

Municipalité de Saint-Georges-de-Clarenceville

Plan d'urbanisme

Règlement no.

Entré en vigueur le 25 mai 2008





Table des matières

CHAPITRE I INTRODUCTION	1
1. PRÉAMBULE	1
CHAPITRE II LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	3
2. LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION	3
LE CONTEXTE.....	3
3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	3
4. LA RÉSIDENCE.....	4
LE CONTEXTE.....	4
5. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	4
6. LE COMMERCE.....	6
LE CONTEXTE.....	6
7. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	7
8. L'INDUSTRIE	8
LE CONTEXTE.....	8
9. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	9
10. LA VILLÉGIATURE.....	10
LE CONTEXTE.....	10
11. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES.....	11
12. LE TOURISME	13
LE CONTEXTE.....	13
13. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	13
14. L'AGRICULTURE.....	14
LE CONTEXTE.....	14
15. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	15



16. LES BOISÉS.....	16
LE CONTEXTE.....	16
17. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES.....	17
CHAPITRE III LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION	19
18. L'AFFECTATION AGRICOLE	19
19. L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE	20
20. L'AFFECTATION MIXTE.....	21
21. L'AFFECTATION COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE.....	22
22. L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE ET TOURISTIQUE.....	22
CHAPITRE IV LES ZONES DE CONTRAINTES	24
23. LES ZONES D'INONDATION.....	24
LE CONTEXTE.....	24
24. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	24
25. LES ZONES D'ÉROSION.....	25
LE CONTEXTE.....	25
26. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	25
27. LES ZONES DE GLISSEMENT DE TERRAIN	26
LE CONTEXTE.....	26
28. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	26
29. LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES	27
LE CONTEXTE.....	27
30. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES.....	27
31. LES ZONES TAMPONS EN MILIEU AGRICOLE	28
LE CONTEXTE.....	28
32. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	28
CHAPITRE V LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT	30
33. TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE.....	30



LE CONTEXTE.....	30
34. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES	34
35. LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE	35
LE CONTEXTE.....	35
36. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	35
37. LE PATRIMOINE.....	36
LE CONTEXTE.....	36
38. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	37
39. SECTEURS À VOCATION RÉCRÉO-TOURISTIQUE.....	39
LE CONTEXTE.....	39
40. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	40
CHAPITRE VI TRANSPORT, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES.....	42
41. RÉSEAU ROUTIER.....	42
LE CONTEXTE.....	42
42. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES.....	42
43. TRANSPORT EN COMMUN	43
LE CONTEXTE.....	43
44. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES.....	43
45. RÉSEAU CYCLABLE	44
LE CONTEXTE.....	44
46. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	44
47. ÉGOUT ET AQUEDUC.....	45
LE CONTEXTE.....	45
48. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE	46



CHAPITRE I INTRODUCTION

1. PRÉAMBULE

Le présent document constitue le plan d'urbanisme de Saint-Georges-de-Clarenceville dont la préparation et l'adoption s'inscrivent dans une démarche obligatoire suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé de la municipalité régionale de comté (MRC) du Haut-Richelieu, selon les modalités de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Les pages qui suivent présentent, de façon thématique, le contexte et les orientations d'aménagement retenus par le conseil municipal. Ces orientations cherchent à établir les situations les plus favorables à l'épanouissement et au développement du territoire, en tenant compte de ses problématiques sectorielles et ses caractéristiques physiques et naturelles.

Le schéma d'aménagement de la MRC énonce également des orientations et des objectifs d'ordre régional et les orientations retenues par le conseil doivent y être cohérentes.

Par son plan d'urbanisme, la municipalité se dote d'un véritable outil de planification lui permettant d'orienter et de stimuler le développement de son territoire, dans le meilleur intérêt des citoyens de Saint-Georges-de-Clarenceville.

Les orientations d'aménagement présentées au document constituent ainsi des lignes directrices pour les interventions à venir non seulement des



particuliers mais également de la municipalité.

Ce document fut préalablement préparé et étudié par le comité consultatif d'urbanisme avant d'être soumis et adopté par le conseil municipal.



CHAPITRE II LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

2. LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

LE CONTEXTE

Le schéma d'aménagement de la MRC du Haut Richelieu a délimité trois périmètres d'urbanisation à l'intérieur desquels doivent généralement se concentrer les activités économiques à l'exception de celles reliées à l'exploitation de la ressource (agriculture, exploitation forestière, extraction). Ces territoires correspondent aux limites de la zone agricole et sont illustrés au plan no. 06-AM-104-01. Il s'agit :

1. du village
2. des abords du Lac Champlain
3. du secteur Desranleau

3. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les périmètres d'urbanisation, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Maintenir le périmètre d'urbanisation.

On cherche à y concentrer les activités économiques afin d'assurer un noyau urbain fort et, par le fait même, la viabilité de ces activités. On veut



également maximiser l'utilisation des infrastructures en places et à venir. Par ailleurs, la municipalité a suffisamment d'espace à l'intérieur de ses périmètres d'urbanisation pour répondre à la demande d'espace résidentiel pour les 10 prochaines années.

4. LA RÉSIDENCE

LE CONTEXTE

La quasi-totalité des logements sont des résidences unifamiliales dont environ le quart se concentrent au village. On y retrouve également les bâtiments de deux logements et plus.

Bien qu'encore très présente, la fonction résidentielle du village est relativement stable et aucun promoteur immobilier n'assume la promotion et le développement des espaces disponibles.

Du côté du Lac Champlain et du secteur Desranleau, la situation est plus active. Deux promoteurs immobiliers font actuellement affaires dans le secteur, soit dans le domaine Desranleau et sur le site de l'ancienne colonie de vacances. La partie plus au nord le long de la Baie Missisquoi est aussi active. On y retrouve chaque année quelques projets de construction résidentielle.

5. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE



Pour la résidence, les orientations d'aménagement spécifique sont :

1. Viser l'accroissement des établissements résidentiels

Il est très important d'accroître le nombre de bâtiments résidentiels afin de constituer une base foncière adéquate au maintien des services actuels et à l'implantation de nouveaux services.

En outre, les dépenses municipales encourues durant l'année doivent être acquittées via la perception d'une taxe foncière. Or, toute élévation de dépenses qui n'est pas compensée par une subvention ou une augmentation proportionnelle de l'évaluation municipale se traduira nécessairement par une augmentation des taxes.

Dans le contexte économique que nous connaissons et considérant les difficultés d'approvisionnement en eau du village, cet accroissement des établissements résidentiels revêt donc un caractère essentiel.

De plus, cet accroissement est nécessaire pour grossir le bassin de clientèle et assurer le support de base à une structure commerciale viable.

La municipalité compte ainsi utiliser les pouvoirs attribués par le Code municipal en matière d'habitation, pour stimuler le développement résidentiel et s'impliquer activement dans le développement des espaces résidentiels disponibles.

2. Ouvrir le territoire aux promoteurs.

La municipalité désire mettre en place les outils nécessaires pour recevoir



des promoteurs, ce qui permettrait d'accroître la richesse foncière et de créer de nouveaux fonds.

Les temps changent, les façons d'habiter le territoire aussi. On assiste en effet à une mutation du style d'habitation typique. La réglementation sera adaptée afin de suivre les nouvelles tendances comme les co-propriétés avec services communs, les projets multi-usages plus denses et le logement inter-générationnel.

6. LE COMMERCE

LE CONTEXTE

Autrefois lieu d'activités économiques et communautaires, le village a graduellement perdu sa vigueur et connaît actuellement son plus bas niveau d'activité économique.

Plusieurs commerces ont récemment fermés leurs portes, sans être remplacés (ex : magasin général, garage). Certains sont demeurés vacants (presbytère de l'église anglicane), alors que d'autres ont été transformés en résidence. D'autre part, plusieurs constructions s'avèrent difficiles à rénover.

Les commerces présents ne permettent plus d'assurer une desserte de base en produits quotidiens tels que les aliments, l'essence, etc.

La problématique de la desserte en eau potable est également un obstacle majeur à l'établissement de commerces. Il faudra instaurer un réseau



d'aqueduc si l'on souhaite que des commerces de service puissent revenir.

Le bassin actuel de clients est insuffisant à permettre le développement ou la viabilité des commerces en place et l'implantation de nouvelles activités. À ce chapitre, soulignons qu'à peine 90 unités résidentielles se situent au village, représentant une population de moins de 300 personnes.

Toutefois, la population totale de la municipalité (un peu plus de 1000 habitants) s'accroît considérablement en période estivale. De plus, soulignons que selon les diagrammes d'écoulement de la circulation routière du ministère des Transports, le débit enregistré pour la route 202 était de 1870 véhicules par jour en 1996 et de 2220 véhicules par jour en 2000, ce qui offre une clientèle de transit non négligeable.

Les commerces que l'ont retrouve aux abords du Lac Champlain sont généralement de petite taille et les gens doivent couramment aller à l'extérieur de la municipalité pour trouver des commerces qui répondent à leurs besoins.

Notons également un manque au niveau de l'offre en hébergement. Il serait souhaitable d'accueillir des établissements de ce type afin de répondre aux besoins de la clientèle de passage.

7. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour le commerce, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Développer une structure commerciale articulée



Dans une petite localité, les commerces et les services sont intimement liés les uns aux autres. C'est une dynamique excessivement fragile et facilement perturbée par la disparition d'un ou de quelques commerces ou par des initiatives extérieures au territoire venant drainer une partie de la clientèle de Saint-Georges-de-Clarenceville.

Il est donc très important de diriger les services et les commerces vers le village afin d'assurer une certaine concentration susceptible de favoriser l'émergence d'un dynamisme économique et surtout d'un pouvoir d'attraction.

Une telle concentration permet aussi aux commerçants de réaliser des économies d'échelle concernant la publicité et la promotion et de profiter conjointement de l'achalandage généré par les différents établissements.

Ainsi, la municipalité se doit d'éviter des implantations commerciales dispersées sur son territoire et inciter les résidents et les villégiateurs à se diriger vers le noyau du village pour se procurer biens et services. Néanmoins, des commerces visant les biens essentiels devraient être autorisés à proximité des concentrations de résidences.

8. L'INDUSTRIE

LE CONTEXTE

Les établissements industriels sont absents de la dynamique de la municipalité. En fait, les établissements existants sont davantage le fait de



petites activités artisanales qui répondent à des besoins très locaux et constituent souvent une façon de créer son propre emploi ou d'obtenir un revenu d'appoint.

Certaines entreprises de petites envergure se sont déjà montrées intéressées à s'installer au village (ex. : vitrerie, réparation de bateaux, réparation de roulottes). Même si l'on ne peut présumer de la réalisation de ces projets, notons que les espaces et les bâtiments convoités convenaient tout à fait à ce type d'activités.

Le village possède donc des emplacements susceptibles d'accueillir de telles entreprises.

9. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour l'industrie, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Favoriser la concentration des entreprises industrielles au village

Loin de vouloir se doter d'une vocation industrielle, la municipalité souhaite toutefois accueillir de petites entreprises, préférablement non polluantes, qui pourraient s'intégrer harmonieusement au village et offrir quelques emplois additionnels.



10. LA VILLÉGIATURE

LE CONTEXTE

La villégiature occupe une place importante dans l'économie de la municipalité. La population saisonnière provient essentiellement de la région métropolitaine et fut traditionnellement attirée par le potentiel récréatif du Lac Champlain, par son paysage et par la disponibilité de terrains à bâtir en bordure du plan d'eau.

Bien que l'attrait de ce secteur ait diminué avec l'occupation complète des berges du Lac, le point d'eau demeure en soi attractif et continue de susciter un intérêt malgré les problèmes liés à la Cyanobactérie.

Quelques promoteurs voient au lotissement de nouveaux terrains et parfois même assument la construction de bâtiments. De plus, la plupart d'entre eux voient à assurer une accessibilité au lac pour les nouveaux résidents ou villégiateurs.

Cette activité permet de maintenir un rythme moyen de 5 à 10 nouveaux bâtiments par année, incluant le remplacement de constructions saisonnières par des constructions hiver-été.

La transformation de chalets en résidences est de plus en plus fréquente et on assiste vraiment à une mutation du type de villégiateur. De moins en moins pourra-t-on parler de résidents saisonniers puisque de plus en plus les nouveaux bâtiments seront construits en fonction d'une occupation quatre-saisons.



Dû au rythme de développement de la villégiature, le milieu naturel, la forêt notamment, a subi des atteintes importantes, surtout par l'artificialisation des rives, le déboisement et le remblayage.

L'observation aérienne du territoire permet de constater que la rive est passablement déboisée et artificialisée, malgré que certains boisés importants demeurent présents dans le voisinage du Lac.

D'autre part, on remarque certaines incongruités dans le réseau routier. Des développements indépendants les uns des autres nous ont donné des secteurs qui ne communiquent pas entre eux ainsi que de nombreux culs-de-sac.

11. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

Pour la villégiature, les orientations d'aménagement spécifiques sont :

1. Viser un accroissement du nombre de résidences et de chalets quatre-saisons dans une perspective d'une meilleure qualité de vie.

Il est clair que la municipalité est en compétition avec d'autres municipalités pour l'accueil de nouveaux résidents et villégiateurs. Il faut donc établir des conditions intéressantes, voire attrayantes, qui répondent aux attentes d'une clientèle spécifique, tant au niveau de la protection de l'investissement.

Notamment, dans les secteurs boisés, il importe d'assurer la conservation



des arbres lors d'un projet de construction, d'autant plus que les lots boisés sont relativement rares dans le Haut-Richelieu.

L'accessibilité au lac, l'amélioration de la qualité de l'eau et l'assainissement du milieu contribuent également à accroître l'attrait du secteur pour les villégiateurs.

2. Conserver un paysage de qualité et respecter le milieu naturel des rives et du littoral.

Le gouvernement du Québec a adopté une politique de protection des rives, du littoral et des plaines inondables. Cette politique vise notamment l'interdiction d'ouvrages et de constructions de même que le maintien de la végétation naturelle sur une bande de 10 ou 15 mètres, selon la pente et la hauteur du talus, pour l'ensemble des zones de villégiature riveraines du Lac.

Cette politique se traduira dans la réglementation municipale. Elle assure le maintien d'un couvert végétal naturel en bordure du Lac Champlain et contrôlera les usages, les travaux et les constructions réalisés sur sa rive.

Outre le lac et les boisés, le bâti traduit également l'image de la municipalité. Bien que la tendance vers la résidence toute saison laisse entrevoir une meilleure qualité architecturale que celle du chalet d'été typique, l'introduction de mesures qualitatives appropriées permettra d'assurer une amélioration de la qualité des bâtiments, d'éviter une dévalorisation des investissements réalisés et sera une source de bonification de l'assiette fiscale.

De concert avec la préservation du décor et du milieu naturel, elle se transformera en une mesure incitative à la construction.



12. LE TOURISME

LE CONTEXTE

Comme mentionné précédemment, l'affluence sur la route 202 est importante. Cette réalité est d'autant plus vraie en période estivale. Il y a donc déjà une quantité notable de personnes qui fréquentent le territoire de la municipalité.

Le Lac Champlain est un attrait important. Sa capacité d'attraction tend cependant à diminuer avec la montée de la Cyanobactérie. Mais la municipalité a d'autres atouts. L'histoire, l'architecture, les marais, le paysage agricole sont autant d'éléments qui peuvent être considérés intéressants du point de vue du tourisme.

Du côté de l'hébergement, il y a un grand manque à combler. On ne retrouve que très peu d'établissements. Il est ainsi difficile de retenir les touristes pour plus d'une journée. On note également qu'il n'y a point de restaurant.

D'un autre côté, pour plusieurs citoyens, le calme est un facteur très important et le tourisme est mal perçu. Il est impératif de tenir compte de ce point de vue. Ce sont eux qui habitent le territoire. Néanmoins, diversité oblige.

13. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE



Pour le tourisme, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Favoriser le développement du tourisme tout en préservant la quiétude des résidents.

Il est possible de susciter un développement touristique léger qui respecterait le niveau de tranquillité de la municipalité. Des actions relativement peu coûteuses comme, par exemple, des panneaux identifiants des bâtiments historiques, pourraient constituer un premier pas.

Le territoire de la municipalité contient des attraits touristiques intéressants et originaux. Il est possible de les mettre en valeur notamment en les unissant au moyen d'un lien, comme une piste cyclable. Il serait également souhaitable de faire le lien avec différents établissements commerciaux ou de service. Un tel projet est cependant plus dispendieux mais peut être envisagé à plus long terme.

14. L'AGRICULTURE

LE CONTEXTE

L'agriculture occupe une place importante dans la municipalité, tant par sa superficie que par son niveau économique.

En fait, 97.3% de son territoire est assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec, représentant un total de 6,204 hectares.



Selon l'Inventaire des Terres du Canada, la majorité des sols minéraux sont de classes 3 et 4. Ils sont caractérisés par un excès d'humidité et une pierrosité élevée, ce qui oblige certaines améliorations pour leur mise en valeur à des fins agricoles.

Ces sols sont essentiellement utilisés pour l'industrie laitière et la culture fourragère. Ces activités agricoles sont bien établies et présentent des caractéristiques économiques stables.

Le milieu agricole comporte peu de productions animales, à l'exception de quelques productions de porcs et de bovins. Ces exploitations ne causent pas d'inconvénients particuliers au niveau environnemental.

Le territoire de la municipalité comporte aussi une forte proportion de sols organiques (Classe 0) communément appelées terres noires, marécages ou tourbières selon l'importance de la décomposition de la matière organique et la présence d'eau de façon prolongée ou non dans le milieu.

La mise en valeur de ces espaces à des fins de culture maraîchères représente un potentiel important pour l'économie agricole de la région. Elle nécessite cependant une intervention technique pour améliorer les conditions de drainage (ex. : la tourbière de Venise Ouest, partie Nord).

Le milieu agricole possède également une valeur esthétique. Son paysage est unique et mérite d'être préservé. Plusieurs ont d'ailleurs choisi de s'établir dans la municipalité pour cette raison.

15. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE



Pour l'agriculture, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Consolider la vocation agricole du territoire

La municipalité entend limiter son urbanisation aux espaces non retenus pour fins de contrôle selon la Loi sur la protection du territoire agricole du Québec et la révision de la zone agricole permanente.

Les usages non agricoles seront donc essentiellement dirigés vers les périmètres d'urbanisation permettant ainsi d'assurer à l'agriculture la protection nécessaire à la poursuite et au développement de ses activités.

16. LES BOISÉS

LE CONTEXTE

La quasi-totalité des boisés sont situés sur des sols organiques. Leur importance économique est limitée en raison notamment des superficies restreintes qu'ils occupent mais plus particulièrement en raison de leur état de santé. En effet, de larges portions de la forêt sont mortes ou ont été fortement perturbés suite aux inondations des années 1970, à la tempête de verglas de 1998 et aux coupes.

On compte plusieurs érablières mais elles sont peu exploitées puisqu'une bonne partie d'entre elles sont inondées pendant de longues périodes au printemps.



Néanmoins, le schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu prévoit des normes minimales de préservation des milieux boisés en zone agricole, normes qui doivent se traduire dans les plans et règlements d'urbanisme des municipalités locales.

La MRC souhaite ainsi maintenir un certain couvert forestier et lui faire jouer un rôle significatif au niveau du paysage dans le développement touristique et au niveau économique dans la conservation des sols et l'exploitation des boisés de ferme. La préservation de la biodiversité de même que la protection des terres agricoles contre le vent et l'érosion sont également des préoccupations.

17. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

Pour les boisés, les orientations d'aménagement spécifiques sont :

1. Interdire les coupes à blanc des boisés

Les opérations de coupe seront gérées de façon étroite. La coupe sera surtout permise pour favoriser sa régénération ou son renouvellement.

Cette orientation est valable pour toute l'affectation agricole à l'exception des zones naturelles à protéger et des autres dispositions spécifiques d'aménagement établies à ce sujet au présent document.

2. Préserver la biodiversité par le maintien du couvert forestier.



Le couvert forestier est essentiel au maintien d'un minimum de biodiversité. Différentes études ont démontré qu'il faut un couvert forestier sur au moins 12% du territoire pour conserver un minimum de biodiversité. En milieu agricole, on considère que les boisés devraient avoir une superficie d'au moins 30 hectares. La forme, la fragmentation et la composition des aires boisées ont aussi leur importance. Par ailleurs, le maintien d'un couvert forestier permet de contrer l'érosion des sols, de préserver les milieux humides et leurs écosystèmes, et d'agir comme brise-vent pour les terres agricoles.



CHAPITRE III LES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS DE SON OCCUPATION

La Loi sur l'aménagement et l'urbanisme précise que, outre les grandes orientations d'aménagement, un plan d'urbanisme doit comprendre les grandes affectations du sol et les densités de son occupation.

La délimitation de ces affectations et la détermination de leur densité d'occupation sont conséquentes des orientations préalablement choisies par la municipalité.

Le plan d'accompagnement no 06-AM-104-01 illustre les différentes affectations et le présent chapitre expriment globalement pour chacune d'elles les usages autorisés et la densité d'occupation retenue.

18. L'AFFECTATION AGRICOLE

Bien que cette affectation couvre une imposante superficie, la municipalité dispose de peu de pouvoir quant au devenir de ce secteur. Les usages autorisés seront assujettis aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire agricole, en plus des dispositions municipales.

Cette affectation permettra essentiellement les activités reliées à l'agriculture et à l'exploitation de la ressource. Les résidences unifamiliales de même que certaines activités spécifiques pourront également être autorisées selon les besoins.



La densité approximative d'occupation du sol sera de trois (3) logements à l'hectare.

Par ailleurs, des zones restreignant les activités d'élevage seront prévues à proximité des périmètres d'urbanisation. On retrouvera également des bandes de protection en bordure des chemins publics se trouvant à l'intérieur de l'affectation agricole.

19. L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE

L'affectation résidentielle se compose de secteurs situés à l'intérieur du village de Clarenceville, à proximité du Lac Champlain à l'ouest du chemin Lakeshore, et à l'intérieur du secteur développé de la Baie Chapman, communément appelé Domaine Desranleau.

Les usages autorisés seront la résidence d'un ou de deux logements et certains usages commerciaux à titre d'usage complémentaire ou domestique. Certains usages commerciaux de première nécessité pourront aussi y être autorisés.

La densité approximative d'occupation du sol variera de 2 à 10 logements ou occupations principales à l'hectare, selon la présence de réseaux d'aqueduc et d'égouts communautaires et des subdivisions existantes.

Afin d'avoir un portrait du terrain disponible pour la construction, nous avons identifié, pour tout le territoire compris à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, les terrains non-développés. Dans le cas on nous avons



rencontré de grands terrains comportant une construction, nous avons réservé un périmètre arbitraire de 5000 mètres carrés pour la construction et identifié le reste du terrain comme étant disponible pour le développement.

Ainsi, on note environ 67 hectares de terrain vacant à l'intérieur de l'affectation résidentielle. Combinée aux 46 hectares de l'affectation résidentielle et touristique, cette superficie représente beaucoup de terrain de disponible pour l'habitation. Le recours à des outils tels les plans d'aménagement d'ensemble (PAE) et plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) serait souhaitable afin de gérer le développement.

20. L'AFFECTATION MIXTE

L'Affectation mixte se localise le long des rues Front et Principale et regroupe à la fois des bâtiments résidentiels, commerciaux et publics. Elle constitue le noyau principal du village et les usages autorisés viseront à améliorer ce caractère multifonctionnel.

Les commerces autorisés seront déterminés sur la base des besoins de la population du village et de la municipalité, mais également de ceux de la population saisonnière et de transit.

La densité approximative d'occupation du sol ne devrait pas excéder 6 logements à l'hectare considérant l'absence d'infrastructures sanitaires.

On note environ 3,5 hectares de terrain vacant à l'intérieur de l'affectation mixte, ce qui est relativement peu.



21. L'AFFECTATION COMMERCIALE ET INDUSTRIELLE

Une affectation commerciale et industrielle a été identifiée et regroupe les emplacements et les bâtiments les plus susceptibles d'être utilisés à de telles fins.

On permettra à l'intérieur de cette affectation des activités commerciales ou industrielles de faible impact pour le voisinage immédiat.

La densité d'occupation au sol sera d'environ 4 occupations principales à l'hectare.

On ne retrouve aucun terrain vacant à l'intérieur de l'affectation commerciale et industrielle.

22. L'AFFECTATION RÉSIDENTIELLE ET TOURISTIQUE

L'Affectation résidentielle et touristique comprend la totalité de la rive de la Baie Missisquoi de même que le site du Manoir de Clarenceville.

Outre la résidence saisonnière ou quatre-saisons, cette affectation permettra les usages relatifs à la récréation de plein air et au tourisme. Les maisons de santé, de repos, de conditionnement et autres activités offrant des repas et hébergement seront aussi autorisées de même que les boutiques d'artisanat et les galeries d'art.

Dans la détermination des types de commerces, les critères suivants devront également guider le choix des activités à autoriser :



- ❑ Éviter toute compétition entre le village et le secteur du Lac Champlain
- ❑ Viser la complémentarité des établissements du village (actuels et potentiels) et des établissements du secteur du lac Champlain.

Notons cependant que certaines parties de cette affectation se situent en zones inondables et que la construction y sera conditionnée.

La densité approximative d'occupation du sol variera de 2 à 10 logements ou occupations principales à l'hectare, selon la présence de réseaux d'aqueduc et d'égout communautaires et des subdivisions existantes.

On note environ 46 hectares de terrain vacant à l'intérieur de l'affectation résidentielle et touristique, ce qui laisse amplement de place pour ce type de développement. Il serait cependant utile de développer des outils de contrôle comme les PAE et les PIIA afin de mieux encadrer le développement.



CHAPITRE IV LES ZONES DE CONTRAINTES

Les zones de contrainte sont illustrées au plan no. 06-AM-104-02.

23. LES ZONES D'INONDATION

LE CONTEXTE

Malgré la renommée des crues printanières de la région du Richelieu, les plans d'eau attirent toujours de nouveaux résidents ou des villégiateurs désireux de s'y installer. Les pertes matérielles et les risques pour la sécurité publique ont amené les autorités provinciales et fédérales à délimiter des zones inondables selon la récurrence des crues et à élaborer des mesures visant la réduction des dommages encourus.

24. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les zones d'inondation, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Permettre la construction à certaines conditions à l'intérieur des zones inondables.

Le document complémentaire du schéma d'aménagement révisé établit des normes minimales à respecter pour les plaines inondables de grand et de faible courant. Il sera possible d'y construire moyennant l'application de mesures d'immunisation et l'élaboration de solutions quant à la salubrité du milieu (ex : réseau d'égout, et le cas échéant, réseau d'aqueduc). Les



mesures d'immunisation sont établies dans le règlement de construction.

25. LES ZONES D'ÉROSION

LE CONTEXTE

L'érosion est un phénomène qui peut être causé par deux éléments, soit le ruissellement de la pluie dans les pentes et la crue des eaux qui survient lors de la fonte des neiges. Les risques d'érosion sont augmentés par les actions posées par l'homme telles que le déboisement des berges, le drainage excessif des terres, le redressement de cours d'eau, le labour dans le sens de la pente et autres. De plus, l'intensité de l'érosion est influencée par la déclivité des pentes, l'absence de couverture végétale et le type de sol. Dans la municipalité, une seule zone d'érosion a été relevée. Il s'agit des abords du Mud creek aux environs de la route 202.

26. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les zones d'érosion, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Protéger les zones sensibles à l'érosion par le maintien à l'état naturel.

La MRC a recensé des signes d'érosion sur le territoire de la municipalité. On veut prévenir la dégradation et l'érosion des rives, du littoral et des plaines d'inondations reconnues au schéma d'aménagement en favorisant la conservation de leur caractère naturel.



27. LES ZONES DE GLISSEMENT DE TERRAIN

LE CONTEXTE

Une seule zone est identifiée au schéma d'aménagement. Elle se situe à l'est du village, à la jonction des routes 202, Wolfe-Ridge et Middle Road. Elle reprend sensiblement les limites de la zone d'érosion.

Le terrain présente un escarpement en bordure du Mud creek près de la 202 et aucun glissement de terrain ne fut porté à la connaissance des membres du conseil municipal ou du comité consultatif d'urbanisme.

28. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les zones de glissement de terrain, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Constituer une zone à protéger autour des espaces susceptibles de glissement.

Pour des raisons de sécurité publique, la municipalité verra notamment à y interdire toute nouvelle construction.



29. LES CONTRAINTES ANTHROPIQUES

LE CONTEXTE

Les sites d'élimination des déchets peuvent représenter des sources importantes de contamination des sols et des nappes phréatiques. Ils comportent également des nuisances au point de vue olfactif. L'élimination des déchets demeure une grande problématique. Devant la quantité de déchets produite, nous devons favoriser des solutions plus écologiques.

30. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

Pour les contraintes anthropiques, les orientations d'aménagement spécifiques sont :

1. Harmoniser la cohabitation entre les sites d'élimination des déchets et les habitations.

La MRC exige que les municipalités identifient une aire de protection, couvrant un rayon de 200 mètres autour des sites d'élimination des déchets (fermés), afin d'y interdire toute habitation.

2. Maintenir la collecte sélective comme moyen d'élimination des matières résiduelles.

La MRC est maintenant co-actionnaire d'une société de gestion intégrée des déchets. Cette société innovatrice a pour objectif de réduire à 50 % les déchets



à enfouir par un système de collecte à trois voies. Ce système exige que les gens divisent leurs déchets en trois catégories, soit les déchets secs recyclables comme le verre, le papier, le métal et le plastique, les déchets humides compostables comme les déchets de table et les hachures de gazon, puis le reste des ordures destinées à être enfouies.

3. Encourager le compostage des feuilles mortes, du gazon et autres éléments végétaux

Chaque automne, la problématique de la disposition des feuilles mortes revient. Il en est de même pour le gazon et les déchets de jardin. La municipalité souhaite supporter toute initiative pour le compostage des éléments végétaux. Le compostage des déchets de table de nature végétale pourrait également être envisagé.

31. LES ZONES TAMPONS EN MILIEU AGRICOLE

LE CONTEXTE

Les établissements d'élevage impliquent certaines nuisances pour leur environnement. La proximité d'un usage résidentiel est particulièrement problématique à cause des nuisances olfactives.

32. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les zones tampons en milieu agricole, l'orientation d'aménagement



spécifique est :

1. Harmoniser la cohabitation entre usages agricoles et usages non agricoles.

On cherche à favoriser une cohabitation harmonieuse à l'interface de la zone agricole et des secteurs bâtis, notamment par la création de zones tampons venant contrôler l'établissement d'activités agricoles comportant des charges d'odeur élevées. Les activités agricoles déjà en place sont cependant prioritaires et les nouvelles mesures ne doivent pas les compromettre. Ainsi, des zones tampons ont été planifiées en concertation avec le CCA de la MRC et mis en place afin de gérer les inconvénients d'odeurs qui pourraient découler de l'implantation de nouvelles unités d'élevages. Ces zones seront reportées au plan de zonage.

De plus, afin de limiter les nuisances sur les voies de circulation, des bandes de protection seront établies de chaque côté de l'emprise des chemins publics se trouvant à l'intérieur de l'affectation agricole.



CHAPITRE V LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT

Les territoires d'intérêt sont illustrées aux plans nos. 06-AM-104-03 et 06-AM-104-04.

33. TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE

LE CONTEXTE

Les sites naturels jouent un rôle important pour la survie des différentes espèces, tant au niveau de la faune que de la flore, qui les habitent. On retrouve, à l'intérieur des territoires retenus, différents types d'habitats tels que des milieux humides, des frayères, des haltes migratoires ou des sites de nidification et d'élevage de la sauvagine et autres. La Société de la Faune et des Parcs indique la présence d'une espèce désignée menacée la tortue olle à épine que l'on rencontre au Québec uniquement à Saint-Georges-de-Clarenceville. Le schéma d'aménagement retient quatre sites d'intérêt écologique pour lesquels il privilégie une protection intégrale.

Ces sites sont :

- ☐ La rivière du Sud
- ☐ La tourbière de Venise-Ouest
- ☐ Le ruisseau East-Swamp
- ☐ Le Lac Champlain

De plus, la municipalité souhaite attribuer le même niveau de protection à la



tourbière Wolfe-Ridge, nouvellement acquise par l'organisme Conservation de la nature.

La Rivière du Sud

Ce dossier a fait couler beaucoup d'encre depuis quelques années et a impliqué plusieurs intervenants dont les ministères du Loisir de la Chasse et de la Pêche, de l'agriculture, de l'Environnement, le Mouvement écologique du Haut-Richelieu, Canards illimités, etc.

Le ministère de l'Agriculture a procédé à différents travaux pour faciliter le drainage des terres et éviter les inondations. Au nombre de ces travaux, notons la réalisation d'un canal d'évacuation parallèle à la Rivière du Sud, l'implantation de digues de contrôle des eaux et les travaux de redressement de la plupart des ruisseaux.

Ces travaux et installations ont eu un certain effet sur la ressource faunique de ce territoire mais représentaient une alternative moins dévastatrice que le creusage direct du lit de la rivière.

Des études postérieures aux travaux démontrent que le potentiel écologique de ce secteur, bien qu'amoindri, demeure élevé et qu'il constitue un habitat naturel fréquenté par la majorité des espèces qui l'utilisaient avant les travaux.

La tourbière de Venise-Ouest

Un petit secteur de cette tourbière fut retenu comme site de protection



intégrale au schéma d'aménagement. Il se situe à la limite ouest de la municipalité, au sud de la route 202, et se prolonge dans Venise-en-Québec sur une plus grande superficie.

L'intérêt écologique du secteur repose essentiellement sur la rareté de certaines plantes qu'on y retrouve quoique les données actuellement disponibles indiquent que ces plantes se situent surtout du côté de Venise-en-Québec.

Les différents documents de référence traitent d'un territoire beaucoup plus vaste, incluant la majorité des superficies boisées localisées au nord de la route 202.

Le ruisseau East-Swamp

La projection envisagée pour le ruisseau East-Swamp s'applique au boisé localisé à l'embouchure du Lac Champlain, dans la Baie de Chapman. Cette forêt riveraine est un site unique considérant la rareté des boisés en bordure du Lac et la présence même du ruisseau.

Ce site représente pour le ministère du Loisir, de la Chasse et de la Pêche non seulement une importante frayère mais également un habitat très polyvalent pour diverses espèces fauniques. Il est d'ailleurs considéré comme un site d'intervention prioritaire.

Le Lac Champlain

Le Lac Champlain et la Baie Chapman ont également été identifiés comme territoires d'intérêt écologique par la MRC. Ces vastes milieux aquatiques



représentent des habitats pour de nombreuses espèces animales et végétales.

L'eau du Lac Champlain s'est gravement détériorée depuis quelques années du à la présence de la Cyanobactérie. Les algues et les plantes aquatiques se multiplient, ce qui donne une couche verte, gluante et nauséabonde à la surface du lac. La détérioration a un effet négatif sur le tourisme, l'environnement et la qualité de vie des résidents. La sédimentation est devenue 100 fois plus importante de ce qu'elle était il y a quelques années. L'attrait du lac est diminué. Les activités nautiques sont beaucoup moins présentes. D'autre part, la municipalité est prise avec une problématique de travaux illégaux en périphérie des lacs et cours d'eau. De nombreux travaux sont effectués sans respecter les normes. D'autres sont effectués sans avoir obtenus de permis au préalable. Les remblais dans la rive et l'enlèvement de roches dans le littoral sont les plus fréquents.

La Tourbière Wolfe-Ridge

Ce milieu humide fut récemment acquis par l'organisme Conservation de la nature. Cet organisme privé à but non lucratif vise à protéger la biodiversité sur ce site d'une grande valeur écologique. Le secteur est situé à l'extrémité sud-ouest de la municipalité. Situé à l'ouest du chemin Wolfe-Ridge, il est bordé à l'ouest par la limite municipale et au sud par la frontière canado-américaine. La municipalité compte offrir à ce site le même niveau de protection que celui attribué aux autres territoires d'intérêt écologiques.



34. LES ORENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

Pour les territoires d'intérêt écologique, les orientations d'aménagement spécifiques sont :

1. Constituer une zone de protection pour les sites présentant une valeur écologique certaine.

Les possibilités d'intervention de la municipalité locale sont passablement limitées par les dispositions du schéma d'aménagement de la MRC, plus particulièrement pour la tourbière de Venise-Ouest et du ruisseau East-Swamp, puisqu'ils se situent par surcroît dans une zone inondable.

2. Diminuer la pollution dans le bassin versant de la Baie Missisquoi.

Les activités agricoles et les eaux usées sont les principaux responsables de la détérioration de la qualité de l'eau. Le gouvernement ne comptant pas agir avant une bonne vingtaine d'années, il en revient à la municipalité de passer à l'action. Le contrôle de l'épandage des engrais agricoles et un encadrement plus sévère de l'épuration des eaux usées des habitations situées à proximité du lac sont des moyens à préconiser.

3. Gérer les travaux effectués sans permis ou hors normes.

La municipalité compte agir afin de mieux contrôler les travaux effectués sans permis ou hors normes. La réglementation sera plus sévère pour mieux



encadrer ces travaux, notamment au niveau des amendes.

35. LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ARCHÉOLOGIQUE

LE CONTEXTE

Le secteur du Ruisseau East-Swamp a été identifié comme site archéologique d'intérêt majeur. Il est donc susceptible de contenir des objets ou marques du passé. Les informations qu'il pourrait contenir pourraient être d'intérêt, ou même révélatrices pour différents champs, historique, anthropologique, biologique ou autre.

36. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les territoires d'intérêt archéologique, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Protéger le site d'intérêt archéologique identifié.

Des mesures de préservation du site devraient être prises et des mesures additionnelles devraient être prises advenant une découverte. Aucune mesure n'est identifiée au règlement de zonage.



37. LE PATRIMOINE

LE CONTEXTE

Le village s'est développé à la croisée des rues Front et Principale. On y retrouve plusieurs anciens bâtiments ayant une valeur historique, architecturale et patrimoniale. Il est notamment le témoin du passage des Loyalistes. Ses trois églises traduisent bien la diversité culturelle et religieuse de la communauté.

Le cachet bien particulier du village est toutefois menacé, soit par des modifications visant à moderniser les bâtiments ou à leur donner une apparence plus commerciale, ou par une altération graduelle due à l'absence d'intervention et d'entretien, pouvant même conduire à leur abandon total de ces bâtiments. L'un d'eux a d'ailleurs été démoli en 2005 tellement il était devenu vétuste et le même sort en menace plusieurs autres.

Le schéma d'aménagement de la MRC du Haut-Richelieu a identifié le noyau du village comme ensemble patrimonial regroupant essentiellement les bâtiments des rues Front Nord et Principale Est.

La MRC a par ailleurs retenu comme attraits patrimoniaux des éléments isolés qui représentent soit des habitations ou des éléments à connotation religieuse. Sur le territoire de la municipalité, il s'agit d'églises et de cimetières. Aucune protection spécifique n'est prévue pour ces éléments. Il s'agit de la Wesley United Church (101, rue Principale), de la Saint-George's Anglican Church (98, Front Nord), du cimetière protestant sur la route 202 Est et du cimetière protestant localisé sur le lot 234 du chemin Beech Ridge Sud.



38. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour le patrimoine, les orientations d'aménagement spécifique sont :

1. Conserver les immeubles à protéger permettant le maintien et la mise en valeur du cachet patrimonial du village.

Le schéma retient des ensembles formés de quelques-uns des premiers bâtiments ayant contribué à la formation du village et n'ayant subi que très peu de modifications au fil des années.

Les bâtiments de cette zone représentent une richesse collective et une ressource non renouvelable. Sa préservation est d'intérêt public et la municipalité estime que sa mise en valeur générera à long terme des bénéfices économiques, sociaux et culturels.

Il est donc essentiel de porter une attention toute particulière aux diverses transformations pouvant affecter le caractère des bâtiments ou pouvant altérer leur environnement. Pensons notamment à la forme des toits, à la fenestration, aux revêtements, aux marges de recul, à l'implantation des bâtiments accessoires, à l'intégration des nouvelles constructions et à l'affichage.

Conscient toutefois des difficultés techniques et financières pouvant être engendrées dans une restauration effectuée dans le respect des caractéristiques d'origine, le conseil entend adopter des mesures applicables individuellement, et surtout, assurer une collaboration étroite avec le



propriétaire.

À cet effet, la loi sur les Biens culturels accorde aux municipalités des pouvoirs de constitution de sites du patrimoine et de citation de monuments historiques. La municipalité ne compte cependant pas utiliser ces pouvoirs à court terme. Elle dispose déjà d'un PIIA spécifique à ces immeubles.

À ce sujet, notons qu'il ne s'agit pas d'intervenir à l'intérieur des constructions mais d'assurer que les rénovations et les aménagements extérieurs respectent le cachet patrimonial du village.

La municipalité estime également que des mesures de protection et de mise en valeur attribueront aux bâtiments une plus-value qui se traduira par un attrait additionnel au village et une meilleure valeur marchande des propriétés. De plus, le développement commercial du noyau jumelé au cachet historique du village permettrait l'émergence d'une identité propre à la municipalité qui devrait être utilisée comme marque de commerce distinctif dans la promotion de son territoire.

2. Favoriser la mise en valeur du cadre bâti du village.

Afin de rehausser l'image du village, la municipalité souhaite mettre en œuvre des moyens visant la mise en valeur des bâtiments et à contrer leur déperissement. Que ce soit par la rénovation, la restauration ou encore l'aménagement paysager, on cherche à améliorer le coup d'œil. Il existe d'ailleurs certains programmes gouvernementaux de soutien financier à cet effet.

Par une meilleure image, la municipalité estime qu'on favorisera des



retombées positives. Des bâtiments en meilleure condition et de meilleure apparence sont plus susceptibles d'attirer des touristes, des commerçants et de nouveaux résidents.

3. Miser sur l'histoire et l'architecture pour préserver l'identité du village.

L'architecture intéressante de plusieurs bâtiments, notamment celle des églises, est un atout pour le village. On se doit de prendre les mesures nécessaires pour les préserver. L'histoire de la municipalité, qui est unique, est également un élément qu'il est possible de mettre en valeur et qui peut permettre à la municipalité de se distinguer.

39. SECTEURS À VOCATION RÉCRÉO-TOURISTIQUE

LE CONTEXTE

Les secteurs de la Baie Missisquoi et de la Baie Chapman ont été identifiés par la MRC comme secteurs à vocation récréo-touristique. La municipalité souhaite soutenir et faciliter le développement de ces secteurs.

Plusieurs équipements récréatifs ont une influence significative dans l'attraction du Lac Champlain et de la municipalité. Pensons particulièrement à l'ancien Manoir de Clarenceville, mais également à l'école de voile et au camping.



Toutefois, dans l'ensemble, ils représentent des cas isolés, et les actions de l'un et de l'autre sont totalement indépendantes.

Il n'est pas évident non plus que ces équipements profitent ou soient essentiellement utilisés par les résidants et les villégiateurs. Ils font davantage appel à des gens de l'extérieur, à une certaine clientèle de transit.

Cette clientèle est toutefois susceptible de revenir dans la région si elle a apprécié leur séjour et peut même, le cas échéant, y rechercher un emplacement plus permanent.

40. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour les secteurs à vocation récréo-touristique, l'orientation d'aménagement spécifique est :

1. Favoriser le développement d'activités récréatives publiques et privées.

Certains équipements récréatifs peuvent aisément s'adresser à deux types de clientèle; soit une clientèle locale (résidants et villégiateurs) et une clientèle de transit (extérieure).

Tout en offrant des activités additionnelles aux villégiateurs et aux résidants, l'implantation de tels équipements permettraient un accroissement de l'attraction du Lac Champlain. L'installation d'une marina ou l'aménagement d'une plage en sont de bons exemples.



De plus, attirés par de tels équipements, la clientèle de transit profitera des autres services disponibles dans la municipalité. Une augmentation de la fréquentation du secteur du Lac Champlain pourrait également susciter l'émergence d'autres services, tels l'hébergement et la restauration.

En fait, il s'agit d'enclencher le processus; de favoriser la venue de la clientèle de transit et de susciter le développement d'activités récréatives et touristiques. Il n'est pas exclu qu'à court terme la municipalité s'engage dans la mise en place d'un équipement récréatif ou touristique. En fait, il importe actuellement de regarder les différentes alternatives qui se présentent et d'entretenir constamment cette préoccupation.

La municipalité compte également, via sa réglementation, favoriser l'émergence de toute initiative permettant la concrétisation, même partielle, de cet objectif.



CHAPITRE VI TRANSPORT, ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES

Le plan no. 06-AM-104-05 illustre les différents éléments.

41. RÉSEAU ROUTIER

LE CONTEXTE

Le réseau routier actuel offre une bonne desserte sur tout le territoire de la municipalité.

D'autre part, les développements amorcés dans l'environnement du Lac Champlain l'ont été par différents promoteurs et les voies de circulation tiennent compte des préoccupations de chacun d'eux dans la desserte des lots de leur propriété. Il y a donc peu d'intercommunications dans l'ensemble du réseau routier. On y retrouve de nombreux culs-de-sac.

42. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES

Pour le réseau routier, les orientations d'aménagement spécifiques sont :

1. Limiter le nombre de culs-de-sac dans le réseau existant et futur.

Les culs-de-sac sont contraignants pour les opérations de déneigement et de collecte des déchets. On perd aussi de la superficie à construire et l'élaboration des réseaux électriques, d'égout et d'aqueduc est plus difficile



par cette configuration. C'est également une contrainte pour les services d'urgence. Ils devront être évités le plus possible.

2. Planifier le tracé des rues de manière à assurer un réseau intégré et cohérent par l'utilisation de PIIA ou de PAE.

L'accroissement du nombre de chalets quatre-saisons de même que la transformation de chalets en résidence permanente a pour effet d'engendrer des demandes additionnelles quant aux services municipaux et scolaires.

Il est important de voir à une intercommunications du réseau routier afin de permettre une circulation adéquate pour les services municipaux (dénégement, cueillette des ordures ménagères, etc.) et le transport scolaire.

43. TRANSPORT EN COMMUN

LE CONTEXTE

Dans les milieux ruraux, l'utilisation de la voiture fait parti du quotidien. On doit souvent parcourir des distances considérables pour accéder aux services et aux lieux de travail. On peut facilement imaginer la problématique qui se pose pour les personnes n'ayant pas de permis de conduire, n'ayant pas de voiture ou lorsque la voiture est en panne. Un service de transport en commun pourrait pallier en partie à ces situations. Actuellement, il n'existe pas de tel service desservant le territoire de la municipalité.

44. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUES



Pour le transport en commun, les orientations d'aménagement spécifiques sont :

1. Mettre en place un service de transport en commun.

Il serait relativement facile d'implanter un service de base sur le territoire. Il pourrait s'agir d'une fourgonnette parcourant le territoire à des heures données. Les destinations souhaitables sont Venise-en-Québec, pour les services de base, Saint-Jean-sur-Richelieu et Montréal. Le gouvernement provincial peut offrir de l'aide à ce sujet. On peut penser notamment à utiliser l'argent du Pacte rural.

45. RÉSEAU CYCLABLE

LE CONTEXTE

Le cyclisme est une activité de plus en plus pratiquée et constitue un très bon moyen de faire découvrir les attraits de la municipalité aux touristes. On peut penser au Lac Champlain, aux activités agricoles, aux attraits écologiques et autres. La MRC a élaboré le tracé d'un lien cyclable. On le retrouve sur le plan no. 06-AM-104-05. Il serait souhaitable de miser sur celui-ci. Il s'agit d'une bonne opportunité pour supporter le développement économique.

46. L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour le réseau cyclable, l'orientation d'aménagement spécifique est :



1. Mettre en place les équipements et infrastructures nécessaires au lien cyclable.

La MRC a déterminé le tracé d'un lien cyclable. L'un des tronçons emprunte la route 202 et permet de faire valoir les éléments naturels de la municipalité tout en liant le secteur récréo-touristique du Lac Champlain au noyau patrimonial du village. Il serait bien de suivre le tracé proposé afin de se connecter aux réseaux des municipalités voisines. Toutefois, des variantes pourraient être envisagées pour rejoindre d'autres attraits et notamment pour éviter la route 202 dans l'objectif d'améliorer la sécurité des usagers. Ce lien cyclable est une belle occasion de créer un véritable intérêt pour le tourisme en mettant en relation les différents éléments. La réglementation d'urbanisme reflètera cette orientation.

Notons en terminant qu'un revêtement d'asphalte ou de gravier serait plus approprié compte tenu du type d'équipement utilisé par la majorité des cyclistes. Ce choix est toutefois plus dispendieux, mais le gouvernement peut offrir des subventions pour de tels aménagements.

47. ÉGOUT ET AQUEDUC

LE CONTEXTE

L'ancien village de Clarenceville connaît d'importants problèmes d'alimentation en eau potable. Les bâtiments sont actuellement desservis par des puits individuels et, dans certains cas, le débit est insuffisant pour



satisfaire les besoins des résidents.

Une desserte efficace en eau potable est aussi essentielle si l'on souhaite que des commerces s'y établissent.

Par ailleurs, devant l'encadrement plus sévère de l'épuration des eaux usées, la possibilité de mettre en place un réseau collectif au village doit être étudiée.

De son côté, le secteur du Lac Champlain a été connecté récemment au réseau d'égout et d'aqueduc. La desserte n'est cependant pas encore totalement complétée.

48. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SPÉCIFIQUE

Pour le réseau d'égout et d'aqueduc, les orientations d'aménagement spécifique sont :

1. Desservir le village en eau potable et en égout à l'aide d'un réseau d'aqueduc et d'égout.

Le projet d'alimenter le village en eau potable à l'aide d'un réseau d'aqueduc est lancé de nouveau.

La municipalité s'est déjà impliquée dans la recherche d'une alternative communautaire aux difficultés d'alimentation individuelle et diverses études furent effectuées à ce sujet.



Notamment, un puits d'essai réalisé en 1986 a permis de conclure à une capacité adéquate d'alimentation pour la construction d'un réseau d'aqueduc au village.

Cette possibilité demeure plausible et la municipalité compte contrôler le voisinage du puits afin de préserver sa qualité et assurer sa disponibilité.

Une autre alternative serait de lier le réseau du secteur du Lac Champlain au réseau du village moyennant l'installation d'une conduite maîtresse le long de la route 202.

2. Assurer une épuration efficace des eaux usées et une alimentation adéquate en eau potable.

Du côté du secteur du Lac Champlain, la majeure partie du territoire étant desservie, on veut maintenant compléter les réseaux d'égout et d'aqueduc afin d'assurer la desserte efficace de toute la zone blanche.