan particulier d'urbanisme (PPU), la Municipalité pourrait adopter d'autres règlements permettant de planifier le développement tel que le plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), un plan d'aménagement d'ensemble (PAE), un règlement relatif à un usage conditionnel (UC) ou un règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI).

### **Le Plan particulier d'urbanisme (PPU)**

Le plan particulier d'urbanisme (PPU) est une composante facultative du plan d'urbanisme. Ce dernier réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions, quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou du noyau villageois.

### **Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)**

Le P.I.I.A. est un règlement discrétionnaire permettant à une Municipalité de faire une évaluation qualitative d'un projet ou d'un bâtiment au moment d'une demande de permis ou de certificat. Le règlement permet ainsi à la Municipalité d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale, tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel.

### **Le règlement relatif aux plans d'aménagement d'ensemble (PAE)**

Le PAE est un règlement discrétionnaire qui permet d'identifier, sur le territoire de la Municipalité, des zones qui devront faire l'objet d'une modification aux règlements d'urbanisme selon des critères d'évaluation spécifiques à la nature et aux caractéristiques souhaitées pour un développement ou un redéveloppement, et ce, avant qu'un projet s'y réalise.

### **Le règlement relatif aux usages conditionnels (UC)**

Le Règlement relatif aux usages conditionnels établit les conditions selon lesquelles certains usages compatibles aux usages autorisés de plein droit dans un secteur donné peuvent être autorisés. Ainsi, après une procédure d'évaluation, le conseil municipal peut autoriser, par l'adoption d'une résolution, qu'un usage s'implante ou s'exerce à un endroit. La technique des usages conditionnels introduit une souplesse dans la réglementation d'urbanisme en favorisant une plus grande mixité des usages, tout en assurant une meilleure intégration de l'usage demandé dans son milieu d'insertion.

## **Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)**

Le règlement de PPCMOI est utilisé, lorsqu'un projet déroge à l'un ou l'autre des règlements d'urbanisme de la municipalité, à l'exception des objectifs du plan d'urbanisme. Cet outil réglementaire permet de mettre en valeur des emplacements problématiques, qui, par leur conversion ou leur insertion, sont non conformes à la réglementation d'urbanisme. Il permet également d'encadrer les projets cas par cas, sans toutefois modifier les normes d'usage ou d'implantation du règlement de zonage. Il facilite ainsi la mise en valeur d'emplacements problématiques ou complexes, sans jamais avoir à modifier les normes du reste de la zone visée par le projet.

Par conséquent, suivant ces dispositions légales et la nature du mandat obtenu dans le cadre de cette refonte de la réglementation d'urbanisme, le plan d'urbanisme de la Municipalité se présente comme suit :

- particularités municipales;
- grandes orientations d'aménagement et les moyens de mise en œuvre;
- éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire;
- grandes affectations du sol et densité d'occupation.



### 3. Particularités municipales

La conception d'un plan d'urbanisme passe d'abord par une connaissance approfondie du territoire. Cette connaissance repose sur différents éléments :

- milieu biophysique et environnement;
- éléments sociodémographiques;
- fonction résidentielle;
- fonctions commerciale et industrielle;
- fonctions agricole et forestière;
- fonctions publique, institutionnelle et récréative.

Ces éléments serviront de base à la rédaction de la réglementation d'urbanisme, certains devenant des zones de contraintes, d'autres des territoires d'intérêt qu'il importe de reconnaître au plan d'urbanisme.

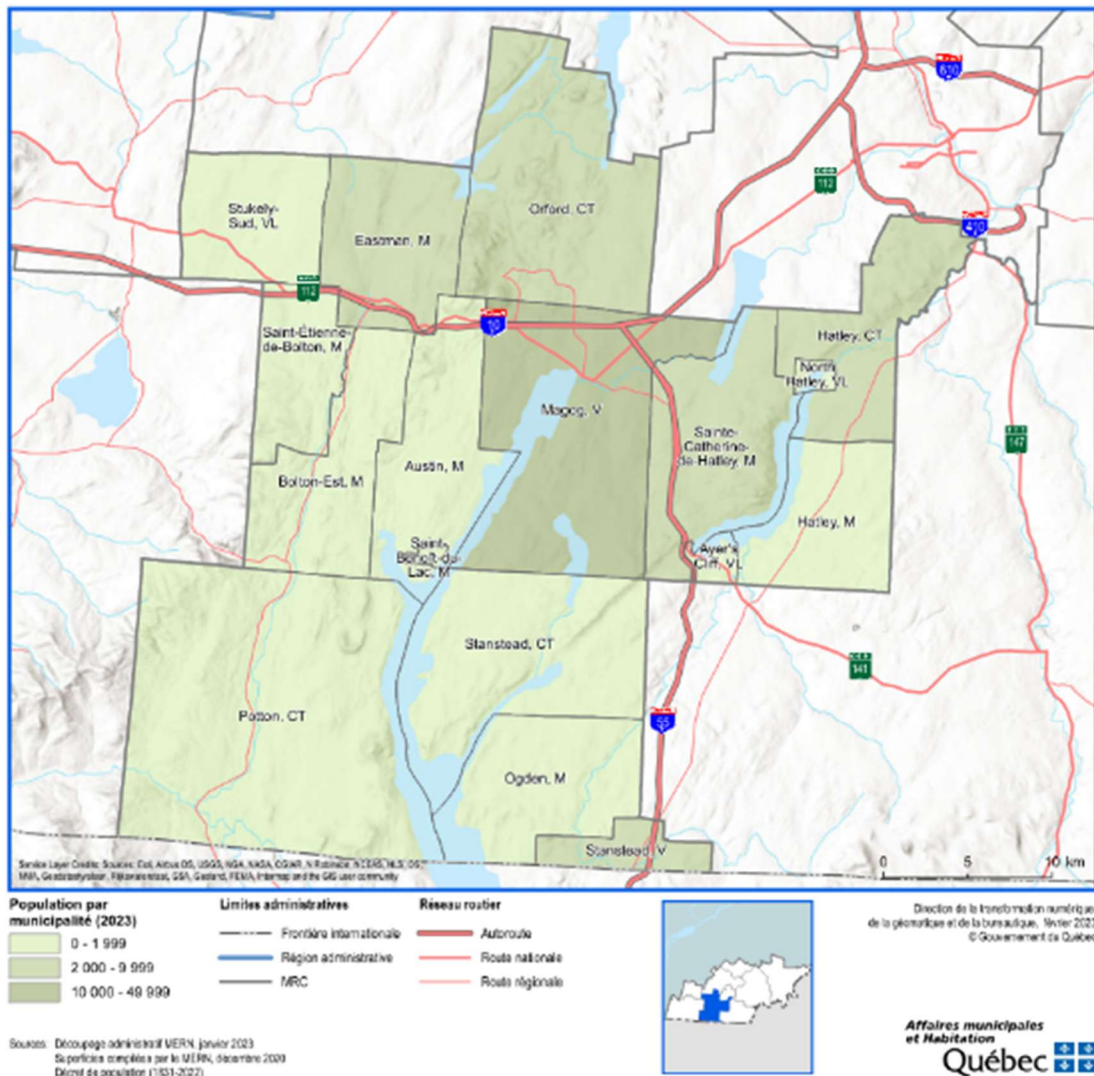


### 3.1 Milieu biophysique et environnement

#### Situation

La Municipalité du Canton de Stanstead fait partie d'un regroupement de 17 municipalités composant la Municipalité régionale de Comté (MRC.) de Memphrémagog, localisée à l'intérieur de la région administrative de l'Estrie. La Municipalité du Canton de Stanstead est localisée au sud-est du territoire de la MRC et elle est limitrophe à quatre municipalités de la MRC Memphrémagog, soit : Magog, Austin, Potton et Ogden. Considérant que la Municipalité est implantée aux limites de la MRC, elle est également adjacente à la Municipalité de Stanstead-Est, située à l'intérieur de la MRC de Coaticook.

**Figure 1 : Localisation du Canton de Stanstead sur le territoire de la MRC de Memphrémagog**



La population de la Municipalité totalisait 998 citoyens en l'an 2023, selon le ministère des Affaires municipales et Habitation. Cette population est distribuée sur un territoire d'une superficie terrestre d'environ 113,20 km<sup>2</sup>, ce qui se traduit par une densité de 8,8 habitants par km<sup>2</sup>. La Municipalité se positionne ainsi au 12<sup>e</sup> rang en termes de pourcentage d'habitants par kilomètre carré au sein de la MRC Memphrémagog. En ce qui a trait à la superficie de territoire, la Municipalité se situe au 4<sup>e</sup> rang.

### Réseaux de transport

Le réseau routier de la Municipalité comprend notamment la route provinciale 247. Cette route permet de relier les deux pôles de la Municipalité, Georgeville et Fitch Bay, en plus de permettre l'accès aux municipalités adjacentes (Magog, Ogden et Stanstead), à l'autoroute 55 et à la frontière du Canada. Par ailleurs, le Canton de Stanstead est parcouru par de nombreuses routes intermunicipales et collectrices, telles que les chemins Amy, Gendron, de Fitch Bay, Bunker Hills et Boynton. Ces chemins assurent le lien entre les diverses municipalités adjacentes. Le réseau de transport de la Municipalité



est complété par les multiples routes locales facilitant la circulation sur l'ensemble du territoire municipal. En raison du caractère de villégiature, la municipalité comprend également de nombreux chemins privés. Ces chemins se caractérisent parfois par une configuration étroite de la voie de circulation, d'une fondation parfois questionnable et même parfois difficiles d'accès selon les conditions météorologiques en raison des dénivelés importants. Lors de la création de ces chemins privés, ceux-ci permettaient d'accéder à des résidences saisonnières. Avec le temps, nombre de ces résidences saisonnières deviennent des résidences permanentes. Cela éveille à des problématiques reliées à la sécurité publique des habitants de ces milieux en raison du manque d'accès adéquat.

### Réseaux d'égout et d'aqueduc

Le Canton de Stanstead possède deux secteurs urbanisés, soit le secteur de Georgeville et celui de Fitch Bay. Ces deux milieux possèdent chacun une station d'épuration, et donc un réseau d'égout. De plus, seulement Fitch Bay est desservi par un réseau d'aqueduc. Outre ces deux secteurs, le reste de la municipalité n'est pas desservi par les réseaux d'aqueduc ou d'égout municipaux.

## 3.2 Éléments sociodémographiques

Selon les données en provenance des profils de recensement de Statistiques Canada (2011, 2016 et 2021), en 2021, la population totale de la Municipalité était de 1 148 personnes (population permanente), soit 112 personnes de plus qu'en 2016. Cela contraste avec la variation de la population entre 2011 et 2016 où la population avait diminué de 2 individus. Cette augmentation importante de la population doit être en relation avec la pandémie mondiale vécue au tournant des années 2020. En raison des restrictions sanitaires, la population a migré davantage vers les municipalités localisées en région et possédant des environnements naturels

comme le Canton de Stanstead. Ainsi, il est probable que plusieurs des villégiateurs de la municipalité aient choisi de vivre en permanence au Canton de Stanstead.

Selon les données fournies par Statistique Canada, l'âge médian des citoyens de la municipalité est de 58,8 ans, comparativement à 54,4 ans pour l'ensemble de la MRC et de 43,2 ans pour toute la province.

Le tableau 1 montre l'évolution de la population en comparaison avec la MRC de Memphrémagog et la province du Québec.

Dans le contexte de villégiature dans lequel s'inscrit la municipalité, il importe de considérer l'augmentation significative de la population totale durant la saison estivale avec l'arrivée des villégiateurs. Ceux-ci représentent environ la moitié de la population totale. Ils ont un impact certain sur les infrastructures et les services de la municipalité.

**Tableau 1 : Évolution de la population permanente**

	2011 <sup>(1)</sup>	2016 <sup>(1)</sup>	2021 <sup>(1)</sup>	2023 <sup>(2)</sup>
Canton de Stanstead (Variation en pourcentage)	1 038 (--)	1 036 (-0,2 %)	1 148 (+10,8 %)	998 (-13,1 %)
MRC de Memphrémagog (Variation en pourcentage)	48 551 (--)	50 415 (+3,8 %)	54 797 (+8,7 %)	55 200 (+0,7 %)
Province du Québec (Variation en pourcentage)	7 903 001 (--)	8 164 361 (+3,3 %)	8 501 833 (+4,1 %)	8 787 600 <sup>(3)</sup> (+3,4 %)

(1) Source : profils de recensement de Statistiques Canada 2016 et 2021.

(2) Source : <https://www.mamh.gouv.qc.ca>, consulté le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

(3) Source : <https://statistique.quebec.ca/fr/produit/publication/evolution-mouvement-structure-age-population-bilan-demographique>, consulté le 1<sup>er</sup> septembre 2023.

En analysant le tableau précédent, nous constatons que la population permanente de la Municipalité a diminué de plus de 10 % entre 2021 et 2023, se trouvant sous la barre des 1 000 habitants. Pour la même période, la population de la MRC a augmenté de moins de 1 %, alors qu'au niveau de la province du Québec, l'augmentation a été plus importante. Ces écarts peuvent être le signe que la vocation de villégiature de la municipalité reprend de l'importance à la suite du retour aux occupations pré-pandémie de Covid-19.

Le tableau suivant illustre l'évolution entre 2016 et 2021 de la répartition de la population permanente du Canton de Stanstead.

**Tableau 2 : Population permanente de la Municipalité divisée par groupes d'âge**

<b>Population totale (2016)</b>	<b>Population 0—19 ans</b>	<b>Population 20—44 ans</b>	<b>Population 45—64 ans</b>	<b>Population 65 ans et +</b>
1035 (%)	140 (14 %)	165 (16 %)	385 (37 %)	345 (33 %)
<b>Population totale (2021)</b>	<b>Population 0—19 ans</b>	<b>Population 20—44 ans</b>	<b>Population 45—64 ans</b>	<b>Population 65 ans et +</b>
1 148 (%)	151 (13 %)	176 (15 %)	441 (38 %)	380 (33 %)

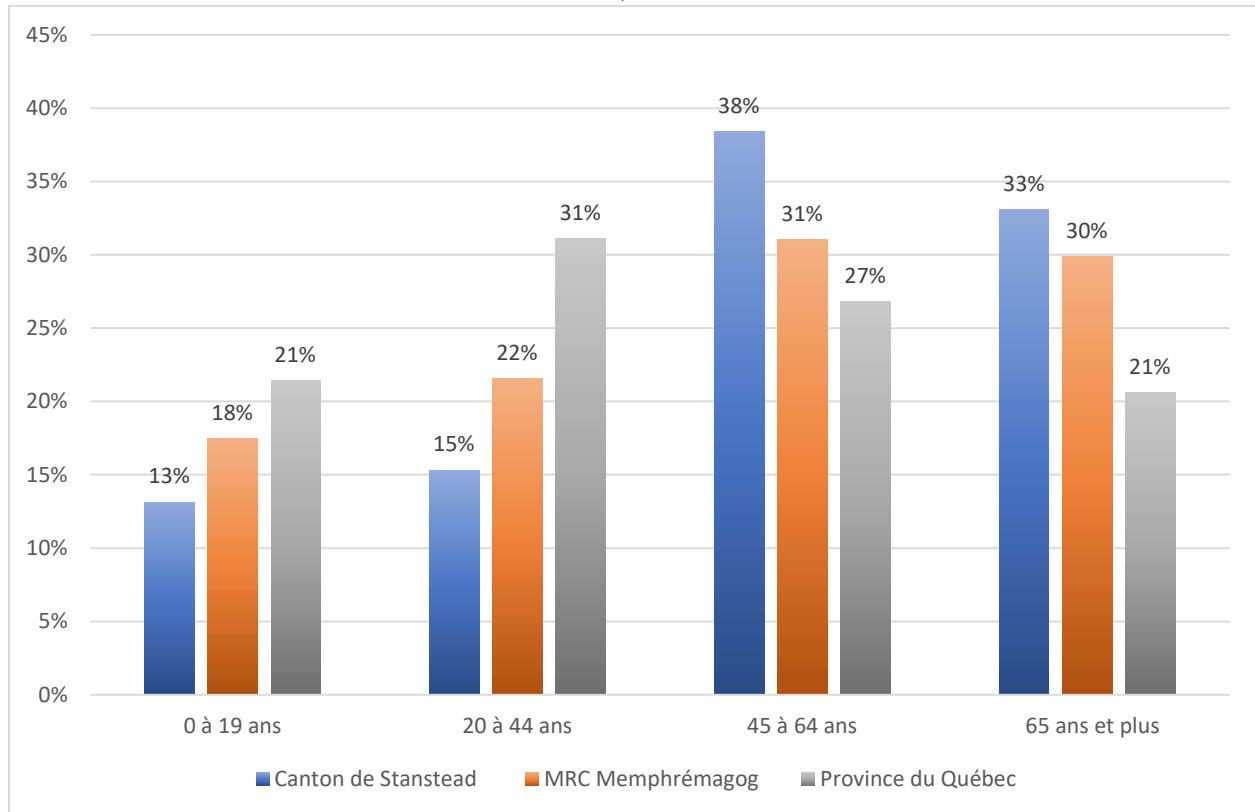
Source : Recensement 2016 et 2021, Statistique Canada

Selon le tableau précédent, les grands groupes d'âge de la population restent stables d'un recensement à l'autre, malgré les modifications dans le nombre total de citoyens. Ainsi, le groupe d'âge des gens de 45 ans et plus représente plus de 70 % de la population. Les gens qui résident en permanence sur le territoire sont majoritairement des gens près de la retraite ou encore qui sont des retraités, dont la majorité des enfants n'habitent plus avec eux.

Le graphique suivant compare la répartition de la population du Canton de Stanstead avec la MRC de Memphrémagog et la province du Québec. Ce graphique démontre la différence importante entre la Municipalité et les deux comparables. Il apparaît clairement que la Municipalité accueille bien davantage le groupe d'âge des 65 ans et plus que le reste de la MRC et de la belle province. Cette constatation aura des impacts importants dans le choix des équipements et différents services à offrir à la population.

**Graphique 1**

Répartition de la population de la Municipalité, de la MRC de Memphrémagog et de la province du Québec



Source : Recensement 2021, Statistique Canada

### 3.3 Fonction résidentielle

La fonction résidentielle du territoire de la Municipalité se localise principalement à l'intérieur des deux noyaux villageois, soit Georgeville et Fitch Bay. Par ailleurs, les environs du lac Memphrémagog, incluant la baie Fitch, ainsi que du lac Lovering, comprennent également une concentration résidentielle. Les nouvelles constructions sont surtout orientées vers la villégiature et dans les secteurs environnant les lacs. Peu de nouvelle construction se réalise dans les noyaux villageois.

L'habitation unifamiliale isolée constitue le type de logement prédominant sur le territoire. En fait, selon le recensement de 2021, ce type de construction représente 98 % des habitations présentes sur le territoire.

Cette réalité met en lumière le fait que le Canton de Stanstead est peu enclin à accueillir de jeunes familles, mais plutôt des villégiateurs disposant de ressources appropriées. Dans l'autre spectre, les personnes de moins en moins disposées à entretenir une propriété n'ont pas d'alternatives pour poursuivre leur vie au sein de la municipalité.

### 3.4 Fonctions commerciale et industrielle



L'activité commerciale de la municipalité est diversifiée et elle est principalement concentrée à l'intérieur des deux périmètres urbains. Les entreprises commerciales offrent notamment des produits de première nécessité pour la clientèle permanente, comme les services alimentaires de Fitch Bay et de Georgeville et la quincaillerie Fitch Bay, que pour la clientèle touristique saisonnière, telle que Poisson Fumé Keet-Baird.

Afin de servir la clientèle de passage, le territoire possède de nombreux attraits touristiques tels que de l'hébergement, un

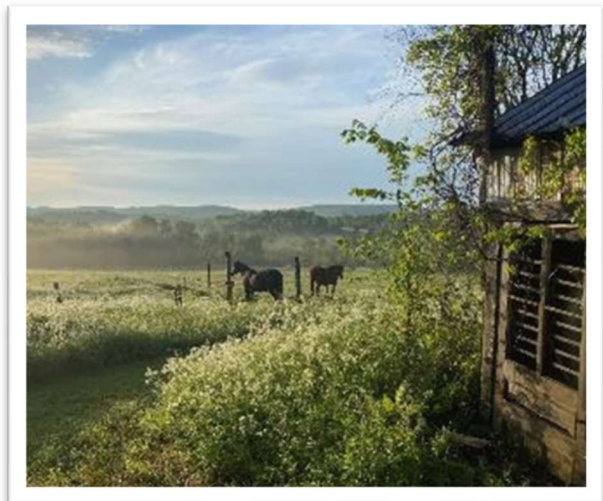
centre de plein air, un club de golf et bien sûr une marina. Par ailleurs, il est possible de visiter une galerie d'art et d'avoir accès à des sentiers de ski de fond et de raquette. L'agrotourisme est également présent et diversifié, notamment par la présence de culture (bleuets, hémérocalle, etc.) et des élevages (écurie, agneau, etc.) variés. Le territoire du Canton de Stanstead compte aussi plusieurs entreprises de services, telles qu'une décoratrice d'intérieur, des entrepreneurs en construction et rénovations, photographie, etc.

L'activité industrielle est peu présente sur le territoire de la Municipalité.

### 3.5 Fonctions agricole et forestière

La majorité du territoire de la Municipalité est localisée en zone agricole active. L'agriculture et la foresterie sont des activités importantes sur le territoire de la municipalité, en plus d'apporter un atout important à la fonction commerciale via l'activité agrotouristique.

Selon l'évaluation uniformisée des immeubles imposables de la Municipalité en 2017, l'activité agricole représentait la 2<sup>e</sup> plus importante source de revenus de la municipalité, après l'apport de la fonction résidentielle. En consultant l'évaluation uniformisée en date de 2023, il apparaît que la fonction agricole a reculé au 3<sup>e</sup> rang, derrière les immeubles non exploités (terrain vacant et forêt non exploitée) et les étendues d'eau. Cela semble annoncer un certain déclin de l'activité agricole sur le territoire du Canton de Stanstead.



Il apparaît vraisemblable que l'étendue de la fonction liée à la villégiature pourrait exercer une pression économique sur la valeur des terres agricoles et forestières, les rendant plus difficilement accessibles et économiquement rentables. Du coup, il est probable que la relève agricole se fait plus difficile aussi.

### 3.6 Fonctions publique, institutionnelle et récréative

Le secteur public et institutionnel de la Municipalité se concentre à l'intérieur des noyaux villageois. Il est ainsi possible de retrouver dans chacun des secteurs : des églises, des descentes à bateaux, un centre communautaire ainsi qu'un quai municipal (Georgeville). Toutefois, c'est dans le secteur de Fitch Bay que l'on a accès au bureau municipal et à la caserne.





4680

ASSOCIATION COMMUNAUTAIRE  
GEORGEVILLE  
COMMUNITY ASSOCIATION



## 4. Éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire

### 4.1 Éléments de potentiels

Des éléments importants sur le territoire de la Municipalité nécessitent une orientation spécifique dans la planification du territoire. Certains de ces éléments ont un intérêt écologique, esthétique ou historique ou patrimonial reconnu par la MRC Memphrémagog. Il convient de les identifier et de les préserver afin qu'ils soient en mesure de continuer à soutenir l'identité propre de la Municipalité. Ces éléments de potentiels, illustrés sur le plan nommé « Éléments de potentiels » à l'annexe 2, sont les suivants :

1. Écologique;
2. Esthétique;
3. Historique et patrimonial.

#### 4.1.1 Potentiel écologique

Le Canton de Stanstead bénéficie de la présence de points d'eau importants exerçant un attrait au développement de la villégiature, notamment le lac Memphrémagog, ceinturant une partie importante de son territoire et la partie sud du lac Lovering localisé au nord de la municipalité. Le lac Memphrémagog compte plusieurs baies, notamment la Baie Fitch, la Longue Baie, la baie Lime Kiln et la baie Quinn, ainsi que les îles suivantes : l'île Longue, l'île Molson, l'île Skinner, l'île Minnow, l'île Whetstone et l'île Loon. En plus de ces points d'eau, de nombreux cours d'eau traversent le territoire de la municipalité.



Spécifiquement pour l'île Molson, celle-ci constitue un milieu de conservation volontaire identifié au niveau provincial. Cette île est maintenant protégée par l'organisme Conservation de la nature Canada, et ce, à la suite du don fait par M. Howick via le Programme de dons écologique. Elle représente la plus grande île vierge protégée du lac Memphrémagog.

Spécifiquement pour l'île Longue, celle-ci constitue une réserve naturelle reconnue en vertu de la Loi sur la conservation du patrimoine naturel. Cette reconnaissance est perpétuelle.

La réglementation d'urbanisme devra maintenir des mesures concrètes afin de protéger les cours d'eau et leurs rives. Ces mesures devront s'appliquer à tous les travaux ayant pour effet non seulement de modifier la couverture végétale des rives, des lacs et des cours d'eau, mais aussi parfois à la non-intervention dans une certaine portion. Elles devront également s'appliquer à la modification et la réparation d'ouvrages existants sur les rives et le littoral, ainsi que pour tous les nouveaux ouvrages et toute utilisation ou occupation des rives et du littoral des lacs et des cours

d'eau. Par ailleurs, il sera important de régir la construction de rues et de chemins à proximité des cours d'eau et d'exiger des mesures de mitigation lors de la réalisation de certains travaux.

En plus des nombreux points d'eau, le territoire de la municipalité comprend plusieurs milieux humides répartis sur l'ensemble de son territoire, notamment Amy Corner, de la baie Fitch, Bunker, Lavoie et du ruisseau Alger, sans oublier la réserve naturelle *Stewart Hopps*, localisée entre Georgeville et Fitch Bay. Ces milieux humides sont considérés comme des écosystèmes particuliers. La conservation de la qualité et de la diversité biologique de ces milieux est possible par de différents moyens tels :



- La prohibition de la construction dans ces milieux;
- Le contrôle de la construction et les travaux de déblai et de remblai dans ces milieux;
- La limitation des interventions dans le couvert végétal longeant ces milieux;
- La gestion des activités, ouvrages et travaux pouvant être implantés et réalisés dans ces milieux;
- Le maintien de la délimitation d'une bande de protection autour de ces milieux, lorsqu'identifiés au règlement de zonage.

Par ailleurs, la MRC de Memphrémagog a reconnu certains des milieux humides présents sur le territoire comme étant des milieux humides d'intérêt pour la conservation. Des normes de protection supplémentaires à celles mentionnées précédemment sont à prévoir pour ces milieux humides.

En plus de ces éléments exceptionnels, il est intéressant de constater que le territoire est parcouru par de nombreuses espèces animales, notamment :

- le cerf de Virginie et ses aires de confinement;
- le rat musqué, principalement localisé dans la portion est de la municipalité;
- la présence d'une aire de concentration d'oiseaux aquatiques dans la portion nord de Baie Fitch;
- la tortue des bois, présente dans la partie du territoire limitrophe avec les municipalités de Stanstead-Est et de Ogden;
- les salamandres de ruisseaux, qui regroupent plusieurs espèces de salamandre comme la salamandre pourpre, sont principalement localisées dans les milieux humides, les rives et le littoral des plans d'eau.

En plus de ces espèces animales, le territoire recèle trois massifs forestiers non fragmentés reliés par deux corridors fauniques. Ces milieux couvrent une grande partie des secteurs nord et est du

territoire municipal. Ces massifs forestiers et corridors fauniques contribuent au maintien de la biodiversité du territoire.

Dans le but de protéger ces animaux, ainsi que ces massifs forestiers et corridors fauniques et de conserver les caractéristiques essentielles à leur survie, il importe de veiller à la préservation et la mise en valeur de ces milieux naturels par les moyens suivants :

- régir les interventions pouvant être réalisées dans ces milieux;
- favoriser la pratique d'activités sylvicoles favorisant le maintien de la qualité de cet habitat;
- contrôler les espèces exotiques envahissantes sur les rives et dans les milieux humides;
- favoriser la conservation de ces milieux.

#### 4.1.2 Potentiel esthétique

Le Canton de Stanstead possède, à proximité des chemins Amy et Brown's Hill, une vue panoramique d'intérêt régional. Cette identification permet de constater la qualité des paysages naturels de la Municipalité.

Par ailleurs, les berges du lac Memphrémagog, de même que les collines du Porc-Épic et Bunker ainsi que les versants de la Baie Fitch, sont des endroits où il est possible d'y constater un paysage naturel d'intérêt supérieur identifié au niveau de la planification régionale de la MRC.



Des routes pittoresques et panoramiques sillonnent le territoire, soit la route 247, le chemin Brown's Hill, le chemin Merrill et une partie du chemin Magoon Point. Cette route et ces chemins contribuent à la visibilité du patrimoine rural et des paysages naturels et champêtres de la Municipalité.

Finalement, on note la présence d'un paysage champêtre aux abords de la route 247. Ce paysage champêtre est localisé en partie sur le territoire du Canton de Stanstead, mais la majeure partie est située sur le territoire de la Municipalité d'Ogden. Ce paysage a été identifié comme étant un élément d'intérêt à cause du fait qu'il caractérise un équilibre entre les qualités géographiques exceptionnelles du territoire et les actions de développement réalisées par les premiers habitants dans le respect du milieu et maintenu de génération en génération.

Afin de mettre en valeur ces divers éléments d'intérêts esthétiques, permettant ainsi de conserver et d'affirmer le caractère champêtre et naturel de la Municipalité, des normes particulières devront être mises en œuvre à l'intérieur de la réglementation d'urbanisme. Notamment, la réglementation devra prévoir des dispositions :

- relatives à la construction et à l'implantation des enseignes et des bâtiments, de même que pour l'aménagement dans ces secteurs afin de protéger et de mettre en valeur ces paysages;

- relatives aux interventions sur le couvert forestier, le déboisement et la connectivité des milieux dans le but de préserver les perspectives visuelles ainsi que pour protéger les paysages.

#### 4.1.3 Potentiel historique et patrimonial



Il existe, sur le territoire du Canton de Stanstead, des constructions particulières qu'il convient de considérer en raison de leurs caractéristiques architecturales et patrimoniales, entre autres :

- dans le secteur de Georgeville, les Églises Anglicane et Unie qui sont spécifiquement reconnues au niveau de la MRC;
- dans le secteur de Fitch Bay, la mairie du Canton de Stanstead qui est une ancienne église protestante ainsi que l'église anglicane St-Mathias qui représente des bâtiments d'intérêt particulier au niveau municipal, mais sans citation.
- le Pont couvert de Narrows localisé dans la partie sud de la baie Fitch. Ce dernier et le terrain sur lequel il s'élève sont d'ailleurs un bien classé immeuble patrimonial par le ministère de la Culture et Communication du Québec.

Par ailleurs, le village de Georgeville ainsi que celui de Fitch Bay sont considérés comme un ensemble patrimonial au niveau de la MRC, grâce à la conservation d'éléments architecturaux d'importance au point de vue historique ou architectural.

La réglementation d'urbanisme devra mettre en place des balises à être respectées pour assurer la préservation et la mise en valeur de ces bâtiments et secteurs, et ce, afin de conserver l'historique des origines du développement de la Municipalité et de la région. Il sera ainsi pertinent de :



- Contrôler plus finement l'affichage dans les secteurs patrimoniaux;
- S'adresser plus spécifiquement à l'implantation des constructions en périphérie des éléments d'intérêt;
- S'interroger à propos des dispositions réglementaires concernant les normes portant sur la typologie architecturale, les volumétries, l'agrandissement ou la démolition des

bâtiments existants, l'harmonisation des styles architecturaux, les matériaux utilisés dans les ensembles patrimoniaux et les bâtiments patrimoniaux;

- prévoir une mise à jour du règlement relatif aux plans d'implantation et d'intégration architecturale.

En plus de ces bâtiments et ensembles patrimoniaux, on observe la présence de vestiges matériels laissés par la population parcourant ce territoire avant l'occupation que nous connaissons aujourd'hui. En date de 2020, un total de six sites archéologiques, tant terrestre que subaquatique, sont connus au Canton de Stanstead :

**Tableau 3 : Sites archéologiques connus en date de 2020**

Nom du site	Propriétaire
Épave de bateau de type chaland	État
Lac Memphrémagog	État
Pirogue et vase	État
Lac Memphrémagog	État
Lac Memphrémagog	État

Source : Schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog, règlement no 16-23, en date d'avril 2024.

Dans le but de mieux connaître le potentiel archéologique du territoire, la réglementation d'urbanisme pourra prévoir :

- les cas et conditions d'effectuer des fouilles et des relevés archéologiques lorsque le projet visé se situe dans certaines parties du territoire, et ce, préalablement l'obtention d'un permis ou d'un certificat d'autorisation permettant la réalisation dudit projet.

## 4.2 Éléments naturels sensibles et de contraintes

Des éléments de contraintes particulières peuvent également être identifiés afin d'en régir les usages, et ce, pour des raisons de sécurité, santé et bien-être publics, ainsi que pour la préservation des milieux sensibles. Ces éléments naturels et de contraintes, illustrés sur le plan nommé « Éléments de contraintes naturelles et anthropiques » à l'annexe 3, sont notamment les suivants :

1. zones à risque d'inondation;
2. pentes fortes et très fortes;

### 4.2.1 Zones à risque d'inondation

Certaines portions du territoire de la municipalité ont été délimitées comme étant une zone à risque d'inondation. Ainsi, afin de protéger les plaines inondables, la réglementation d'urbanisme doit :

- Régir les travaux, les ouvrages et les morcellements de terrains par des mesures d'immunisation tenant compte du réseau hydrographique et des propriétés du secteur;
- Régir les travaux par des mesures d'immunisation tenant compte du réseau hydrographique et des propriétés du secteur à l'intérieur des règlements de zonage et de construction.

### 4.2.2 Pentes fortes et très fortes

La municipalité est adjacente au lac Memphrémagog et comprends de multiples collines, dont les collines Bunkers et du Porc-Épic. Du fait de cette topologie, des dénivelés parfois importants s'observent sur le territoire. Il importe de prévoir des mesures particulières aux secteurs affectés par des pentes pouvant varier de fortes (15 % à moins de 30 %) à très fortes (30 % et plus). La réglementation d'urbanisme doit continuer à régir :

- La construction, les ouvrages et les travaux dans les pentes très fortes (plus de 30 %);
- Par des critères permettant la réalisation de certains travaux, ouvrages et constructions dans les pentes fortes (entre 15 % et 30 %).

## **4.3 Éléments de contraintes anthropiques**

### **4.3.1 Chemins privés existants et problématiques**

De nombreuses rues de tenure privée présentes dans de vieux secteurs de la municipalité datent d'une autre époque. Non seulement ces rues ne correspondent pas aux standards de conception et de construction d'aujourd'hui, mais elles deviennent un enjeu pour la sécurité routière et pour la desserte par les services d'urgences. La possibilité de municipaliser ces rues privées non conformes est peu réaliste en raison de l'exigence, pour la Municipalité, d'assurer une circulation adéquate et sécuritaire sur les rues qui lui appartient. En plus, ces rues privées sont majoritairement utilisées par un nombre très restreint de citoyens, diminuant ainsi leur utilisation à caractère public.

Malgré ces situations existantes et les capacités restreintes de la municipalité à agir sur les tracés possédant des droits acquis, la mise à niveau de ce réseau routier s'avère difficile. Cependant, l'enjeu de la sécurité impose des limites à permettre de nouveau bâtiment ou des transformations importants.

Il pourrait être envisagé de limiter certaines interventions sur les bâtiments existants accessibles par rues privées en plus de limiter les possibilités de construction et de reconstruction de bâtiment principal sur les rues problématiques, à moins de garantir d'abord une certaine mise à niveau assurant une accessibilité de base pour les services de sécurité.

### **4.3.2 Antenne de télécommunication**

On observe deux antennes de télécommunication situées dans la partie nord-est du territoire, entre les chemins Bunker et Vallières ainsi qu'une autre le long de la route 247 comprise entre les secteurs de Georgeville et de Fitch Bay. Les contraintes générées par cet équipement portent principalement sur son impact sur le paysage. Bien que la Municipalité possède un pouvoir très restreint sur ces structures, puisque c'est Industrie Canada qui gère leur implantation, la réglementation d'urbanisme pourra prévoir les mesures suivantes :

- Régir les usages et les activités pouvant être réalisées à proximité;
- Prévoir des critères permettant l'implantation de cet équipement selon son emplacement sur le territoire.

### **4.3.3 Site d'enfouissement désaffecté**

Le territoire de la municipalité dénombre un dépotoir désaffecté (fermé en 1980) et situé sur le lot 4 923 005, aux abords du chemin Gendron. Afin de minimiser les impacts, les mesures suivantes sont à prévoir dans la réglementation d'urbanisme :

- Régir l'occupation du sol;
- Régir l'installation de puits d'eau de consommation à proximité des sites visés;
- Régir les travaux et les ouvrages sur ces sites.

#### **4.3.4 Barrage à forte contenance**

Le Canton de Stanstead possède le barrage Lovering situé à l'embouchure du lac portant le même nom. Cet ouvrage est désigné comme étant à forte contenance, car il possède une hauteur de plus de 2 m et une capacité de retenue supérieure à 1 000 000 m<sup>3</sup>, selon les renseignements disponibles sur le site du ministère de l'Environnement, de la Lutte contre les changements climatiques, de la Faune et des Parcs en date d'octobre 2023. Il importe d'assurer la mise à jour constante des mesures d'urgence en lien avec cet équipement municipal.

#### **4.3.5 Activité minière**

Les sites d'extractions de sables et de graviers génèrent des impacts négatifs sur le voisinage dont les plus importants sont le bruit, la poussière et l'érosion. On observe une ancienne sablière sur le territoire, localisée approximativement entre les chemins Bellevue et Channel. Il est souhaitable de déterminer des zones de contraintes autour de ces activités, afin d'assurer une concordance dans les gestes d'aménagement posés à la fois par les exploitations et par les activités et constructions en périphérie dans le but de minimiser les impacts sur la sécurité publique dans les territoires adjacents. La réglementation d'urbanisme devra donc régir l'implantation de constructions à proximité du site anciennement exploité.

#### **4.3.6 Ouvrages de captages d'eau potable**

L'approvisionnement par eau de surface ou par captage souterrain, lorsqu'il s'agit d'un ouvrage desservant plus d'un usager, fait l'objet d'un rayon de protection de 30 mètres pour toute activité ou tout usage autre que des ouvrages pour le captage de l'eau. Toutefois, ce rayon ne tient pas compte des impacts de certaines activités ou certains usages dans un rayon rapproché ou éloigné sur la contamination de l'eau captée. Afin de réduire les risques de contamination de l'eau captée, des mesures doivent être proposées selon le type d'ouvrage de captage, des différents rayons de protection applicables selon le règlement sur le prélèvement des eaux et leur protection (RPEP). Suivant la nature du sol, diverses normes doivent être intégrées à la réglementation d'urbanisme, notamment des dispositions relatives à la protection bactériologique et/ou virologique.

#### **4.3.7 Activités agricoles**

Parmi les autres éléments de contraintes qu'il convient de citer, mentionnons certaines activités agricoles pour lesquelles des distances séparatrices sont établies afin d'atteindre les objectifs fixés par le milieu régional et le ministère provincial traitant de la protection de l'environnement. Les paramètres établis pour la détermination des distances séparatrices relatives aux inconvénients inhérents à la pratique agricole doivent être inclus à la réglementation d'urbanisme et particulièrement au règlement de zonage, tout comme des dispositions particulières encadrant les installations d'élevages porcins (existantes et potentielles).

### **4.4 Dispositions relatives aux événements climatiques**

Afin de minimiser les effets liés aux événements climatiques extrêmes, la Municipalité doit prévoir des mesures touchant plusieurs domaines. Entre autres, le développement de projets paysagers

qui maximise la perméabilité du sol ainsi que la capacité de rétention des eaux de surfaces ou encore l'utilisation d'énergies renouvelables.

La réalisation d'interventions qui tient compte des effets reliés au phénomène des îlots de chaleur localisé en milieu urbain doit aussi être prévue. Un îlot de chaleur urbain se caractérise par un espace qui comprend peu de couverts végétaux ou qui inclut une grande surface de couleur foncée (toiture de couleur noire ou foncée, surface minéralisée, voies de circulation, etc.).

En raison du caractère rural et de villégiature du Canton de Stanstead, il existe très peu d'îlots de chaleur sur le territoire. Les secteurs urbains pouvant correspondre à un îlot de chaleur se localisent principalement :

- Dans le secteur de Georgeville, il s'agit du Carré Copp. On y observe une certaine concentration de bâtiments ayant une couleur de toiture foncée, davantage de surface minéralisée qu'ailleurs en raison de la présence de rues plus près les unes des autres et d'aires de stationnement de dimension plus importantes pour les établissements commerciaux présents dans le secteur;
- Dans le secteur de Fitch Bay, les espaces commerciaux situés près de l'intersection de la rue Remick et du chemin Sheldon (route 247) sont susceptibles de créer un îlot de chaleur. Cet endroit présente peu de végétation et davantage de surface minéralisée servant d'aire de stationnement et d'entreposage.

Les diverses mesures pouvant être mises en place sont variées et peuvent évoluer selon l'accessibilité des diverses technologies. Évidemment, des exigences en lien avec la végétalisation et la protection des espaces verts et boisés doivent être incluses à même les outils réglementaires de la Ville. L'utilisation de matériaux à fort albédo ou ayant un fort indice de réflectance solaire s'avère être une autre façon de limiter l'impact des surfaces dépourvues de végétation.

Certaines mesures sont bien connues et ont fait leurs preuves comme :

- L'augmentation de la surface végétalisée sur le territoire;
- L'utilisation de certains types de matériaux et certaines couleurs selon le type de construction désiré. Par exemple, obliger l'utilisation d'un revêtement de couleur clair pour un toit à faible pente ou pour les aires de stationnement.

D'autres mesures viendront contribuer à une diminution des gaz à effet de serre, comme l'implantation et l'utilisation de modes de transport actif, de même que l'ajout d'espace de stationnement dédié aux véhicules électriques.



## 5. Grandes orientations d'aménagement, les objectifs et les moyens de mise en œuvre

Le processus de planification de la Municipalité Canton de Stanstead débute par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement de son territoire. Celles-ci sont en lien avec les grandes orientations du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog, mais spécifiques à son territoire. Des orientations d'aménagement retenues par le conseil découlent des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui sont les outils que la Municipalité prévoit utiliser pour relever ses défis d'aménagement. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme.

La LAU prévoit que la réglementation d'urbanisme doit être conforme aux éléments du plan d'urbanisme qui, eux-mêmes, doivent être conformes aux orientations et aux dispositions normatives minimales du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog.

### 5.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog

Les grandes orientations d'aménagement élaborées par la MRC Memphrémagog constituent la base de départ à la conception d'orientations municipales. Les grandes orientations apparaissent au schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC et sont reproduites ici. Cinq orientations ont été définies pour l'ensemble du territoire, à savoir :

#### **Orientation 1**

Assurer la préservation et la valorisation de l'environnement et des milieux naturels, valeurs fondamentales de la population et gages d'un cadre de vie de qualité.

- Cette orientation implique huit objectifs et de nombreux moyens de mise en œuvre et vise l'ensemble du territoire.
- Les objectifs et les moyens de mise en œuvre portent sur des sujets en lien avec :
  - la qualité de l'environnement (préservation, ressource hydrique, biodiversité, diminution de l'émission des gaz à effet de serre, etc.);
  - l'identification et l'encadrement des secteurs sensibles et anthropiques;
  - la mobilité durable;
  - l'implantation de résidences dans les massifs forestiers non fragmentés.

#### **Orientation 2**

Élaborer des concepts d'aménagement du territoire respectant le potentiel et les caractéristiques des milieux afin d'encourager une occupation dynamique du territoire et d'assurer les services nécessaires au maintien et au renforcement des communautés.

- Cette orientation implique neuf objectifs et plusieurs moyens de mise en œuvre et vise l'ensemble du territoire.

- Les objectifs et les moyens de mise en œuvre visent à :
  - offrir davantage d'options pour la typologie des logements, encourager l'optimisation des réseaux publics;
  - rationaliser le développement de villégiature en milieu rural et consolider les secteurs urbains existants;
  - assurer la pérennité des activités agricoles et l'innovation dans le domaine de l'agriculture;
  - favoriser la réalisation de projets et d'activités récréatives du territoire dans le respect de son milieu d'accueil;
  - Promouvoir la forêt privée ainsi que son potentiel d'utilisation.

### **Orientation 3**

Renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales en prenant en considération les besoins et les aspirations de l'ensemble des communautés et des populations occupant le territoire.

- Cette orientation implique trois objectifs ainsi que des moyens de mise en œuvre et vise l'ensemble du territoire.
- Les objectifs et les moyens de mise en œuvre concernent :
  - la participation citoyenne;
  - la cohabitation harmonieuse entre les différents usages présents sur le territoire;
  - la reconnaissance de la Ville de Magog comme pôle de services et de commerces d'intérêt régional.

### **Orientation 4**

Reconnaître le rôle du patrimoine et de la culture dans le développement de la MRC et en favoriser la mise en valeur.

- Cette orientation implique trois objectifs ainsi que des moyens de mise en œuvre et vise l'ensemble du territoire.
- Les objectifs et les moyens de mise en œuvre visent à :
  - connaître, reconnaître et mettre en valeur l'ensemble des éléments d'intérêts patrimoniaux et culturels. Ces éléments d'intérêts sont notamment des bâtiments, des ensembles patrimoniaux, des paysages emblématiques et des paysages agricoles ainsi que des lieux de diffusion de la culture.

### **Orientation 5**

Favoriser le développement d'un tissu économique diversifié et structurant tout en consolidant les secteurs existants.

- Cette orientation implique cinq objectifs ainsi que des moyens de mise en œuvre et vise l'ensemble du territoire.
- Les objectifs et les moyens de mise en œuvre concernent principalement :

- la reconnaissance et la consolidation et la promotion de l'activité récréotouristique sous toutes ces formes;
- le maintien de certaines activités artisanales en milieu rural;
- la possibilité de développer de nouvelles activités et entreprises agricoles;
- la planification de la disponibilité d'espaces et d'infrastructures industrielles.

## 5.2 Principes d'aménagement de la Municipalité du Canton de Stanstead

Les principes d'aménagement correspondent à la vision de développement de la Municipalité du Canton de Stanstead. L'ensemble des orientations et des objectifs en découle. De même, les décisions administratives et politiques devront répondre à ces principes généraux, mais primordiaux.

### 5.2.1 Niveau local

La Municipalité entend favoriser un accès sécuritaire à l'ensemble de son territoire. Elle entend supporter une saine vigueur sociocommunautaire et économique à ces deux noyaux villageois, y favoriser également des déplacements actifs agréables et sécuritaires ainsi que l'accès à des denrées fraîches et locales. Elle entend aussi supporter les caractéristiques propres et reconnaissables pour chaque noyau villageois, afin de soutenir leurs identités distinctives. De plus, la municipalité entend conserver et affermir son caractère rural et champêtre.

### 5.2.2 Niveau régional

La Municipalité supporte notamment l'agrotourisme et la fonction nourricière des milieux agricoles. Comme la villégiature, elle reconnaît à l'agriculture un rôle dans les caractéristiques identitaires des paysages de la région. Elle leur reconnaît également un rôle dans la protection des cours d'eau communs.

### 5.2.3 Niveau global

La Municipalité encourage le développement durable à tous les niveaux, et particulièrement à l'égard de la préservation de ces cours d'eau, des milieux humides et de ces lacs.



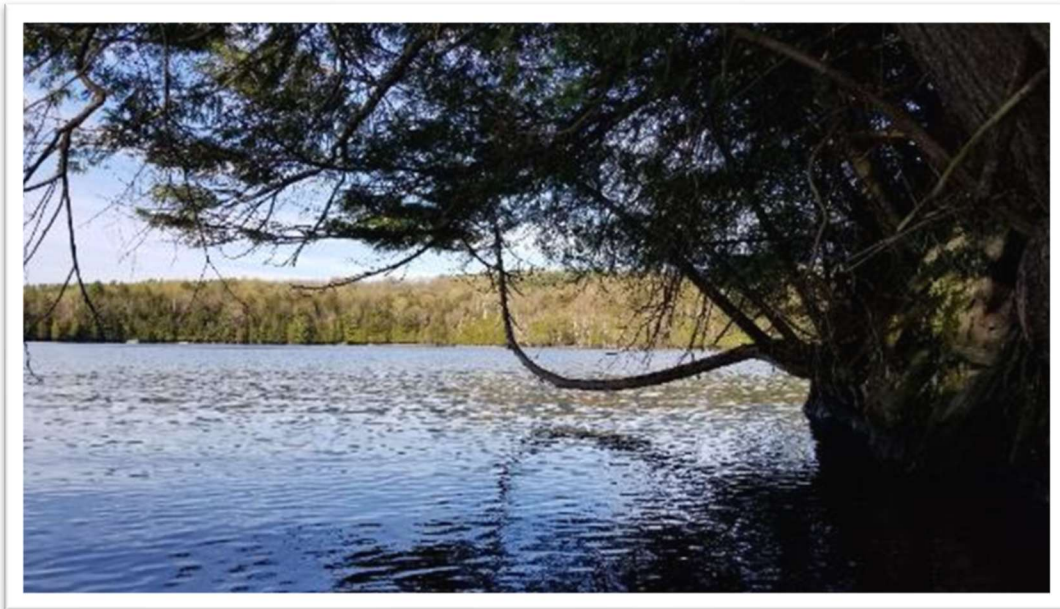
### 5.3 Grandes orientations d'aménagement de la Municipalité Canton de Stanstead

Les orientations d'aménagement reflètent les lignes directrices de l'organisation du territoire pour lesquelles la Municipalité désire orienter ses choix et ses priorités pour les prochaines années. Elles représentent la base de planification sur laquelle s'appuient les objectifs, les moyens d'action et les affectations du sol. Le plan d'urbanisme retient quatre orientations, complétées de divers objectifs et moyens d'action visant la mise en œuvre, et tout ceci dans une perspective de développement durable (social, environnemental et économique) :

1. Assurer la protection d'un environnement de qualité et de la biodiversité;
2. Assurer la vitalité des noyaux villageois;
3. Mettre en valeur le caractère rural et champêtre de la municipalité;
4. Assurer la pérennité des secteurs névralgiques agricoles et forestiers.

#### 5.3.1 ORIENTATION 1 : Assurer la protection d'un environnement de qualité et de la biodiversité

La société, en général, a trop longtemps négligé les effets néfastes de ses activités sur l'environnement. Aujourd'hui, de plus en plus de citoyens sont sensibles aux importants défis qui nous attendent. La Municipalité du Canton de Stanstead est consciente du rôle prédominant qu'elle a à jouer afin de protéger ses secteurs sensibles. Les changements d'habitudes et de mentalités impliqueront des décisions et des actions, parfois difficiles, de la part de tous et au bénéfice des générations à venir.



Objectifs	Moyen d'action visant la mise en œuvre	Outils potentiels
<b>Objectif 1.1</b> Assurer la protection des personnes et de leurs biens tant au chapitre des contraintes anthropiques qu'à celui des contraintes naturelles (chemins difficiles, fortes pentes, zones inondables, etc.)	a) Réglementer les activités et travaux près des secteurs de contraintes naturelles et anthropiques. b) Prévoir des mesures d'éloignement réciproques en lien avec certains usages sensibles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Règlement de construction</li> </ul>
<b>Objectif 1.2</b> Protéger et mettre en valeur les zones sensibles (rives, cours d'eau, milieu humide, paysages naturels et champêtres, vues, routes pittoresques, corridor faunique, etc.)	a) Inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à mieux protéger les secteurs sensibles. b) Contrôler et restreindre la croissance des espèces envahissantes (ex. : Roseau commun). c) Réaliser un plan de conservation des milieux fragiles comme cité dans « Plan de conservation de la municipalité du Canton de Stanstead », réalisé par Magog Conservation Inc. et Corridor appalachien. d) Limiter l'impact de l'urbanisation sur les milieux sensibles, notamment à l'égard de la préservation des corridors fauniques. e) Identifier les composantes paysagères de qualité. f) Exiger des dispositions particulières afin de préserver le caractère rural et champêtre des routes pittoresques.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Plan de conservation</li> <li>• PIIA</li> </ul>
<b>Objectif 1.3</b> Éviter la contamination du sol et de l'eau, notamment par les rives et l'occupation du littoral	a) Optimiser, par le biais d'un programme d'inspection, la conformité des installations septiques. b) Inciter la plantation d'arbres et d'arbustes sur les propriétés privées dans les bandes riveraines. c) Restreindre l'effet pérenne des installations permanentes existantes et situées dans le littoral, tel que les hangars à bateau, les quais sur encoffrements, etc. d) Intégrer à la réglementation des dispositions sur la gestion de l'eau de ruissellement. e) Encourager l'utilisation de produits sans phosphate. f) Restreindre l'utilisation de pesticides.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Règlement de construction</li> <li>• PIIA</li> <li>• Programme de mise aux normes des installations septiques</li> <li>• Règlement sur les nuisances</li> <li>• Mise en place d'une stratégie municipale d'intervention sur le terrain</li> </ul>
<b>Objectif 1.4</b> Favoriser le maintien et le renforcement des aires boisées sensibles ou pertinentes à un meilleur équilibre du climat	a) Réglementer la plantation et l'abattage des arbres. b) Favoriser l'utilisation d'espèces indigènes lors de plantation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>
<b>Objectif 1.5</b> Développer des réflexes visant à prendre soin des composantes naturelles en mesure d'améliorer la qualité de vie des citoyens	a) Élaborer et mettre en œuvre des moyens favorisant la renaturalisation des rives. b) Instaurer des programmes de sensibilisation pour la protection et l'amélioration de la qualité de l'eau des cours d'eau et des lacs. c) Sensibiliser la population sur la réduction de l'utilisation de l'eau potable. d) Encourager l'utilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage des végétaux. e) Encourager l'utilisation d'aménagements paysagers résiliant aux conditions climatiques extrêmes. f) Encourager l'utilisation de l'énergie renouvelable, la réduction de l'utilisation de l'électricité et la conservation de l'énergie. g) Améliorer les habitudes de consommation et d'élimination des matières résiduelles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Programmes provincial et fédéral sur les bâtiments écoénergétiques et durables</li> <li>• Fond vert du gouvernement fédéral</li> <li>• Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables</li> </ul>

### 5.3.2 ORIENTATION 2 : Assurer la vitalité des noyaux villageois

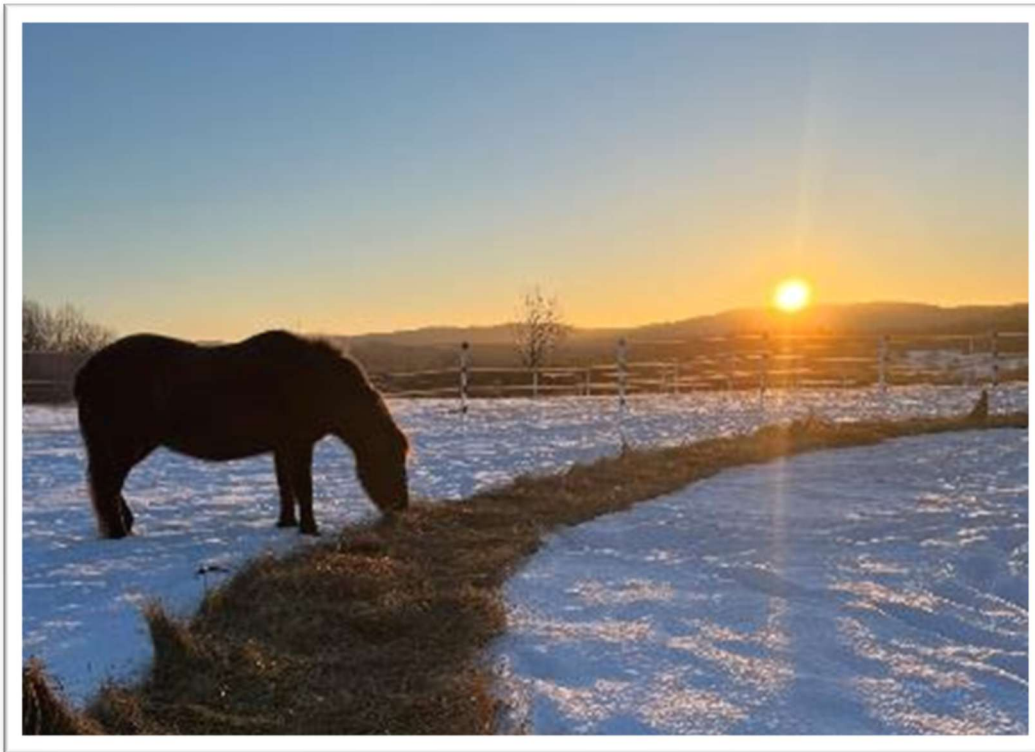
La Municipalité compte deux noyaux villageois, soit celui de Georgeville et celui de Fitch Bay. Afin d'assurer la vitalité économique et sociocommunautaire de ceux-ci, le développement et la consolidation devront s'effectuer en fonction de leur identité et de leurs capacités respectives. Les deux secteurs jouent un rôle commercial et communautaire important pour le développement de la municipalité.



Objectifs	Moyen d'action visant la mise en œuvre	Outils potentiels
<b>Objectif 2.1</b> Favoriser une offre résidentielle diversifiée, visant à répondre à des besoins diversifiés	a) Encourager la réalisation de projets de développement et de redéveloppement qui optimisent les services municipaux (voie de circulation, réseaux d'aqueduc et d'égout, gestion des matières résiduelles, etc.) dans les noyaux villageois. b) Mettre à contribution les différents groupes d'intervenants (commerçants, jeunes familles, personnes retraitées, etc.) en les consultant et en les impliquant dans certains projets spécifiques. c) Identifier les terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains pour planifier le développement. d) Instaurer des mesures incitant le développement des terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains. e) Favoriser une diversification de la typologie des bâtiments résidentiels. f) Favoriser une variété de types de logement (ex. logement intergénérationnel). g) Adhérer aux programmes provinciaux de soutien à la rénovation afin de répondre aux besoins des personnes à mobilité réduite.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Politique des aînés et des familles</li> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Programmes gouvernementaux</li> <li>• Plan particulier d'urbanisme (PPU) pour le secteur de Fitch Bay</li> </ul>
<b>Objectif 2.2</b> Encourager une densification douce pour Fitch Bay	a) Identifier les espaces vacants favorables à un développement alternatif de plus grande densité. b) Encadrer la réalisation d'unité d'habitation accessoire à même une habitation.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>
<b>Objectif 2.3</b> Consolider les noyaux villageois comme un lieu de vie dynamique tant sur le plan économique que sociocommunautaire	a) Adopter des règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ou de plan particulier d'urbanisme (PPU) afin de planifier un développement mieux adapté de certains secteurs particuliers. b) Autoriser l'implantation de commerces de proximité à l'intérieur des noyaux villageois et permettre une mixité des usages. c) Favoriser l'implantation des activités compatibles. d) Soutenir la vie communautaire en offrant une assistance aux citoyens en manque de ressources. e) Soutenir les ressources en mesure d'apporter une aide à la préservation et la mise en valeur du patrimoine. f) Concentrer les activités dites de services (commerciales, communautaires, etc.) à l'intérieur des noyaux villageois.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PAE</li> <li>• PPU</li> <li>• PIIA</li> <li>• Programme de rénovation de façade</li> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Politique de soutien aux établissements offrant des services aux citoyens</li> </ul>
<b>Objectif 2.4</b> Considérer la contribution des espaces publics au mieux-être des citoyens tout en affirmant l'identité propre de chacun des noyaux villageois	a) Effectuer des aménagements publics soutenant l'identité des noyaux villageois. b) Créer des espaces publics de rassemblement et accessibles à tous. c) Implanter des équipements publics adaptés aux besoins de la population (modules pour aînés actifs, modules de jeux pour enfants, etc.).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan québécois des infrastructures</li> <li>• Politique des aînés et des familles</li> </ul>
<b>Objectif 2.5</b> Favoriser des déplacements actifs agréables et sécuritaires en mesure de supporter le mieux-être des citoyens	a) Implanter des équipements publics adaptés aux besoins de la population (parcs, sentiers, piste cyclable, support à vélo, etc.) favorisant notamment la mobilité active des citoyens et l'appropriation des lieux publics significants. b) Concevoir des infrastructures en faveur des piétons, des cyclistes et du transport collectif. c) Étudier la possibilité d'aménager des espaces s'adressant spécifiquement aux usages des sentiers, tels que les randonneurs et les cyclistes.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan québécois des infrastructures</li> <li>• Politique des aînés et familles</li> <li>• Programme d'aide financière pour la planification de milieux de vie durables</li> </ul>
<b>Objectif 2.6</b> Soutenir le caractère patrimonial des noyaux villageois et assurer la qualité et l'harmonie de l'architecture pour les nouveaux bâtiments et les modifications de ceux existants	a) Soutenir des mesures et des incitatifs visant à favoriser l'entretien des propriétés. b) Bonifier le règlement sur les Plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les noyaux villageois.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIIA</li> <li>• Programmes provincial et fédéral sur les bâtiments écoénergétiques et durables</li> </ul>

**5.3.3 ORIENTATION 3 : Mettre en valeur le caractère rural et champêtre de la municipalité**

Consciente de l'importance du secteur agrotouristique et de l'impact des paysages culturels sur le tourisme pour la région, la Municipalité du Canton de Stanstead reconnaît que certaines actions peuvent être entreprises afin de soutenir la mise en valeur de son caractère rural et champêtre.



Objectifs	Moyen d'action visant la mise en œuvre	Outils potentiels
<b>Objectif 3.1</b> <b>Protéger et mettre en valeur les paysages culturels significatifs sur le territoire</b>	a) Limiter les usages autres que ceux liés à l'agriculture dans les zones agricoles.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIIA</li> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>
	b) Étendre les outils de contrôle de l'architecture aux bâtiments significatifs en dehors des périmètres urbains.	
	c) Réglementer la plantation et l'abattage des arbres autres que ceux associés à la gestion de la forêt.	
<b>Objectif 3.2</b> <b>Orienter le choix des aménagements publics municipaux en soutenant le caractère champêtre propre au milieu</b>	a) Prévoir des espaces de vente en mesure de favoriser la promotion des produits du terroir.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Programmes et mesures provincial et fédéral ayant des critères liés à l'accessibilité</li> <li>• Études de faisabilité pour évaluer les besoins et les possibilités d'amélioration des infrastructures cyclables</li> </ul>
	b) Planifier des espaces publics dont les aménagements encouragent les principes d'une accessibilité universelle.	
	c) Étudier la faisabilité d'améliorer la sécurité des pistes cyclables et la bonification du transport actif.	
	d) Prévoir des espaces publics accueillants dont les aménagements favorisent les rassemblements spontanés et les échanges entre les citoyens.	
<b>Objectif 3.3</b> <b>Privilégier des aménagements sur le domaine privé selon un caractère champêtre propre au milieu</b>	a) Privilégier l'usage de végétaux indigènes propre aux milieux ruraux.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIIA</li> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Règlement de construction</li> </ul>
	b) Inciter la plantation d'arbres sur les propriétés privées, notamment en cour avant et dans les bandes riveraines.	
	c) Réduire les sources de nuisance (ou de pollution) lumineuse.	
<b>Objectif 3.4</b> <b>Soutenir les activités agrotouristiques et l'attrait nourricier de l'agriculture, supportant nos paysages identitaires régionaux et une production de proximité</b>	a) Favoriser le développement d'autres débouchés en agriculture, tel l'agrotourisme.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PDZA</li> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>
	b) Autoriser des activités complémentaires à l'usage agricole, telles que l'hébergement à la ferme et la vente de produits sur place.	
	c) Permettre l'installation d'affichage concernant l'information sur les attraits touristiques et agrotouristiques de la municipalité.	
	d) Encourager les initiatives visant à promouvoir l'agriculture urbaine.	
<b>Objectif 3.5</b> <b>Favoriser la mise à niveau des voies de circulation hors normes afin d'en hausser le niveau de sécurité et d'accessibilité aux différents services de nature publics (urgence et autres)</b>	a) Prévoir des normes concernant l'aménagement des accès véhiculaires privés ainsi que pour les rues privées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement sur les voies de circulation</li> <li>• Règlement de construction</li> </ul>
	b) Instaurer des dispositions favorisant la mise à niveau des rues privées non conformes, particulièrement aux endroits où la configuration de la voie de circulation rend la desserte par les services d'urgence difficile.	
	c) Inventorier et cartographier les chemins privés et non conformes présents sur le territoire municipal.	
<b>Objectif 3.6</b> <b>Encadrer la construction de nouveaux bâtiments ou leurs transformations, en situation de chemin difficile d'accès en zones de villégiatures ou rurales</b>	a) Prévoir des critères d'analyses lors de la réalisation de travaux ayant pour effet d'augmenter l'achalandage sur certaines voies de circulation difficile d'accès.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIIA</li> <li>• Usages conditionnels</li> <li>• Projet particulier de construction, de modification, d'occupation d'un immeuble</li> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• Règlement de Construction</li> </ul>
	b) Prévoir des normes limitant le développement dans les secteurs de villégiatures, lorsque la voie de circulation comporte des risques au niveau de la desserte des services d'urgences.	

#### **5.3.4 ORIENTATION 4 : Assurer la pérennité des secteurs névralgiques agricoles et forestiers**

Les secteurs agricoles et forestiers occupent une grande superficie du territoire et représentent une partie importante de l'économie locale. La Municipalité désire favoriser certaines actions afin d'accorder une attention à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement forestier.



Objectifs	Moyen d'action visant la mise en œuvre	Outils potentiels
<b>Objectif 4.1</b> <b>Favoriser un dynamisme agricole, notamment sur les terres de dimension réduite</b>	a) Développer une réflexion, avec le milieu agricole, afin de diversifier des moyens visant à favoriser le développement des petites entreprises agricoles en mesure de jouer un rôle comme terre nourricière de proximité. b) Travailler conjointement avec les agriculteurs pour l'application du Plan de développement de la zone agricole de la MRC de Memphrémagog (PDZA). c) Créer un groupe de fermiers, de citoyens et d'autres experts afin d'évaluer les possibilités de relancer la production sur les terres agricoles inutilisées.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PDZA</li> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>
<b>Objectif 4.2</b> <b>Favoriser la diversification des types de productions agricoles</b>	a) Autoriser des activités complémentaires à l'usage agricole, tel que la transformation de produits sur place. b) Favoriser d'autres débouchés en agriculture comme le maillage avec des entreprises locales requérant des produits en quantité limitée. c) Autoriser l'utilisation de technologies et d'équipements appropriés pour le contrôle des odeurs des installations d'élevage ou d'une installation d'entreposage d'engrais de ferme. d) Encourager les initiatives visant à promouvoir l'agriculture urbaine.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> <li>• PDZA</li> </ul>
<b>Objectif 4.3</b> <b>Planifier l'aménagement du territoire en réduisant certains obstacles à la production agricole</b>	a) Limiter les usages autres qu'agricoles dans la portion du territoire faisant partie de la zone agricole permanente. b) Permettre, dans les noyaux villageois, les entreprises reliées à l'agriculture utilisant et transformant les produits locaux. c) Encourager l'utilisation agricole des espaces résiduels et des terrains urbains inutilisés.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>
<b>Objectif 4.4</b> <b>Assurer la pérennité du couvert forestier ou sa reconstitution dans les secteurs sensibles, tant en matière de qualité des paysages que son rôle de stabilisation des sols</b>	a) Réglementer la plantation et l'abattage des arbres. b) Inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à protéger les secteurs sensibles et à éviter les activités incompatibles. c) Protéger et identifier les massifs forestiers non fragmentés reliés et les corridors fauniques existants. d) Identifier et mettre en valeur les paysages naturels et champêtres de la Municipalité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PIIA</li> <li>• Règlement de zonage</li> </ul>



**Circuit patrimonial**

**Heritage Trail**

Documented by government of Quebec  
Municipalité de Québec

Documented by government of Quebec  
Municipalité de Québec



Did you know?

Did you know?

**Circuit patrimonial**

**Heritage Trail**

Documented by government of Quebec  
Municipalité de Québec

Documented by government of Quebec  
Municipalité de Québec

Did you know?

Did you know?



Did you know?

## 6. Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale permet d'illustrer les grands principes des orientations d'aménagement sur un seul plan. Il est influencé par les éléments existants comme les constructions, les voies de circulations et le développement futur de la municipalité. La Figure 2 suivante, intitulée « Conception d'organisation spatiale », montre l'interrelation entre les différents éléments du territoire et les orientations d'aménagement.

Le plan illustre principalement les éléments suivants :

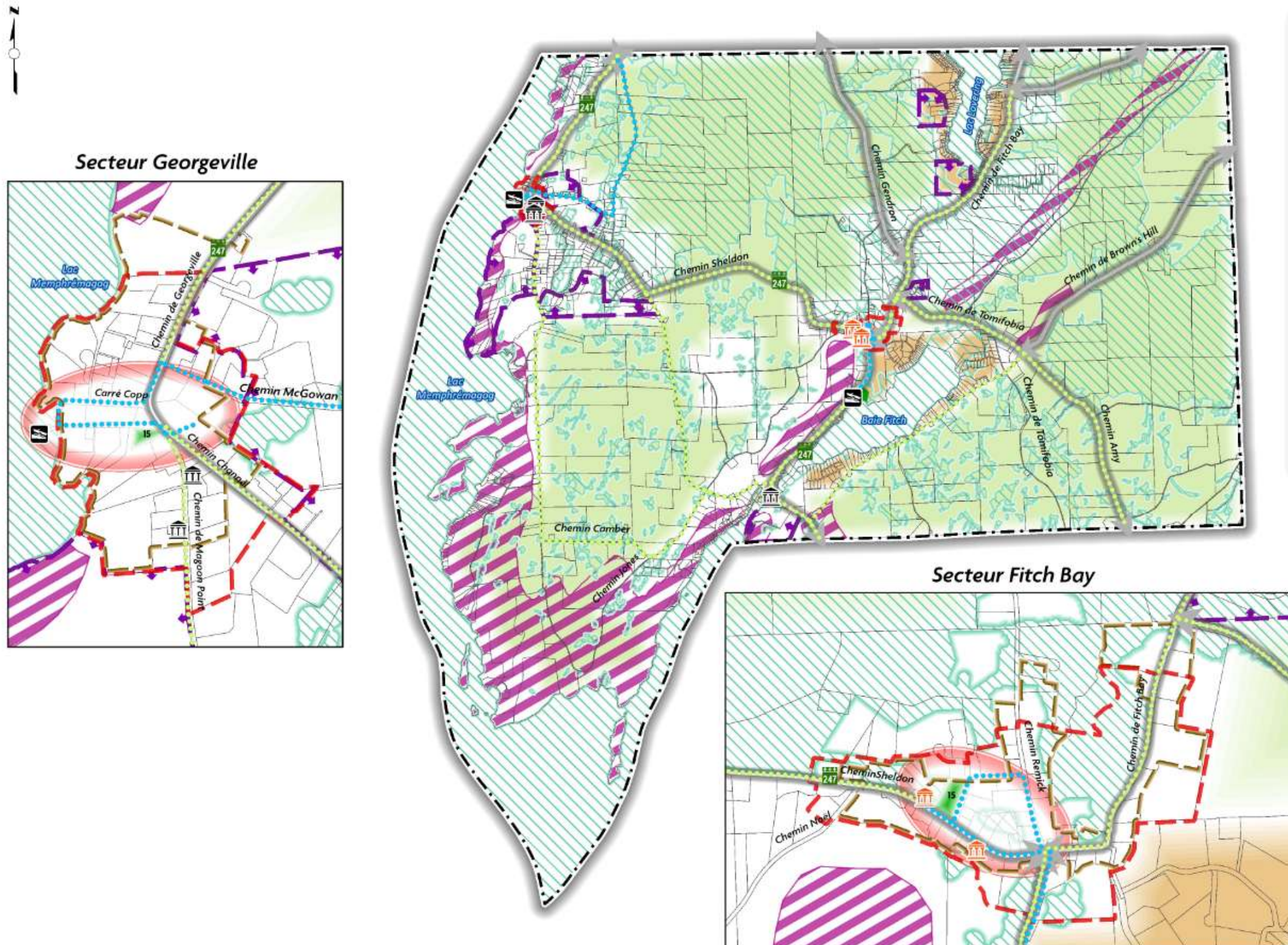
Général :

1. Le milieu agricole et forestier à promouvoir et à mettre en valeur.
2. Le transport actif, majoritairement constitué par les pistes cyclables sur route, à améliorer et sécuriser.
3. Les milieux naturels à mettre en valeur et à préserver, notamment la réserve naturelle Stewart Hopps, le Jardin Bigelow, lac Memphrémagog et la baie Fitch,
4. La présence des axes de circulation structurants sur le territoire.
5. Le milieu rural à consolider.
6. Les secteurs de villégiature où le maintien d'une faible densité est nécessaire pour assurer la préservation du caractère de villégiature et pour la préservation du milieu naturel.
7. Les paysages d'intérêt à préserver, comme les routes pittoresques et panoramiques.
8. Les bâtiments et ensembles patrimoniaux identifiés par la MRC de Memphrémagog, de même que les bâtiments emblématiques de Fitch Bay à promouvoir et à mettre en valeur.
9. Les infrastructures récréatives municipales à bonifier.

Spécifique aux noyaux villageois :

1. L'ajout de lien actif permettant une meilleure accessibilité aux commerces et services présents dans les noyaux villageois.
2. Le maintien du pôle commercial et de services dans les deux noyaux villageois.
3. La densification des noyaux villageois dans le respect du cadre bâti existant.

Figure 2 : Concept d'organisation spatiale



- 1 Périmètre urbain à consolider
  - 2 Paysage d'intérêt à préserver
  - 3 Bâtiment patrimonial identifié par la MRC
  - 4 Bâtiment emblématique de Fitch Bay
  - 5 Ensemble patrimonial à protéger
  - 6 Transport actif à améliorer
  - 7 Transport actif à prendre en compte
  - 8 Axe de transport structurant existant
  - 9 Lot
  - 10 Milieu de consolidation
  - 11 Milieu naturel à mettre en valeur
  - 12 Milieu agricole et forestier à promouvoir
  - 13 Secteur de villégiature à maintenir
  - 14 Pôle de commerces et services sociaux-communautaires à soutenir et à densifier dans le respect du cadre bâti existant
- Lieu ou équipement public à consolider**
- 15 Espace public
  - 16 Rampe

## 7. Grandes affectations du sol et densités d'occupation

Les grandes affectations indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles définissent les lignes générales de l'occupation du territoire en déterminant une ou plusieurs activités principales auxquelles on assigne une partie du territoire.

Le plan d'affectation du sol divise l'ensemble du territoire de la Municipalité en différentes aires d'affectations (voir plan en annexe). Les grandes affectations du sol suivantes sont décrites dans ce chapitre :

- Affectation agricole;
- Affectation agroforestière;
- Affectation aquatique;
- Affectation conservation;
- Affectation îlot déstructuré;
- Affectation rurale;
- Affectation urbaine;
- Affectation villégiature.



### 7.1 Affectation agricole (A)

Cette affectation correspond aux parties du territoire où l'agriculture est présente et possède un certain dynamisme. Ce territoire fait partie de la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. La densité d'occupation est très faible. Toute implantation de bâtiments autres qu'agricoles ou forestiers doit se faire sur un terrain contigu à une rue existante et bénéficier d'une largeur minimale sur rue de 100 m et d'une superficie minimale de 25 000 m<sup>2</sup> (2,5 ha).

Dans cette affectation, aucune nouvelle rue ne pourra être construite. Toutefois, il est permis de prolonger une rue existante dans cette affectation si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité ou de sécurité publique;
- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

Il est interdit d'implanter ou de prolonger un réseau d'aqueduc et/ou un réseau d'égout, sauf lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent.

Les activités à caractères agricole et forestière sont privilégiées. Seules les activités commerciales et industrielles associées à la ressource du milieu pourront s'y implanter de même que certains usages ou activités n'entraînant pas d'impact ailleurs qu'à l'intérieur du bâtiment où ils sont exercés.

L'ajout de nouvelles résidences est restreint aux privilèges consentis par la *Loi de protection du territoire agricole* et aux autorisations déjà accordées par la Commission de protection du territoire agricole. En conséquence, les unités d'habitations accessoires ne sont pas permises dans cette affectation.

## 7.2 Affectation agroforestière (AF)

Ces aires d'affectation correspondent aux parties de la zone agricole permanente comme définies par la *Loi de protection du territoire agricole* où il y a une concentration de grands secteurs boisés. L'aire d'affectation est davantage vouée à la foresterie et à l'agriculture avec une présence plus grande d'habitations s'intégrant au cadre champêtre et présentant une très faible densité. La superficie minimale des terrains utilisés à des fins résidentielles est fixée à 5 ha ou à 10 ha, selon la situation. Par ailleurs, aucune nouvelle rue ne pourra être construite dans cette affectation. Toutefois, il est permis de prolonger une rue existante dans cette affectation si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité ou de sécurité publique;
- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

Il est également interdit d'implanter ou de prolonger un réseau d'aqueduc et/ou un réseau d'égout, sauf lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent.

Les activités et usages de type forestier et agricole y sont privilégiés. L'activité résidentielle est autorisée suivant les conditions d'implantation résidentielle applicables. Les unités d'habitations accessoires ne sont pas permises dans cette affectation. Les activités commerciales et industrielles liées à la ressource sont également possibles. L'implantation des activités non agricoles ne sera permise qu'en bordure des chemins privés existants ou des chemins publics.

## 7.3 Affectation aquatique (AQ)

Cette affectation correspond aux parties aquatiques du lac Memphrémagog, incluant la Baie Fitch, de même que le lac Lovering. Elle vise la reconnaissance de ce type de milieu.

Les activités et usages privilégiés dans ce type d'affectation sont ceux reliés au plan d'eau, comme la navigation (marinas, croisières, etc.) et les usages publics (poste de lavage, rampe de mise à l'eau, ouvrage d'approvisionnement en eau, etc.). Toute autre construction y est interdite, tout comme les remblais et les empiètements. Malgré ce qui précède, les constructions nécessaires à l'exercice d'activités sur les plans d'eau comme les quais ou les abris pour embarcations sont autorisées. Les activités associées à la conservation, à la préservation des plans d'eau et au maintien des fonctions écologiques sont aussi permises. Les usages résidentiels, de restauration et d'hébergement sont notamment interdits dans cette affectation.

#### 7.4 Affectation conservation (C)

Ces aires d'affectation correspondent à l'emplacement d'îles sur le lac Memphrémagog ainsi que la réserve naturelle de Steward Hopps. Cette réserve naturelle est principalement composée de milieux humides. Elle se situe à environ 2 km de Georgeville et à 4 km de Fitch Bay.

L'aire d'affectation « Conservation » permet seulement les activités de conservation et de mise en valeur du milieu naturel.

#### 7.5 Affectation îlot déstructuré (ID)

Ces aires d'affectation correspondent aux parties de la zone agricole permanente comme définies par la *Loi de protection du territoire agricole* où il y a une concentration de résidences. L'aire d'affectation est davantage vouée à l'habitation et présente une très faible densité. La superficie minimale des terrains utilisés à des fins résidentielles est fixée à 4 000 m<sup>2</sup>. Dans cette affectation, aucune nouvelle rue ne pourra être construite. Toutefois, il est permis de prolonger une rue existante dans cette affectation si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité ou de sécurité publique;
- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

Il est également interdit d'implanter ou de prolonger un réseau d'aqueduc et/ou un réseau d'égout, sauf lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent.

Les activités et les usages de type forestier et agricole y sont autorisés. L'activité résidentielle est également autorisée suivant les conditions d'implantation résidentielle applicables. Les unités d'habitations accessoires ne sont pas permises dans cette affectation. D'autres usages et activités peuvent être permis, notamment ceux pouvant s'exercer en complémentarité avec un usage résidentiel ainsi que les activités commerciales et industrielles liées à la ressource.

#### 7.6 Affectation rurale (Ru)

Ces aires d'affectation correspondent à un milieu non agricole, à l'extérieur de la zone agricole permanente, dont les perspectives de développement agricole en aire ouverte sont très faibles et sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc, sauf lorsque des problématiques liées à la santé et à la salubrité l'obligent.

Quelques grands secteurs boisés s'y retrouvent, abritant accessoirement d'autres activités. La densité prévue est faible. La superficie minimale des terrains est fixée à 6 000 m<sup>2</sup>.

L'ouverture de nouvelle rue publique ou privée est interdite, sauf lorsque le projet se situe dans un secteur de consolidation identifié sur le plan d'affectation du sol (annexe 1). La construction de cette nouvelle voie d'accès devra respecter certaines conditions selon son emplacement.

Il est également permis de prolonger une rue existante dans cette affectation si les conditions suivantes sont respectées :

- c) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité ou de sécurité publique;
- d) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

L'activité résidentielle correspondant à une habitation unifamiliale, pouvant comprendre ou non un logement additionnel aménagé à même le bâtiment principal et les activités pouvant s'exercer en complémentarité avec elle sont privilégiées, de même que les activités forestières et agricoles compatibles avec l'activité résidentielle. Les unités d'habitations accessoires ne sont pas permises dans cette affectation. Les activités liées à la transformation sur place de produits agricoles ou forestiers provenant majoritairement du lieu d'exploitation ou de même nature que ceux de l'activité en place sont également encouragée. Les activités récréatives axées sur le milieu naturel avec ou sans modification de ce milieu sont encouragées pour supporter l'offre touristique régionale, tout comme une offre de restauration ou d'hébergement commercial limité pouvant comprendre de la restauration (maximum 10 unités par complexe d'hébergement commercial). La production artisanale favorisant le travail à domicile s'ajoute dans cette affectation.

## 7.7 Affectation urbaine (U)

Ces aires d'affectation correspondent aux périmètres d'urbanisation. On les retrouve dans les noyaux villageois de Georgeville et Fitch Bay.

La densité prévue varie selon la présence des réseaux d'aqueduc et/ou d'égout.

- a) Lors de l'absence des réseaux d'aqueduc et d'égout, la superficie minimale des terrains utilisés à des fins résidentielles est fixée à 4 000 m<sup>2</sup>.
- b) Lors de l'absence d'un réseau d'aqueduc ou lors de l'absence d'un réseau d'égout, la superficie minimale des terrains utilisés à des fins résidentielles est fixée à 2 000 m<sup>2</sup>.
- c) Lors de la présence des réseaux d'aqueduc et d'égout, une variété de typologie résidentielle sera permise sur une superficie de terrain minimale de 1 000 m<sup>2</sup>, soit : habitation unifamiliale isolée, jumelée et en rangée d'un maximum de 4 unités contiguës, habitation bifamiliale isolée et jumelée et habitation multifamiliale isolée d'un maximum de quatre logements. Une densité plus forte pourra être permise lors de la réalisation de projet intégré. La densité maximale prévue est de 40 logements par hectare.

Lors de l'ouverture de nouvelle rue publique ou privée ou le prolongement de rue existante, il faut obligatoirement prévoir les réseaux d'aqueduc et d'égout. Toutefois, il est permis de ne pas procéder à l'installation des réseaux d'aqueduc ou d'égout si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Les capacités des réseaux sont atteintes;
- b) Les conditions physiques du secteur ne le permettent pas;

- c) Les prévisions de développement de la municipalité démontrent que le secteur visé ne pourra être desservi par un réseau d'utilité publique par manque de capacité.

L'aire d'affectation urbaine peut comprendre une vaste gamme d'activités commerciales, résidentielles, institutionnelles ainsi que récréatives. On peut également y retrouver des usages en mixité dans un même bâtiment.

## **7.8 Affectation villégiature (V)**

Ces aires d'affectation sont principalement résidentielles (permanente ou saisonnière), sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc. Elles correspondent généralement à des espaces forestiers en périphérie des lacs et des cours d'eau, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. La densité prévue est faible. La superficie minimale des terrains utilisés à des fins résidentielles est fixée à 6 000 m<sup>2</sup>.

L'ouverture de nouvelle rue publique ou privée est interdite, sauf lorsque le projet se situe dans un secteur de consolidation identifié sur le plan d'affectation du sol (annexe 1). La construction de cette nouvelle voie d'accès devra respecter certaines conditions selon son emplacement.

Il est aussi permis de prolonger une rue existante dans cette affectation si les conditions suivantes sont respectées :

- a) Le prolongement doit seulement permettre de boucler une rue d'un développement existant ou être réalisé pour des fins d'utilité ou de sécurité publique;
- b) Le prolongement doit se faire sur une rue ayant une connexion à une rue publique entretenue, incluant les routes du réseau routier supérieur, ou à une rue privée conforme et entretenue.

Les activités et usages résidentiels comptants un maximum de 2 logements y sont privilégiés, de même que les activités de travail à domicile. Les unités d'habitations accessoires, comprenant les pavillons de jardins (maisons d'invités) ainsi que les logements additionnels à même une habitation, ne sont pas permises dans cette affectation. Seules les activités récréatives générant peu de transformation du milieu naturel et l'hébergement commercial léger peuvent y être permises. Certaines activités publiques autres que celles reliées à la santé, l'éducation, l'administration, les sports et loisirs peuvent être présents.

## ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement, qui abroge tout règlement antérieur au même effet, entre en vigueur, conformément à la *loi*.

Fait et adopté par le conseil de la Municipalité au cours de la séance tenue le \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
Monsieur Pierre Martineau, maire

\_\_\_\_\_  
Madame Nancy Vanasse, directrice générale par intérim

Certifiée copie conforme.

**Annexe 1**  
**Plan d'affectation du sol**

Voir le document à part, appelé : Annexe-1\_Plan Affectation du sol

## **Annexe 2**

### **Plan des éléments de potentiels**

Voir le document à part, appelé : Annexe-2\_Element de potentiel

### **Annexe 3**

## **Plan des éléments de contraintes naturelles et anthropiques**

Voir le document à part, appelé : Annexe-3\_Contraintes nat. & anthropiques

## Annexe 4 Programme triennal d'immobilisations

### PROGRAMME TRIENNAL D'IMMOBILISATIONS

Afin de présenter les différentes interventions dans un cadre budgétaire, voici les montants que la Municipalité prévoit investir pour 2025, 2026 et 2027 :

PROJET D'IMMOBILISATIONS	PRÉVISIONS			NOTES
	2025	2026	2027	
Compléter la mise à niveau des règlements relatifs à l'urbanisme : Nuisances, Occupation et entretien des bâtiments, Tarifs, etc.	10 000 \$			Sera fait essentiellement à l'interne
Documentation, analyse des rues privées et ajustements réglementaires nécessaires pour assurer la sécurité des personnes et des biens (desserte par services d'urgence) : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Carte interactive avec base de données documentées</li> <li>• Coopération avec les services d'urgence</li> </ul> Ajustements réglementaires	20 000 \$	5 000 \$		Une documentation sur la nature plus précise des rues privées sera nécessaire : pentes, largeur, composition et présence de fossés, etc.).
Documentation et analyse de la capacité des services d'aqueduc et égout à Fitch Bay	10 000 \$			Un exercice à faire en coopération avec la Voirie. La capacité à densifier Fitch Bay en dépend.
Mise à niveau des règles relatives à la gestion du patrimoine suivant l'inventaire de la MRC (démolition, PIIA)	10 000 \$			Ajustements à planifier à l'interne.
Mise en œuvre d'une stratégie visant la revitalisation de Fitch Bay (PPU) <ul style="list-style-type: none"> <li>• Étude de potentiel de développement des terrains municipaux existant ou à acquérir;</li> <li>• Établir un programme d'acquisition ou échange de propriétés stratégiques;</li> <li>• Étude de potentiel de mise en valeur d'espaces pouvant servir de lieux publics (sentiers,</li> </ul>	200 000 \$	200 000 \$	100 000 \$	Certains terrains municipaux comportent une imprécision relative à leur capacité à être développés, notamment en matière de pentes et de délimitation de la zone humide.  Le potentiel de développement d'espaces en milieux humides (sentiers) demeure difficile à évaluer sans mieux les comprendre (nature des sols).

PROJET D'IMMOBILISATIONS	PRÉVISIONS			NOTES
	2025	2026	2027	
connexion, embellissement, etc.) Convenir de nouvelles règles favorisant un développement résidentiel spécifique à Fitch Bay				
Procéder à la mise en œuvre d'aménagement paysager visant la revitalisation : secteur Georgeville et Fitch Bay	100 000 \$	100 000 \$	100 000 \$	Projets de revitalisation qui dépend des choix du conseil. (Subventionnable à 50 %)
Donner suite au Plan de conservation préparé par Memphrémagog Conservation inc. (MCI) et Corridor appalachien et établir une stratégie de mise en œuvre (notamment le Plan de conservation des milieux fragiles).	5 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	Un Plan de conservation fut préparé par le MCI et Corridor appalachien, un suivi serait opportun.
Favoriser la renaturalisation des rives des cours d'eau	10 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	La restauration des rives représente l'action la plus positive sur la qualité des eaux. Un programme soutenu doit être envisagé.
Adhérer au Programme MADA (aînés) et au Programme de soutien à la rénovation pour les personnes à mobilité réduite. Adapter l'offre de service à ces besoins spécifiques.	10 000 \$	10 000 \$	10 000 \$	Les programmes soutenus financièrement (Québec) visent à adapter nos services à notre population particulièrement vieillissante.
Soutenir les services et activités communautaires desservant les citoyens.	20 000 \$	20 000 \$	20 000 \$	Dans le but de soutenir les activités communautaires et le soutien des citoyens ayant besoin d'assistance, une infrastructure de support doit être planifiée (locaux, cuisine communautaire, espace de rassemblement, etc.). Voir programme PRACIM ou équivalent.

## Annexe 5 Plan d'action

### PLAN D'ACTION

Un plan d'action au niveau municipal permet de prévoir les étapes de mise en œuvre afin de réaliser le plan d'urbanisme. Il permet de favoriser la coordination des actions avec les différents intervenants et de déterminer les échéanciers à prévoir.

La Municipalité s'est ainsi donné comme objectif d'appuyer la mise en œuvre de son plan d'urbanisme par un Plan d'action sur une portée de réalisations d'environ 5 ans. Or, le Plan d'action vise à appuyer les divers volets mis en place dans la planification stratégique du plan d'urbanisme. L'échéancier court est de 0 à 3 ans, le moyen de 3 à 5 ans et le long de 5 ans et plus.

PROJETS	INTERVENANTS (En appui à la Municipalité)	ÉCHÉANCIER		
		COURT	MOYEN	LONG
Finaliser la révision complète des règlements relatifs à l'urbanisme dont notamment : Zonage, Lotissement, Construction, Permis et certificats, Construction de rue, Tarifs...	Firme EXP, interne	X		
Adapter le Règlement de PIIA	Interne	X		
Mise à jour du règlement sur les nuisances et confection d'un règlement sur l'Occupation et l'entretien des bâtiments.	Interne	X		
Analyse des conditions de circulation sur les rues privées et établissement de règles limitant la construction aux milieux difficilement accessibles	Interne	X		
Soutenir l'aide permettant l'amélioration de notre patrimoine.	MRC, SARP	X	X	X
Valider les programmes visant l'amélioration des espaces publics (Féd., Prov., MRC...)	Interne, Comité revitalisation	X	X	X
Établir une stratégie d'intervention sur le terrain en lien avec le Plan de conservation réalisé par le MCI et C. Appalachien	Interne, Comité sur l'environnement, MCI	X		
Mise en œuvre du Plan de conservation	Interne, Comité sur l'environnement, MCI, C-Appalachien, Programmes d'aide financière	X	X	X
Mettre sur pieds un groupe de réflexion sur la place de l'agriculture dans notre milieu (source d'aliment sur place, paysages identitaires, ressource économique...)	PDZA, MRC Comité spécifique		X	
Mettre en œuvre le programme MADA (aînées)	Interne, programme public		X	
Adhérer au programme de soutien à la rénovation pour les personnes à mobilité réduite	Interne, programme public		X	
Valider les programmes de soutien en lien avec les services et activités communautaires desservant les citoyens	Interne, programme public		X	

**Annexe 6**  
**Plan particulier d'urbanisme — Secteur de Fitch Bay**

Voir le document à part, appelé : Annexe-6\_Plan Particulier d'urb. de FBay