



***Plan de conservation de la
Ville de Magog***

Recommandations à la Ville de Magog

Par

Memphrémagog Conservation Inc.

JUILLET 2014

Plan de conservation Ville de Magog

Recommandations à la Ville de Magog

dans le cadre de la révision de son plan d'urbanisme

Ces notes et recommandations ont été formulées suivant la réalisation par Memphrémagog Conservation (MCI) en collaboration avec WSP (2014) du Plan de conservation (2014) dans le cadre d'une démarche de planification et d'aménagement du territoire.

Les milieux naturels et les secteurs identifiés comme étant prioritaires pour la conservation contribuent à maintenir les fonctions écosystémiques qui procurent de nombreux biens et services écologiques à l'ensemble de la population, à soutenir la diversité faunique et floristique et à préserver les corridors fauniques entre les milieux naturels.

Suite à l'analyse du territoire de la Ville de Magog, les grands secteurs d'intérêt écologique identifiés englobent des milieux naturels possédant une valeur écologique élevée et qui, dans plusieurs cas, sont particulièrement vulnérables aux pressions du développement.

Idéalement, tous les milieux naturels sensibles au développement devraient être pris en considération lorsque l'on planifie l'aménagement du territoire d'une ville. C'est dans cette optique que les secteurs ciblés (8) par notre analyse, qui recèlent plusieurs caractéristiques écologiques d'intérêt, ont été jugés comme étant prioritaires à préserver sous une forme ou une autre. Tous ces secteurs ont été retenus en fonction de la présence d'éléments naturels reflétant une valeur écologique indéniable.

Liste des secteurs ciblés :

- 1 : Secteur du marais de la rivière aux Cerises;
- 2 : Secteur de la rivière Magog;
- 3 : Secteur du cours d'eau Boily;
- 4 : Secteur du chemin de Georgeville;
- 5 : Secteur du lac Lovering;
- 6 : Secteur du chemin d'Ayer's Cliff;

7 : Secteur de la Baie Cummins;

8 : Secteur du Mont Orford.

En dehors des grands secteurs ciblés et plus particulièrement des unités de 10 km représentant des éléments de valeurs, il existe plusieurs autres milieux d'intérêt écologique ou sensibles au développement sur le territoire de la Ville de Magog. Par exemple, tous les cours d'eau permanents et intermittents devraient faire l'objet d'une attention particulière, tout comme leurs bandes riveraines, peu importe leur localisation ou l'affectation liée au territoire. Il en va de même pour tous les milieux humides, qui devraient aussi être protégés ainsi que leurs zones tampons. Les corridors fauniques constituent également des milieux d'intérêt écologique pouvant se retrouver en dehors des secteurs d'intérêt directement ciblés, mais qui demeurent essentiels aux déplacements de la faune terrestre et aquatique.

Les habitats non répertoriés d'espèces menacées et vulnérables ou susceptibles de le devenir en fonction des connaissances actuelles et futures pourraient aussi s'ajouter aux milieux à préserver. Ainsi, sur l'ensemble du territoire, que ce soit à l'intérieur ou à l'extérieur des grands secteurs ciblés, les milieux naturels suivants devraient idéalement faire l'objet d'une protection systématique :

- Les cours d'eau permanents et intermittents, ainsi que leurs bandes riveraines ;
- Les plans d'eau et leurs bandes riveraines;
- Les milieux humides et leurs zones tampons ainsi que les zones inondables ;
- Les zones d'élévation de 350 mètres et plus;
- Les pentes modérées et fortes (15% et plus) et les sols minces;
- Les massifs forestiers de 40 ha et plus;
- Les corridors naturels assurant la connectivité entre les grands secteurs d'intérêt écologique;
- Le couvert forestier;
- Les éléments écologiques particuliers notamment :
 - Habitats d'espèce à statut particulier;
 - Écosystèmes forestiers exceptionnels;
 - Types écologiques forestiers rares régionalement;
 - Habitats fauniques désignés;

Principaux objectifs et orientations par cible prioritaire:

Les plans d'eau, cours d'eau et leurs bandes riveraines

Les plans d'eau et les cours d'eau ainsi que leurs bandes riveraines sont des zones d'intérêt écologique qui méritent une attention particulière compte tenu de leur fragilité et de leurs nombreux attraits notamment, pour le développement immobilier en milieu riverain (résidentiel et de villégiature), le récréo-tourisme, l'agriculture et, dans certain cas, pour leur utilisation comme source d'eau potable. Il est clair que les pressions sur l'écosystème des plans d'eau et cours d'eau sont importantes, mais celles-ci proviennent non seulement du développement de la zone riveraine et de l'utilisation de l'aire aquatique, mais d'un ensemble d'utilisations à l'échelle des bassins versants des lacs et cours d'eau. Ainsi, plusieurs études démontrent que la préservation de l'écosystème des lacs et cours d'eau nécessite d'intégrer une approche plus globale à l'échelle du bassin versant qui tient compte de l'ensemble des utilisations du territoire.

Compte tenu de la valeur écologique des cours d'eau et plans d'eau, de leur rôle primordial dans le réseau hydrographique, nous recommandons :

Plans d'eau et cours d'eau

- D'identifier par le règlement de zonage, tous les plans d'eau et cours d'eau comme des sites d'intérêt écologique.
- La majorité des lacs, rivières et ruisseaux sont déjà identifiés dans le plan d'urbanisme de la municipalité d'Austin, mais nous recommandons que soient complétées l'identification et la cartographie des cours d'eau, notamment des ruisseaux intermittents.
- Mettre en place une politique qui fera en sorte que toutes décisions applicables au territoire (usages, permis, développement, nouvelles routes, etc.) soient évaluées en fonction de ses répercussions sur la présence de plans d'eau et cours d'eau à l'échelle d'un sous-bassin versant ou d'une unité de drainage.

Bandes riveraines des plans d'eau et des cours d'eau

- Maintenir le règlement de protection de la bande riveraine de 10 à 15 mètres pour toutes les rives de lacs, plans d'eau et cours d'eau permanents ou intermittents;
- Évaluer la pertinence d'augmenter la largeur de la bande riveraine dans les zones de contraintes naturelles ou le long des cours d'eau supportant des habitats particuliers comme pour le poisson (aires de fraye) ou des espèces en situation précaire ou si la qualité de l'eau est menacée.
- En milieu agricole, évaluer la pertinence de mettre en place une bande riveraine de 10 à 15 mètres minimum au lieu de la bande riveraine actuelle de 3 mètres.
- Pour ce qui est des règles relatives aux rives et du littoral et des plaines inondables, nous recommandons qu'aucune intervention ne soit permise, c'est-à-dire qu'aucune construction, ouvrage ou travaux ne soit permis dans ces zones, sauf si l'intervention est

de nature à restaurer le milieu. Une réglementation claire devrait supporter cette recommandation.

Milieux humides

Les milieux humides renferment une grande biodiversité en plus, de jouer un rôle essentiel dans le maintien de la qualité de l'eau. En effet, ces milieux sont des composantes essentielles du réseau hydrographique en agissant comme des filtres naturels qui améliorent la qualité de l'eau en retenant les sédiments et les éléments nutritifs et en agissant comme des barrières naturelles qui régularisent le débit de l'eau et diminuent les risques d'inondation. De plus, ils sont des sites d'alimentation et de reproduction de nombreuses espèces de poissons, d'amphibiens, de reptiles, d'oiseaux et de mammifères. Finalement, les milieux humides sont des lieux de pratique d'activités de plein air comme la chasse, la pêche, la randonnée ou l'observation d'oiseaux.

Considérant la valeur écologique exceptionnelle des milieux humides et les nombreux biens et services qu'ils procurent nous recommandons :

- De protéger les milieux humides cartographiés ou non cartographiés par un zonage approprié (par exemple le zonage 'aire écologique') ainsi qu'une réglementation appropriée indiquant que tous les ouvrages de construction et les travaux de déblais, de remblais et de drainage soient prohibés.
- De maintenir une bande de protection autour des milieux humides (zone tampon). Nous suggérons que celle-ci soit d'au moins de 15 mètres et que des restrictions strictes soient appliquées afin d'éviter tout impact négatif sur la zone humide.
- D'élargir la zone tampon en zone agricole, qui est présentement de 3 m, afin d'éviter les répercussions de l'utilisation du sol à des fins agricoles sur ces milieux sensibles.

Les pentes fortes et modérées

Les milieux naturels situés dans les zones de pentes fortes sont particulièrement sensibles aux interventions humaines et susceptibles à l'érosion et à l'affaissement. De plus, ces zones sont souvent caractérisées par des sols minces. Par conséquent, ces zones doivent être privilégiées pour des fins de conservation.

Nous recommandons :

- Que les zones de pente naturelle de 15% à 30% ne devraient faire l'objet d'aucune construction (habitation) ni d'aménagement de nouvelles routes. Seuls les chemins

forestiers, conformes aux saines pratiques d'intervention en forêt privée, devraient être permis.

- Que les zones de pentes naturelles fortes (+ de 30%) ne devraient faire l'objet d'aucune construction (habitation) ni d'aménagement de nouvelles routes ou chemins forestiers. Aucun déblai/ remblai ne devrait être permis.
- De plus, aucune coupe forestière ne devrait être permise dans les zones de pentes naturelles fortes (+ de 30%).

Les zones d'élévation de 350 mètres et plus

Les zones d'élévation de plus de 350 m sont des zones écologiquement sensibles. Ces secteurs de plus de 350 mètres d'altitude devraient être exclus du développement (habitations et routes) et des restrictions d'usages devraient être précisées.

Nous recommandons :

- D'appliquer un zonage particulier aux zones d'élévation de 350 mètres et plus afin de régir les usages de constructions domiciliaires, d'abattage d'arbres afin de préserver les paysages naturels.
- D'interdire toute construction au-dessus de 350 mètres d'altitude tel que recommandé par le BAPE en 2005 dans son Rapport no 209 sur le Parc national du Mont-Orford.
- D'interdire toute nouvelle construction de routes publiques ou privées.

Les massifs forestiers de 40 ha et plus

Les massifs forestiers de 40 ha et plus présents sur le territoire de la Ville de Magog (débordant sur les municipalités voisines) constituent des noyaux de conservation. On entend par noyau de conservation, un site d'intérêt biologique qui est non fragmenté ou altéré par l'homme. Un noyau de conservation s'étend normalement sur un territoire suffisamment grand pour y assurer la pérennité d'espèces représentatives de la région naturelle et les écosystèmes qui les soutiennent. La taille d'une aire protégée est normalement définie selon le choix de l'espèce à conserver. Cette valeur est fonction de l'aire vitale minimale de l'espèce. En général, l'accent est placé sur la protection de ces grandes zones centrales, qui à leur tour ont des liens étendus avec le paysage, tant à l'intérieur des régions qu'entre les régions.

Dans la région, les espèces à grand domaine vital comme l'orignal, l'ours, le lynx, etc. peuvent utiliser des territoires de plusieurs dizaines de km². Les massifs forestiers de 1 000 ha (10 km² et plus) constituent les plus grands de la région et eux seuls peuvent abriter des populations viables de ces espèces. C'est pourquoi ils sont d'une si grande importance pour l'écologie de la région, surtout si la connectivité entre eux est maintenue. De plus, ils sont suffisamment

grands pour assurer la survie des autres espèces représentatives de la région naturelle et protéger tous les écosystèmes. Leur grande superficie leur permettrait également de récupérer plus facilement suite à une perturbation majeure d'origine naturelle (feu, verglas, insectes ravageurs, etc.).

Dans le cadre de notre analyse, le seuil minimal de 40 ha fut considéré pour identifier les grands fragments forestiers. Cette superficie fut choisie de manière à inclure les conditions minimales requises pour qu'un écosystème forestier puisse abriter des espèces caractéristiques de la forêt profonde. Les oiseaux seraient de bons bio-indicateurs de la valeur des boisés en milieu agricole puisqu'ils sont largement répandus sur le territoire et qu'une grande variété d'entre eux montre des exigences écologiques bien précises, tout particulièrement celles reliées aux caractéristiques de l'intérieur de la forêt selon Langevin et Bélanger (1994).

Certaines espèces sont en effet beaucoup plus sensibles à la taille des boisés et ne sont que rarement observées dans les parcelles de forêts de faible superficie ou isolées, notamment le pic chevelu (*Picoides villosus*), la grive fauve (*Catharus fuscescens*) et la paruline du Canada (*Wilsonia canadensis*). Ces auteurs estiment qu'à partir de 35 ha, un boisé possède un fort potentiel pour la conservation dans un contexte où le couvert forestier est très fragmenté (CRRNT, 2011).

Par ailleurs, les îlots boisés plus grands ont également tendance à accueillir une plus grande diversité d'habitats et de niches écologiques et, par conséquent, ils sont plus susceptibles de soutenir une grande diversité ou richesse en termes d'espèces. Selon Environnement Canada (2013), un bassin hydrographique ou toute autre unité de territoire devrait avoir au moins un et de préférence, plusieurs îlots boisés de 200 ha (mesurés comme zone forestière située à plus de 100 mètres d'une lisière). Ces boisés de 200 ha soutiennent environ 80 % des espèces nécessitant des habitats de forêt d'intérieur. Ces espèces sont généralement sensibles aux perturbations extérieures et ne pourraient survivre dans des milieux ouverts. Ce type de milieu naturel supporte notamment des espèces d'oiseaux forestiers comme le Piranga écarlate.

Nous recommandons :

- D'interdire toute construction de routes ou tout développement immobilier (résidences multiples) qui favoriserait la fragmentation des grands massifs forestiers.
- D'interdire toute nouvelle route fractionnant un grand massif forestier.
- De limiter l'implantation de nouvelles résidences à l'intérieur des massifs et favoriser, autant que faire se peut, leur implantation en périphérie et/ou bordure.
- D'interdire toute nouvelle route et construction dans les zones ayant plusieurs éléments de haute valeur écologique à l'intérieur des grands massifs forestiers.

Les corridors naturels

La fragmentation et la destruction des habitats résultant des activités humaines sont considérées comme des causes majeures de la diminution de la biodiversité. La réduction de la taille des fragments d'habitats et l'augmentation de leur isolement affectent, à long terme, la viabilité des populations d'espèces qui y vivent, de par la limitation voire la disparition des échanges entre populations du fait de la création de discontinuités. Afin de compenser les effets négatifs de la fragmentation des habitats naturels, les biologistes de la conservation conseillent d'accroître la connectivité entre les habitats. Ainsi, la connectivité entre les fragments d'habitats au sein d'un paysage est devenue un enjeu fort pour la conservation de la biodiversité.

Dans le cadre de nos analyses, les corridors naturels les plus propices aux déplacements de la faune ont été identifiés en fonction des éléments du milieu favorables aux déplacements de la faune terrestre. Outre les berges des lacs et des cours d'eau, nous avons notamment considéré les vallées et les grands fragments forestiers comme étant des éléments favorisant la circulation de la faune à l'échelle régionale. Il est toutefois très important de retenir qu'on ne peut baser l'identification des corridors uniquement sur les analyses cartographiques. L'analyse des corridors fauniques requiert également l'identification des principaux obstacles à la libre circulation de la faune, de même que des secteurs où le passage de la faune terrestre peut constituer un risque à la sécurité.

Pour ce qui est de la faune aquatique à l'intérieur des limites de Magog, l'absence de passes migratoires aux barrages de la centrale Memphrémagog et de celui de la Grande-Dame empêchent le libre passage de la faune aquatique entre le lac Memphrémagog et le lac Magog. Cinq autres barrages bloquent ensuite la circulation du poisson entre le lac Magog et la rivière St-François. Également en dehors des limites de Magog, le barrage de l'étang-aux-Cerises et celui du centre-d'art, situés dans le parc national du Mont-Orford, bloquent le passage du poisson entre l'étang-aux-Cerises et le lac Memphrémagog (Centre d'expertise hydrique du Québec, 2013). Des obstacles plus mineurs interrompent par ailleurs la circulation du poisson le long de nombreux cours d'eau de la Ville de Magog, notamment dans les sous-bassins du ruisseau Castle et de la rivière aux Cerises (GENIVAR, 2013). Il s'agit, dans bien des cas, de ponceaux obstrués, de digues et de petits barrages privés ainsi que d'obstacles naturels (arbres renversés et barrages de castors). Un simple programme d'inspection de ces obstacles et d'entretien des ponceaux permettrait de corriger la plupart de ces obstructions.

Les cours d'eau et plans d'eau ainsi que les corridors riverains constituent des corridors de déplacement. Selon Environnement Canada (2013), les corridors riverains devraient avoir une largeur minimale variant entre 50 et 100 m. La largeur des couloirs pourrait toutefois, varier selon les caractéristiques du milieu et des besoins spécifiques pour les espèces.

Nous recommandons :

- D'appliquer un zonage approprié qui fera en sorte que les usages qui seront maintenus ne nuiront pas à la libre circulation de la faune par exemple entre la rivière aux Cerises et le ruisseau Castle.
- De valider et délimiter les corridors fauniques et d'effectuer par des travaux sur le terrain, l'identification des zones où se concentrent plus particulièrement les déplacements de la faune.
- Faire une analyse des corridors fauniques afin d'identifier les principaux obstacles à la libre circulation de la faune, de même que des secteurs où le passage de la faune terrestre peut constituer un risque à la sécurité.

Couvert forestier

En dehors des grands massifs forestiers, la forêt couvre une importante portion du territoire de la Ville de Magog. De façon complémentaire aux éléments ciblés précédemment, il importe de veiller, à l'échelle de l'ensemble du territoire de la Ville de Magog, au maintien du couvert forestier, et ce, compte tenu de :

- processus écosystémiques essentiels de la forêt qui procurent de nombreux biens et services pour le bien-être de la population et pour l'ensemble des activités économiques;
- l'importance des fonctions socio-écologiques assurées par les milieux forestiers, notamment, l'approvisionnement en matière ligneuse, épuration de l'eau, la valeur paysagère intimement liée au cadre de vie des citoyens, lieux de pratique d'activités récréatives permettant l'appropriation au milieu de vie et un contact nécessaire avec la nature.

Nous recommandons :

- Que toutes décisions applicables au territoire (usages, permis, développement, nouvelles routes, etc.) soient analysées en fonction de son impact sur le couvert forestier. En ce sens, la municipalité devrait adopter une politique du maintien du couvert forestier et y édicter une orientation claire et un seuil spécifique de maintien du couvert forestier sur son territoire. L'application de son règlement de zonage, de lotissement et sur l'abattage d'arbres devrait ainsi assurer le maintien du couvert forestier, et ce, même en zone vouée au développement immobilier.
- De maintenir un seuil d'au moins 75% du couvert forestier par sous-bassin versant (unité de drainage). L'étude d'Ouranos sur les seuils de couvert forestier pourrait être une référence à transposer (Développer l'adaptation aux changements climatiques sur les bassins versants du sud du Québec : L'expérience d'Ouranos, Alain Bourque, Rendez-vous International de l'Eau, Université de Sherbrooke, 2 juin 2009).

Les éléments écologiques particuliers

Les espèces à statut particulier

Les espèces à statut particulier sont celles qui ont été désignées ou sont susceptibles d'être désignées « menacées » ou « vulnérables » en vertu de la *Loi sur les espèces menacées ou vulnérables du Québec*, ou encore de la *Loi sur les espèces en péril du Canada*. Ce sont généralement des espèces relativement rares ou qui subissent fortement les impacts des activités humaines, notamment par leur exploitation ou par la transformation de leur habitat.

La protection des espèces à statut particulier est un élément fondamental dans le maintien de la biodiversité d'un milieu naturel. Les zones où il y a présence d'espèces à statut particulier sont souvent considérées comme des secteurs à forte biodiversité, en raison de la richesse élevée qu'elles renferment généralement et du rôle qu'elles exercent dans son maintien (Zachos et Habel, 2011).

Le peu d'inventaires ou d'études écologiques récents réalisés sur le territoire de la Ville de Magog a pour effet de rendre incomplet le portrait que l'on peut tracer de la répartition des espèces à statut particulier sur le territoire de la Ville de Magog. Il est donc d'autant plus important de considérer avec intérêt les occurrences connues d'espèces à statut particulier, tout en accordant une attention particulière à ces espèces lors des inventaires à venir.

Les écosystèmes forestiers exceptionnels

Les écosystèmes forestiers exceptionnels (EFE) sont désignés par le ministère des Ressources naturelles (MRN) et sont caractérisés par des forêts anciennes, des forêts refuges pour les espèces menacées ou vulnérables ou des forêts rares (MRN, 2013a).

Sur le territoire de la Ville de Magog, 2 EFE ont été identifiés. Il s'agit d'une forêt refuge localisée dans le parc national du Mont-Orford et d'une forêt rare située sur terre privée.

Sur les terres du domaine de l'État, ces forêts sont protégées légalement contre toute activité susceptible d'en modifier les caractéristiques. Cette protection légale n'existe pas pour les EFE situés sur les terres privées; leur conservation est actuellement basée uniquement sur la bonne volonté de propriétaires sensibles à la valeur de leurs attributs écologiques (CRRNT, 2011).

Types écologiques forestiers rares régionalement

Les milieux forestiers sont divisés en différents types écologiques. Ceux-ci reflètent notamment la composition, la structure et le caractère dynamique de la végétation potentielle d'un milieu. C'est une unité synthèse de classification, qui exprime à la fois les caractéristiques physiques du milieu et les caractéristiques dynamiques et structurales de la végétation (MRN, 2013). Un seul type écologique est considéré rare pour la région, soit l'ormaie à frêne noir.

Les habitats fauniques désignés

Les habitats fauniques désignés par le MDDEFP, selon la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*, sont définis comme étant un *lieu habité par une espèce ou une population animale et où elle retrouve l'ensemble des composantes nécessaires à l'accomplissement de ses besoins vitaux* (MDDEFP, 2013b). Les habitats essentiels identifiés sur le territoire sont les suivants :

Un habitat du rat musqué est en partie présent dans l'extrême sud de la municipalité, à l'ouest du lac Lovering. Une aire de concentration d'oiseaux aquatiques est aussi présente dans le marais de la rivière aux Cerises, tandis qu'un habitat du cerf de Virginie est répertorié à la limite sud-est du territoire de la Ville de Magog.

Les habitats fauniques localisés sur les terres privées, bien que cartographiés, ne sont actuellement pas protégés par la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*. Les MRC identifient néanmoins ces habitats dans leur schéma d'aménagement et peuvent y appliquer des modalités et les inclure dans un site d'intérêt écologique (CRRNT, 2011).

Nous recommandons :

- D'interdire tout développement ou activité qui pourrait nuire au maintien de ces éléments d'intérêt écologique.
- De réaliser des inventaires écologiques afin de compléter le recensement des espèces à statut particulier sur le territoire de la Ville de Magog.

Autres recommandations

- Exiger une caractérisation environnementale complète en amont de toute demande de permis de lotissement à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. Cette caractérisation environnementale devrait être transmise à la municipalité avant même toute considération du projet de développement. La description détaillée de ce que devrait minimalement comprendre la caractérisation environnementale devrait être prévue par voie règlementaire, ou à tout le mois, transmise aux promoteurs (floristiques, fauniques, périodes de l'année, requêtes d'informations aux différents répertoires, milieux hydriques, etc.). La caractérisation devrait couvrir l'entièreté du terrain appartenant au propriétaire et non la seule partie visée par la 1^{re} phase d'un projet de développement.
- Plan d'aménagement d'ensemble (PAE) : Nous conseillons à la municipalité d'Austin de considérer l'adoption d'un règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE). Suivant une sélection des zones devant faire l'objet d'une planification détaillée par les

propriétaires (voir les cibles mentionnées précédemment), le PAE, permet à la municipalité d'assurer un développement cohérent et durable de ces parties du territoire, et ce, avant toute modification des règlements d'urbanisme.

Tiré du site du MAMROT :

Utilité

Dans certaines parties du territoire, il peut être difficile de déterminer à l'avance l'emplacement exact des utilisations possibles du sol et les dispositions réglementaires connexes.

Si la municipalité entreprend elle-même une planification détaillée des secteurs non construits ou sujets à un nouveau lotissement, elle peut être obligée de prévoir, dans son plan et ses règlements, le type de développement souhaité par les propriétaires ainsi que les conditions du marché prévues dans un avenir plus ou moins proche.

Si, au contraire, elle ne fait que réagir aux demandes de modification du plan et des règlements sans une réflexion préalable, le développement de son territoire risque de se faire à la pièce.

Par opposition à ces approches, celle des plans d'aménagement d'ensemble (PAE) offre un contrôle à la fois souple et plus complet de l'aménagement de ces parties du territoire. Effectivement, dans des zones délimitées à l'avance, elle permet à la municipalité de définir de façon générale la nature et les caractéristiques souhaitées pour leur développement. La planification détaillée et la modification des règlements d'urbanisme ne viendront qu'au moment où les propriétaires du territoire concerné souhaiteront mettre en valeur leurs propriétés. Ces derniers devraient alors préparer et faire approuver un PAE pour le territoire concerné.

Afin d'obtenir cette approbation, le PAE doit respecter certains objectifs que la municipalité aura énoncés auparavant sous forme de critères d'évaluation. Ces critères peuvent, entre autres, tenir compte des caractéristiques particulières du site ainsi que des préoccupations relatives à la qualité des constructions et de l'aménagement des terrains.

Cette approche plus souple d'évaluation des projets à partir de critères plutôt que de normes favorise la recherche de solutions novatrices dans un échange ouvert entre la municipalité et les promoteurs. Comme condition d'approbation du PAE, la municipalité peut exiger que le promoteur prenne à sa charge le coût des infrastructures, réalise le plan dans un délai fixé et fournisse des garanties financières. Ces aspects de la réalisation peuvent faire l'objet d'une entente permettant de fixer, au moment de l'approbation, l'ensemble des conditions de réalisation.

Par exemple, un PAE peut s'avérer utile dans les cas suivants :

- les nouveaux quartiers résidentiels à développer en périphérie;
- les milieux bâtis voués à un changement de fonctions (p. ex., les zones industrielles vétustes, les grandes propriétés des communautés religieuses);
- les projets de villégiature ou de loisirs où la protection du milieu naturel requiert des mesures particulières (p. ex., les flancs de montagne).