

DESTINATION OWL'S HEAD

PLAN DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT

**Relance d'un centre de villégiature
4 saisons iconique**

Juillet 2020



empero

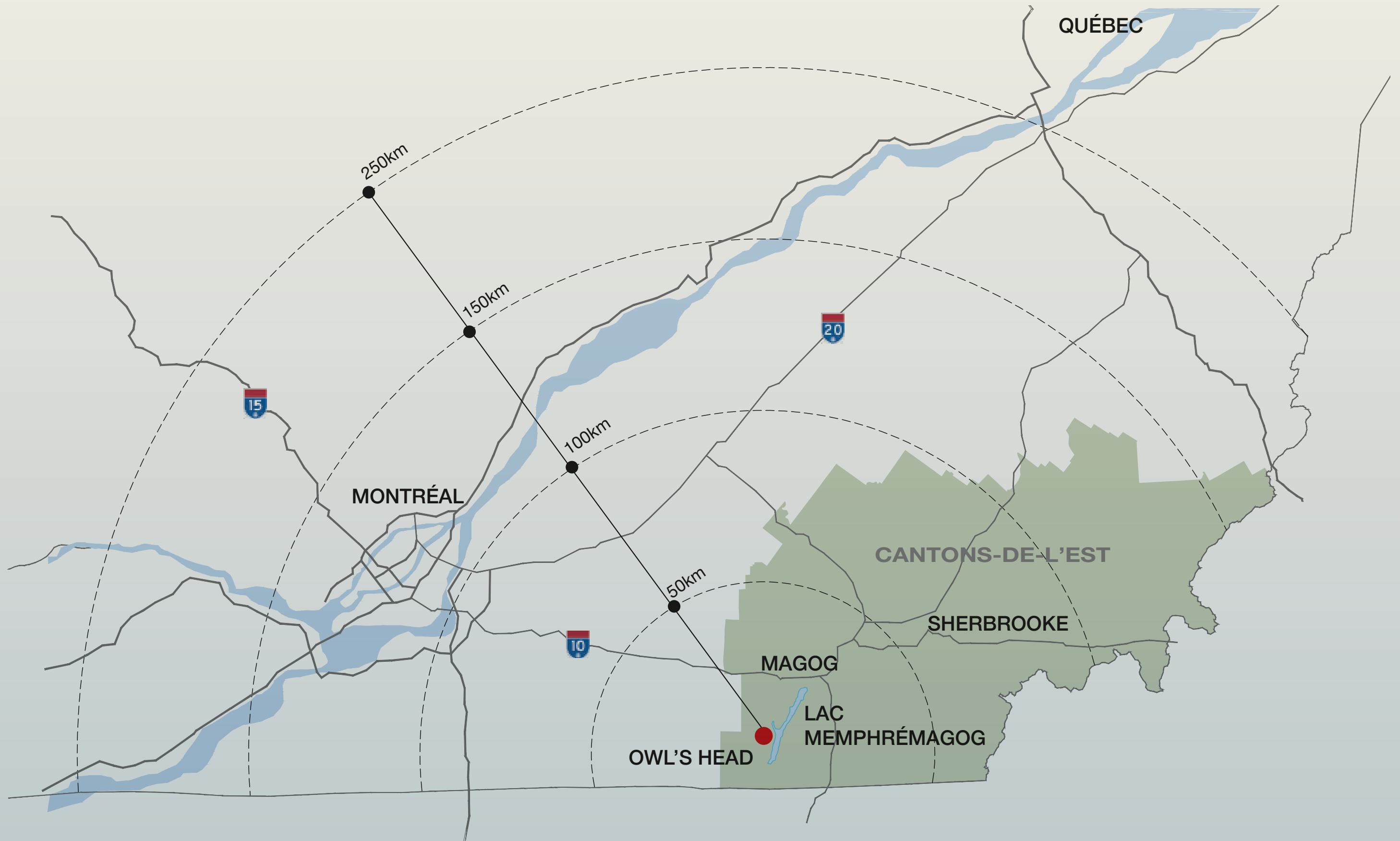
AVIS AU LECTEUR

La présente version du plan directeur amende la version du mois d'avril dernier pour tenir compte de l'ensemble des commentaires et recommandations formulés par la Municipalité du Canton de Potton, le comité de bon voisinage, l'Association des propriétaires d'Owl's Head (APOHOA) et l'Association des propriétaires du chemin Girl's Camp.

Afin de faciliter le suivi des modifications, le lecteur prendra note que les ajouts et modifications au texte sont inscrits en rouge tandis que les plans qui ont été modifiés sont accompagnés d'un encadré indiquant qu'ils ont fait l'objet de modifications.

TABLE DES MATIÈRES

1. Avant-propos	5	5. Un centre de villégiature durable	42
2. Une démarche de participation citoyenne.....	7	5.1 Un projet en différentes phases qui évite les zones de grande valeur écologique ou paysagère	42
3. L'énoncé de vision	9	5.2 Un parc immobilier écoresponsable et diversifié.....	42
4. Un concept unique de centre de villégiature 4 saisons	11	5.3 Une approche sensible à l'égard des impacts potentiels des aménagements récréatifs sur l'environnement	43
4.1 L'essence d'un centre de villégiature	11	5.4 Le développement d'un plan de gestion des eaux de ruissellement	43
4.1.1 L'éventail d'activités récréatives et de loisirs.....	11	5.5 Des mesures pour minimiser les impacts sur la communauté.....	43
4.1.2 Le parc d'hébergement.....	11	5.6 Des mesures pour limiter l'émission de gaz à effet de serre (GES).....	44
4.1.3 L'animation et la trame événementielle.....	12	5.7 Des mesures particulières à l'égard de la protection des boisés et du reboisement de la propriété.....	44
4.1.4 La circulation routière et la mobilité durable.....	12	6. Enjeux de mise en œuvre.....	45
4.2 Programme récréatif et événementiel.....	12	6.1 L'adhésion sociale.....	45
4.2.1 La montagne	12	6.2 Le cadre réglementaire municipal et régional.....	46
4.2.2 Le sommet	12	6.2.1 Normes à prévoir pour permettre la réalisation du plan directeur	46
4.2.3 Le lac.....	14	6.2.2 Étapes réglementaires requises afin de pouvoir réaliser le plan directeur	46
4.2.4 La plaine.....	15	6.3 Le réseau d'infrastructures.....	46
4.2.5 Partenariats régionaux	15	7. Les engagements de Destination Owl's Head	47
4.3 Volet immobilier	18	Annexe 1: Liste des lots de la propriété	49
4.3.1 La notion d'hébergement.....	18	Annexe 2: Lignes directrices et inspirations architecturales	51
4.3.2 Le concept ski-in/ski-out.....	18	Annexe 3: Table des matières-type des guides d'implantation et d'intégration architecturale	57
4.3.3 Le programme immobilier projeté.....	18		
4.4 Circulation routière, mobilité active et stationnement.....	39		
4.4.1 Circulation routière	39		
4.4.2 Mobilité active.....	40		
4.4.3 Stationnement	40		





FRED KORMAN À SON SIÈGE SOCIAL

1. AVANT-PROPOS

LA PROPRIÉTÉ

Owl's Head est localisé à une trentaine de kilomètres au sud de l'autoroute 10 dans la municipalité du Canton de Potton.

La propriété de 457,4 ha (49 M de pieds carrés) située sur la rive ouest du lac Memphrémagog regroupe l'une des principales stations de ski du Québec et un terrain de golf de championnat. La liste de tous les lots constituant cette propriété de même que leur superficie respective est jointe à l'annexe 1 du présent document.

BREF HISTORIQUE DE LA STATION

Bien des gens croient à tort que le nom Owl's Head provient du contour du sommet de la montagne que l'on dit ressembler à une tête de hibou. Toutefois, ce nom inusité tire plutôt son origine d'une tribu indienne, les Abénakis, qui habitait la région.

À la mort de leur plus grand chef, qui portait le nom OWL, ils décidèrent en commémoration de son existence, et ce pour assurer à jamais la survivance de son esprit, de nommer la montagne locale Owl's Head. Il leur semblait que le contour de la montagne rappelait le profil du grand chef alors qu'il reposait dans la mort.

Bien des années plus tard, le 18 décembre 1965, Fred Korman ouvrait les portes du centre de ski Owl's Head retenant le nom original afin de préserver l'identité et l'esprit de ses premiers habitants. Avec l'aide de son épouse Lillian et leur fille Caroll, M. Korman a opéré la station de ski pendant la première saison grâce à deux télésièges et un télésiège. Les amateurs de ski de l'époque pouvaient skier sur six pistes dessinées par le skieur olympique Bob Richardson.

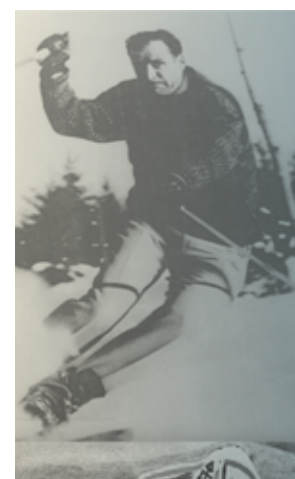
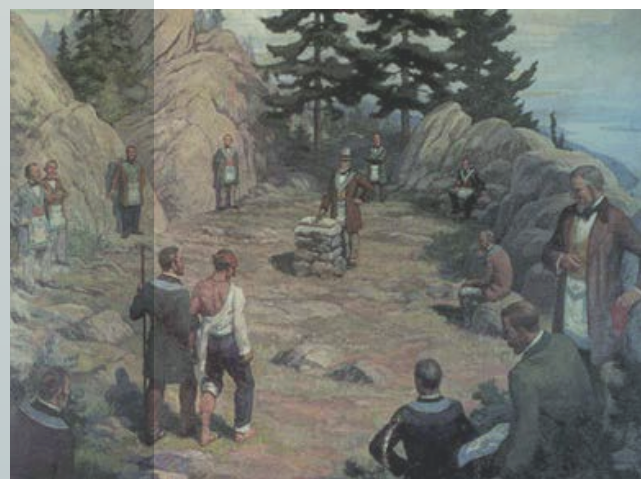
Ce qui avait débuté comme un passe-temps pour cet électricien de Mansonville s'est vite transformé en centre de villégiature 4 saisons devenu aujourd'hui l'un des plus importants centres de ski et de golf au Québec.

LA RELANCE D'UNE STATION ICONIQUE

Comme beaucoup de stations de ski au Québec, Owl's Head a connu un lent déclin de son achalandage lié à une combinaison de facteurs : marché du ski en régression, vétusté des équipements, perception d'éloignement par rapport aux grands axes routiers, etc.

Dans ce contexte, la relance de cette station ne pouvait passer que par des investissements majeurs dans la mise à niveau et la modernisation des équipements suivant la vision d'une station du XXI^e siècle ; une station qui valorise son riche patrimoine passé, mais qui se tourne vers des valeurs recherchées par la clientèle de demain.

Un groupe d'investisseurs privés attachés à Owl's Head et conscients de sa valeur économique dans la grande région du lac Memphrémagog a acquis la propriété le 3 avril 2018. Dès lors, Destination Owl's Head a entrepris de poursuivre l'œuvre d'une vie de Fred Korman et de poser les actions requises pour assurer la survie à long terme de cette station iconique.





C'est ainsi qu'en l'espace de 18 mois, près de 26 M\$ ont été injectés dans la relance d'Owl's Head.

Rénovation intérieure du chalet du golf	0,4 M\$
Nouvelles machineries et karts de golf	1,3 M\$
Rénovation et agrandissement du chalet de ski	6,0 M\$
Aménagement d'une nouvelle marina	1,3 M\$
Aménagement du Club Lac	0,5 M\$
Installation de la nouvelle remontée du lac et du tapis magique	5,1 M\$
Système d'enneigement	9,0 M\$
Achat de nouvelles dameuses	1,2 M\$
Divers travaux sur la montagne (configuration de pistes et contrôle du ruissellement et de l'érosion).	0,6 M\$
Nouveau système de gestion informatique	0,8 M\$

La priorité des interventions a vraiment été mise sur le volet récréatif. En parallèle, Destination Owl's Head n'a procédé à la construction que d'un seul projet immobilier, le Glaz I. Ce projet toutefois est représentatif de la qualité et de la signature architecturale que vise Destination Owl's Head pour ses projets à venir. D'ailleurs un recueil d'inspiration architecturale des futurs projets est joint à l'annexe 2 du présent document.

La valeur d'Owl's Head tient à son authenticité et à son ADN unique qui a pris source aux premiers jours de sa fondation. Le projet de relance initié par Destination Owl's Head vise à la protéger et la mettre en valeur.

LES FORCES À METTRE EN VALEUR

Destination Owl's Head recèle d'actifs uniques qui la distinguent des autres centres de villégiature et resorts :

UN PANORAMA À COUPER LE SOUFFLE

Le haut du sommet très pointu de la montagne offre aux visiteurs une vue à 360 degrés sur toute la région et notamment, sur la vaste étendue du lac Memphrémagog.

UN LAC, UNE MONTAGNE, UNE PLAINE

Owl's Head présente sur une superficie relativement compacte trois environnements géographiquement distincts qui enrichissent la qualité du paysage en permettant à ce centre de villégiature d'offrir une foule d'activités sportives et de loisirs toute l'année durant.

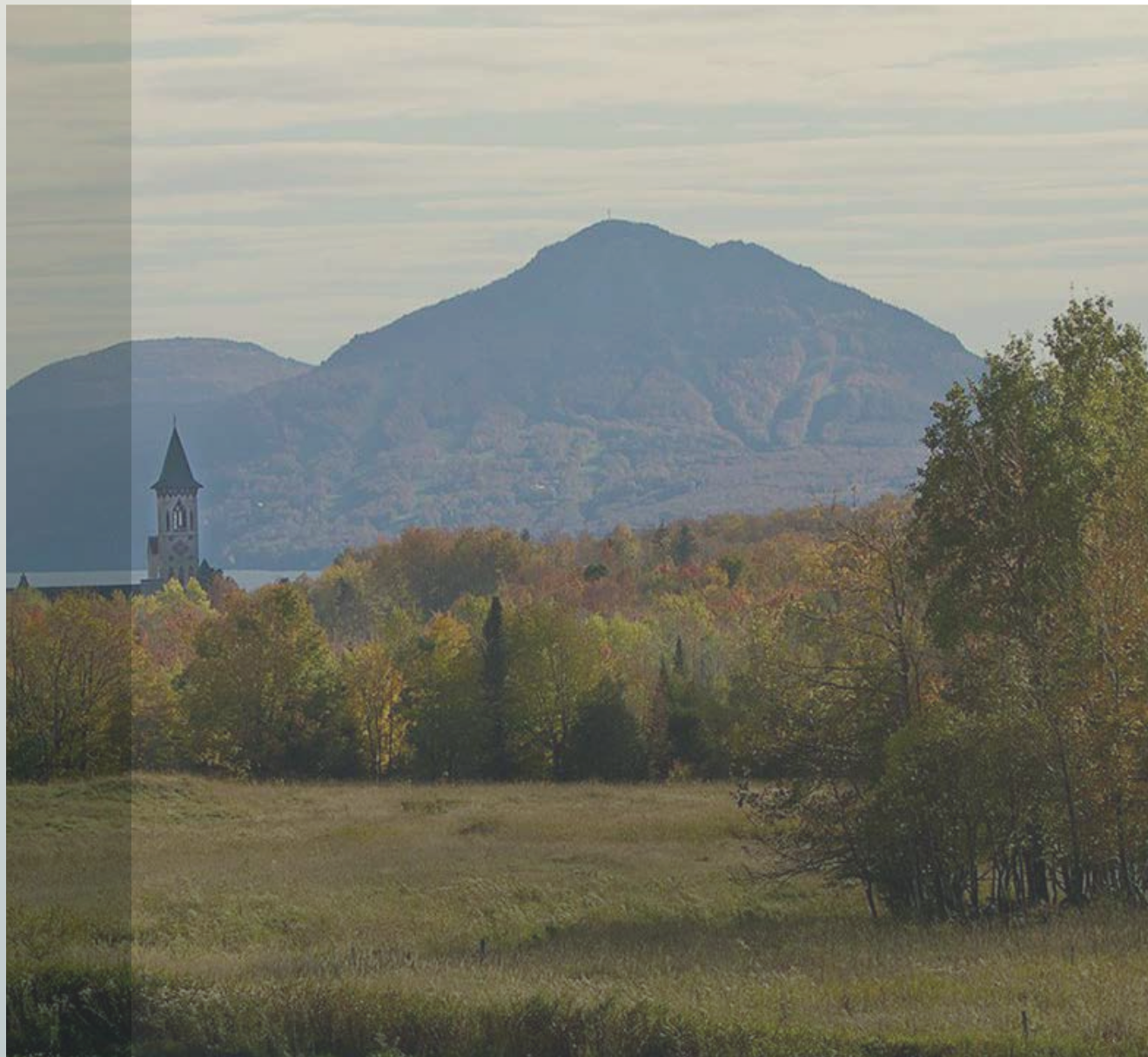
UNE ÂME CHALEUREUSE ET FAMILIALE

Owl's Head a été développé par une famille pour la famille. Cet esprit chaleureux et convivial plane sur toute la montagne et confère à cette destination une âme particulière qui ne peut s'inventer et qui continue de s'enrichir par une fréquentation familiale de génération en génération.

UNE STATION ENRACINÉE DANS LA CULTURE DES CANTONS-DE-L'EST

L'occupation du territoire des Cantons-de-l'Est est caractéristique. Elle tient entre autres dans un mélange d'une architecture typique, de la présence de paysages ruraux et de profil montagneux, d'un heureux mariage des cultures francophone et anglophone et d'un souci élevé de la sauvegarde des milieux environnementaux d'intérêt. Owl's Head épouse ces valeurs qui font des Cantons-de-l'Est une région belle et riche.

La combinaison de tous ces actifs ne peut être reproduite dans aucun autre centre de villégiature. Elle a forgé au cours des années l'image de marque d'Owl's Head. L'opération de renaissance initiée depuis peu vise à poursuivre et renforcer cette image de marque.



2. UNE DÉMARCHE DE PARTICIPATION CITOYENNE UNIQUE

Destination Owl's Head vise à relancer la station avec l'appui de la municipalité et de sa communauté. À cette fin, elle a mis en place un ensemble de moyens pour recueillir les attentes et préoccupations du milieu.

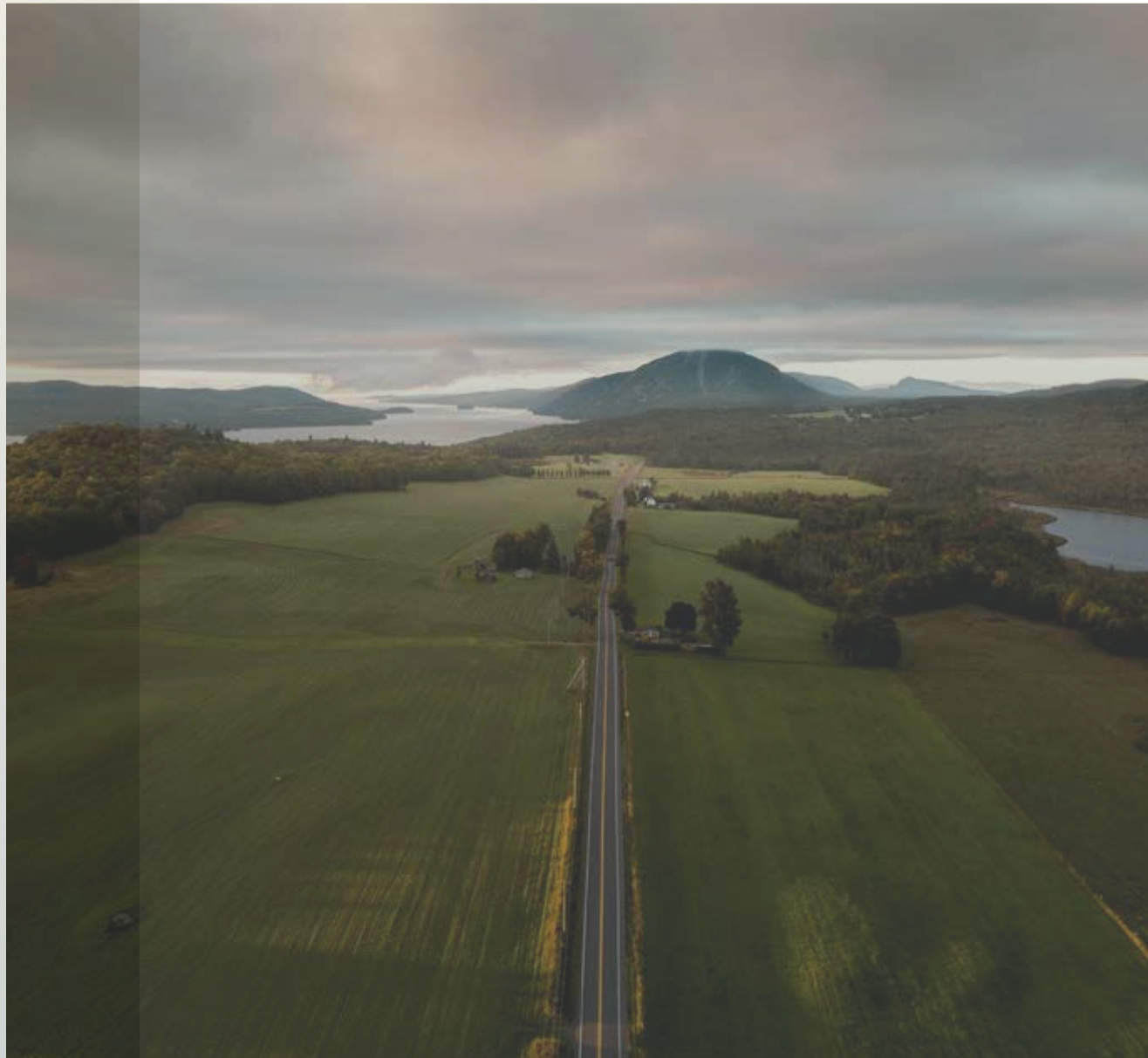
LE COMITÉ DE BON VOISINAGE

Le comité de bon voisinage a été mis sur pied en novembre 2019. Il regroupe onze (11) personnes représentantes des principales parties prenantes de la communauté :

Pierre Savary	APOHOA
Nicolas Faucher	APOHOA
Louise Belle Isle	Association Girl's Camp
Pierre Lundahl	Association Girl's Camp
Andrée Henri	Résidente de Destination Owl's Head
Martine Laberge	Résidente de Destination Owl's Head
Sandra Jewett	Communauté d'affaires de Potton
Daniel Giroux	Communauté d'affaires de Potton
Jacques Marcoux	Maire du Canton de Potton
Marc Lacourcière	Destination Owl's Head
Pierre Bourdages	Destination Owl's Head

Les membres du comité de bon voisinage ont pour principales responsabilités de suivre les travaux d'élaboration du plan directeur et toutes les étapes subséquentes de sa mise en œuvre. Ses membres sont invités à formuler des opinions et recommandations visant à ce que celui-ci réponde aux principales préoccupations du milieu.

Les membres siègent à titre individuel. Leurs opinions n'engagent pas forcément celles de l'association ou du regroupement dont ils font partie.



À ce jour, le comité de bon voisinage a tenu quatre (4) rencontres en plus d'avoir réalisé une visite détaillée des sites susceptibles d'être développés à des fins immobilières. Ses travaux ont permis d'identifier six (6) enjeux majeurs reliés au développement d'Owl's Head. Ces enjeux sont par ordre de priorité :

- 1) Le nombre d'unités total que comptera le projet, son phasage et son impact sur le déboisement, l'environnement et la protection du paysage ;
- 2) La gestion du volume de circulation susceptible d'être généré par les nouvelles unités d'hébergement, le contrôle de la vitesse des véhicules et l'évaluation des besoins en stationnement tant pour les unités d'hébergement que pour les points d'activités de la station ;
- 3) La gestion des eaux de ruissellement, le contrôle de l'érosion et la qualité de l'eau rejetée au lac Memphrémagog ;
- 4) La capacité des infrastructures et la répartition des coûts reliés aux travaux de mise à niveau et ceux relatifs au prolongement du réseau ;
- 5) Le contrôle de la qualité architecturale et l'intégration harmonieuse des nouveaux projets avec le milieu bâti existant ;
- 6) La gestion de la location court terme et la localisation des sites destinés à l'hôtellerie.

Le comité de bon voisinage est un comité permanent. C'est-à-dire qu'il continuera de tenir des rencontres régulièrement tout au long des travaux d'aménagement et de développement qu'entreprendra Destination Owl's Head suite à l'adoption du plan directeur. Il veillera à s'assurer que ces travaux sont conformes aux orientations du plan directeur et il formulera des recommandations visant à bonifier les méthodes de travail et à apporter des travaux correctifs au besoin.

LES RENCONTRES DE CONSULTATION PUBLIQUE

Entre le 8 février et le 17 juin 2020, Destination Owl's Head a tenu des rencontres de consultation auprès de quatre (4) principaux groupes d'intérêt, soit :

- Association des propriétaires d'Owl's Head Owners Association (APOHOA)
- Association des propriétaires du chemin Girl's Camp
- Commerçants de Potton
- Résidents de Potton

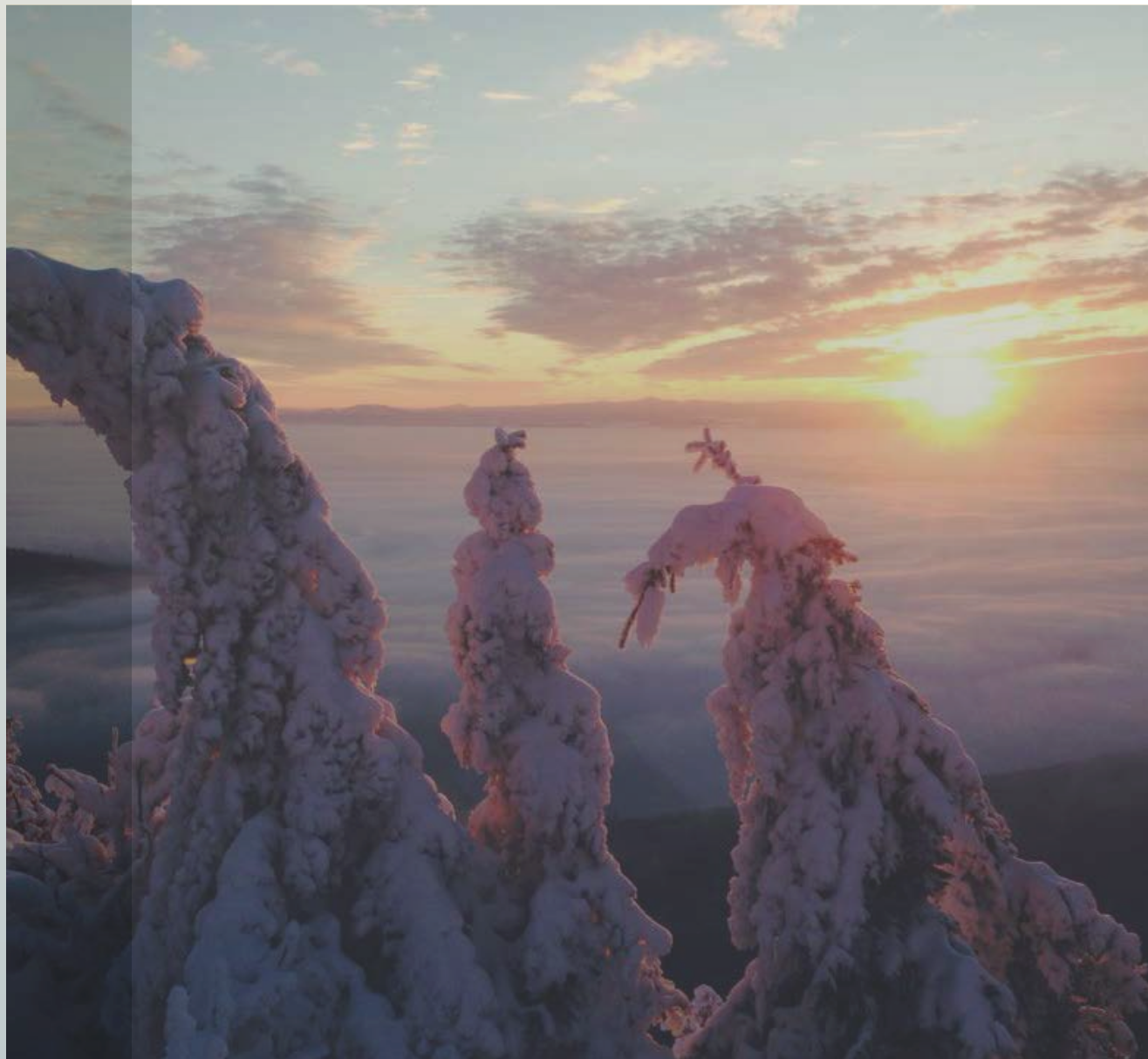
Ces rencontres visaient à rejoindre le plus grand nombre possible de personnes pour leur présenter l'état d'avancement du plan directeur, répondre à leurs questions et recevoir leurs commentaires ou recommandations. En plus de ces consultations, Destination Owl's Head a entretenu durant cette même période plusieurs échanges de communications écrites avec l'Association des propriétaires du chemin Girl's Camp et l'APOHOA.

PUBLICATION D'UN RÉSUMÉ DU PLAN DIRECTEUR

Le 14 février 2019, Destination Owl's Head a mis en ligne sur son site un résumé du plan directeur. Tous les membres de la communauté ont été invités à commenter le document et formuler les recommandations jusqu'au 1^{er} mars suivant.

Destination Owl's Head a reçu plusieurs commentaires de citoyens, mais aussi des communications plus exhaustives, notamment de l'Association Girl's Camp et de la municipalité du Canton de Potton.

L'ensemble de cette démarche de participation citoyenne a permis à Destination Owl's Head de mieux saisir les enjeux et préoccupations de la communauté. Ceux-ci ont été pris en considération dans l'élaboration de la présente version du plan directeur qui sera soumise pour approbation à la municipalité du Canton Potton.



3. L'ÉNONCÉ DE VISION

Préserver l'âme d'un centre de villégiature dans le cadre d'un projet de relance est un défi de taille. Tous conviendront que la mise à niveau et la modernisation des équipements et installations en cours permettront à Owl's Head d'être plus compétitif sur le marché des centres de villégiature et des resorts tout en relevant la qualité de l'expérience des fidèles et inconditionnels usagers actuels de la station.

Toutes ces améliorations entraînent évidemment des coûts importants de construction qui ne peuvent être assumés que par des revenus générés par l'ajout de nouvelles unités d'hébergement sur le territoire.

Alors, comment protéger les actifs de ce centre de villégiature d'exception, respecter la qualité de vie des résidents actuels et préserver les paysages et l'environnement tout en stimulant le développement immobilier ?

1) POSITIONNEMENT DE LA DESTINATION

La préservation de l'âme de Destination Owl's Head passe par un positionnement de la destination dans la catégorie des « Soft Resort ».

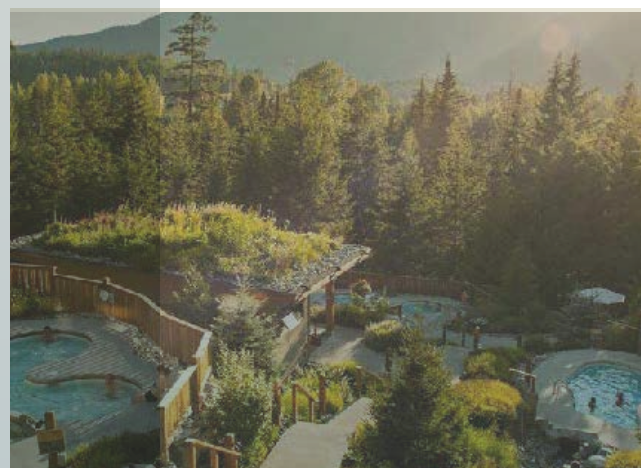
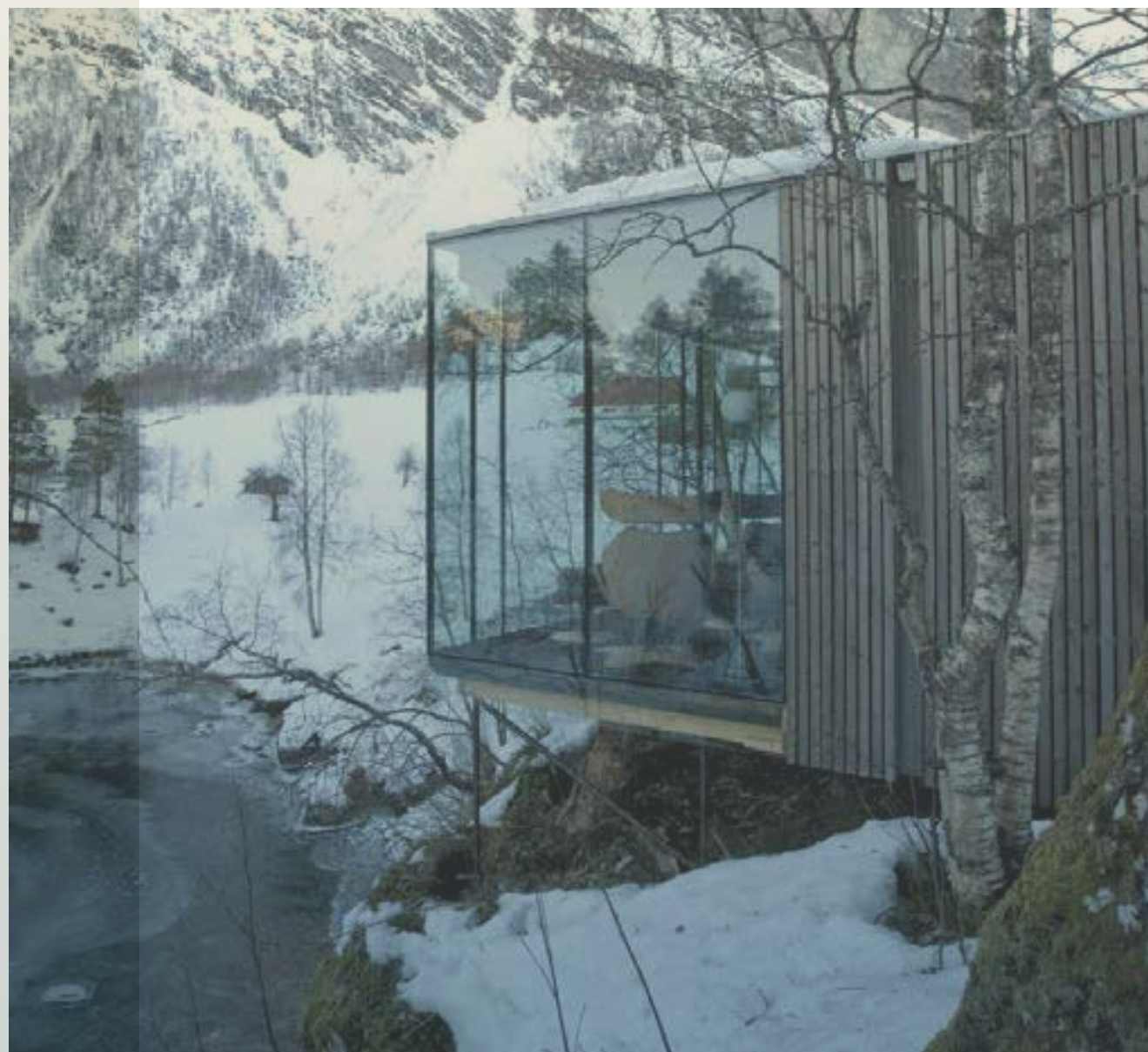
Par définition, un « Soft Resort » se fonde à son environnement plutôt que de le transformer. Il vise une quiétude qui se traduit dans une occupation équitable du territoire, un choix d'activités et d'événements à faible niveau de nuisances et une prépondérance de l'hébergement sur une offre de commerces de détail marginale ou absente.

Un « Soft Resort » ne se calibre pas en fonction d'un nombre maximum d'unités d'hébergement, mais plutôt par l'atteinte du juste équilibre entre développement immobilier, capacité de support biophysique du site et acceptabilité sociale du milieu récepteur.

2) LA VISION

En conformité avec le positionnement précédemment décrit, Destination Owl's Head formule la vision de développement suivante :

Owl's Head devient un centre de villégiature 4 saisons, reconnu pour sa qualité, bâti à l'échelle humaine, inclusif, en harmonie avec un environnement exceptionnel qui profite de la combinaison unique alliant lac, plaine et montagne



3) MISSION ET VALEURS DE L'ENTREPRISE

Destination Owl's Head se donne pour mission d'offrir à tous les usagers du site, qu'ils soient visiteurs, villégiateurs ou résidents, une expérience de villégiature séduisante en toute saison. À cette fin, Destination Owl's Head partage les valeurs suivantes :

LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Réduire quotidiennement notre empreinte écologique par nos méthodes de travail et nos choix de développement.

UNE DESTINATION POUR LA FAMILLE

Choisir des produits pour la famille, où chaque membre y trouve sa place et où cohabitent les vacances en solo, en couple ou en groupe.

UNE EXPÉRIENCE DE VILLÉGIATURE AUTHENTIQUE

Bâtir des souvenirs mémorables en combinant une relation sympathique avec chaque usager et en lui offrant un produit de qualité dans des installations impeccables.

UNE DESTINATION 4 SAISONS QUI REPOSE SUR 3 PILIERS

Développer une stratégie pour mettre en valeur une expérience 4 saisons qui allie la nature, l'aventure, les événements, la culture et la gastronomie en s'appuyant sur les potentiels exceptionnels du lac Memphrémagog, de la montagne et de la plaine du golf.

UNE ÉQUIPE HUMAINE ET MOTIVÉE AU SUCCÈS

Travailler fort et jouer fort. Promouvoir l'équilibre travail-vie personnelle et offrir un environnement de travail des plus agréables. Encourager les employés à partager leurs bonnes idées et à nous transmettre leur passion pour nous aider à atteindre notre mission de créer une expérience séduisante aux visiteurs d'Owl's Head en toute saison.

4. UN CONCEPT UNIQUE DE CENTRE DE VILLÉGIATURE 4 SAISONS

4.1 L'ESSENCE D'UN CENTRE DE VILLÉGIATURE

L'essence d'un centre de villégiature repose sur l'intégration de quatre principales composantes :

- L'éventail d'activités récréatives et de loisirs ;
- Le parc d'hébergement ;
- L'animation et la trame événementielle ;
- La circulation routière et la mobilité durable.

Le développement d'un centre de villégiature intégré peut être associé à un engrenage où chaque roue dentelée permet d'actionner la suivante jusqu'à ce que l'ensemble se mette à tourner.

La séquence nécessaire au lancement de cet engrenage est toutefois critique et elle débute par l'offre d'activités récréatives et de loisirs.

4.1.1 L'ÉVENTAIL D'ACTIVITÉS RÉCRÉATIVES ET DE LOISIRS

L'éventail d'activités récréatives et de loisirs est à la base de tout centre de villégiature. Il constitue le produit d'appel, la première raison qui motive un individu ou un ménage à organiser un séjour de vacances, à acheter une propriété sur place ou y faire simplement une excursion.

Destination Owl's Head a très tôt compris l'importance d'améliorer la qualité du produit d'appel et a mis une priorité à investir dès la première année d'acquisition dans l'amélioration de l'offre d'activités récréatives et de loisirs.

Ces travaux ont lancé un signal fort et clair à la communauté que les nouveaux propriétaires s'engageaient vers une renaissance de la station et non pas une simple mise à niveau des installations.

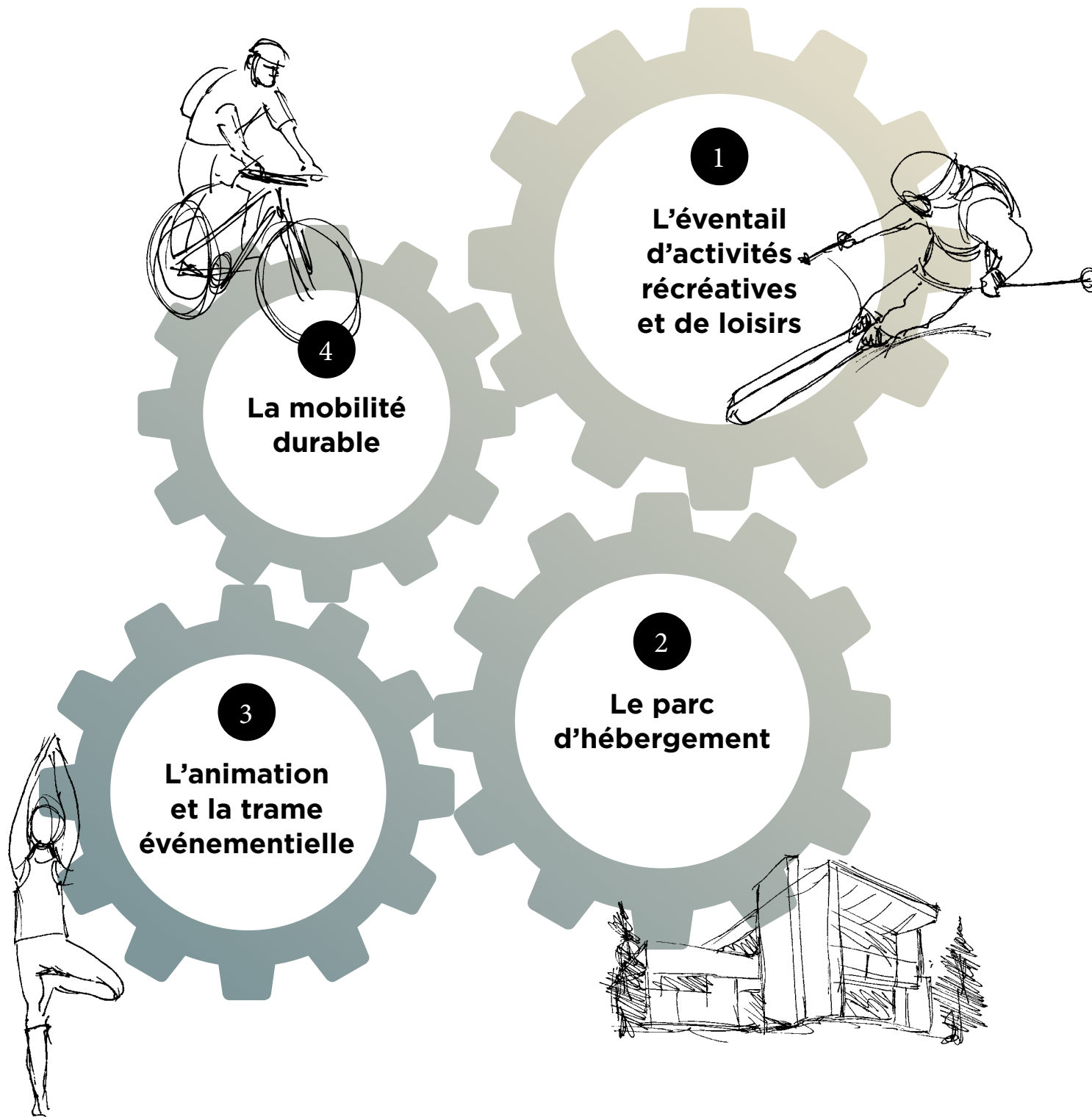
Le programme d'activités récréatives et de loisirs doit être diversifié et bâti pour s'adresser à tous les groupes d'âge et tous les niveaux d'habileté en toute saison.

4.1.2 LE PARC D'HÉBERGEMENT

Le parc d'hébergement d'Owl's Head compte actuellement un peu plus de 200 unités largement possédées par des individus qui les occupent principalement les fins de semaine.

La rentabilité des équipements et aménagements de récréation est directement reliée à un achalandage. La fréquentation du site par les villégiateurs et les excursionnistes quoique plus élevée les fins de semaine est fortement réduite en semaine. Cette situation ne peut être maintenue à long terme et c'est la raison pour laquelle les centres de villégiature et les resorts à succès comptent sur un important parc d'hébergement en location court terme pour soutenir une certaine constance dans l'achalandage de la station. Il faut aussi savoir que les revenus générés par la construction et la vente d'unités d'hébergement constituent un levier financier important pour l'aménagement et la modernisation constante de l'offre récréative.

Le contrôle de la qualité de l'expérience de l'hébergement est aussi un élément qui motive les centres de villégiature et les resorts à développer un parc d'unités en location court terme. La qualité de l'hébergement doit être en adéquation avec celle de l'offre récréative pour que l'expérience globale du visiteur soit positive et mémorable.





4.1.3 L'ANIMATION ET LA TRAME ÉVÉNEMENTIELLE

Destination Owl's Head a fait le choix d'offrir aux résidents et aux visiteurs une expérience de « Soft Resort ».

Contrairement à un resort qui se rabat sur la création d'un village touristique et commercial animé, Destination Owl's Head privilégie plutôt l'approche d'un centre de villégiature animé dont le calendrier est ponctué d'événements qui favorisent :

- Le tissage de relations entre résidents et visiteurs (ex. tables sociales, cours de cuisine en groupe, ventes de garage d'équipements sportifs, etc.) ;
- La relaxation et le ressourcement (ex. activités familiales significatives, interprétation du ciel étoilé, etc.) ;
- Le dépassement de soi (courses à obstacles extrêmes, courses vers le sommet de la montagne, etc.) ;
- Les souvenirs mémorables et les expériences familiales (croisière sur le lac Memphrémagog, descentes en glissades alpines, etc.).

4.1.4 LA CIRCULATION ROUTIÈRE ET LA MOBILITÉ DURABLE

Le déplacement des personnes entre les différents points d'activités d'un centre de villégiature est un défi surtout lorsque la topographie ne peut permettre aux gens de toutes conditions physiques de se déplacer facilement à pied ou à vélo.

Sur le territoire d'Owl's Head, le réseau routier est largement utilisé pour les déplacements actifs. Il importe donc que pour des raisons de sécurité sa conception contribue à diminuer la vitesse des véhicules qui l'empruntent et qu'elle assure une distribution équilibrée des volumes de circulation en fonction des caractéristiques de chacun des chemins de ce réseau.

Enfin pour éviter que tout un chacun emprunte sa voiture et que Destination Owl's doive composer avec l'aménagement et la gestion de stationnements à différents points de chute, l'implantation d'un transport collectif sous la forme d'une navette est souhaitable à moyen terme.

4.2 PROGRAMME RÉCRÉATIF ET ÉVÉNEMENTIEL

Destination Owl's Head est un immense terrain de jeux qui bénéficie de quatre environnements géographiques distincts lui permettant d'offrir une diversité d'activités toute l'année durant.

Le programme proposé d'activités récréatives et de loisirs est le suivant :

4.2.1 LA MONTAGNE

La montagne est la marque de commerce d'Owl's Head. Sa forme parfaitement conique domine le majestueux lac Memphrémagog. Son terrain offre de multiples possibilités d'exploitation à des fins récréatives, mais peut aussi répondre aux besoins d'activités culturelles, contemplatives et de ressourcement.

HIVER

SPORTS DE GLISSE

Avec ses 540 m de dénivelé (5e plus haut dénivelé skiable au Québec), le versant nord du mont Owl's Head offre des défis pour les amateurs de sports de glisse de tous les niveaux.

Le domaine skiable s'étend sur près de 50 hectares et compte 50 pistes. La superficie du domaine skiable et le réseau de remontées mécaniques sont en équilibre et offrent une capacité d'accueil avoisinant les 5 000 skieurs/heure. Cette capacité théorique permettrait donc à la station d'accueillir annuellement environ 140 000 skieurs.

RÉSEAU ACTUEL DES SENTIERS RÉCRÉATIFS



Il y a donc place à la croissance sans intervention majeure sur l'agrandissement du domaine skiable actuel ni l'ajout de nouvelles remontées. Pour cette raison, l'essentiel des investissements futurs sur la montagne sera concentré sur l'amélioration du système d'enneigement. Il s'agit d'une orientation stratégique en raison des changements climatiques que l'on observe et des besoins de garantir une qualité et une quantité de neige constante tout au long de la période hivernale.

Destination Owl's Head étudie également la possibilité d'ajouter à long terme le flanc ouest au domaine skiable actuel. Ce nouveau bassin de pistes pourrait également compenser les quelques empiètements du développement immobilier projetés sur le domaine skiable.

AUTRES ACTIVITÉS

Outre les sports de glisse traditionnels (ski alpin, ski de fond, télémark et ski de randonnée nordique [peaux de phoques]), la montagne offre et offrira en hiver de nombreux sentiers pour la pratique de la raquette et du Fat Bike sur des sentiers qui seront balisés et ségrégués pour éviter les conflits d'utilisation.

ÉTÉ

En période estivale, les sentiers en montagne font la joie des amateurs de randonnée pédestre et de vélo de montagne. Le réseau actuel sera bonifié par l'ajout de nouveaux sentiers adaptés à tous les niveaux d'habileté. Destination Owl's Head étudie également la possibilité de faire des alliances avec des organismes régionaux pour accroître l'étendue de son réseau de sentiers, notamment avec l'organisme Missisquoi Nord.

Les groupes et les familles apprécieront le circuit de glissades alpines et de « pump track » que projette d'installer Destination Owl's Head à proximité du chalet de ski.

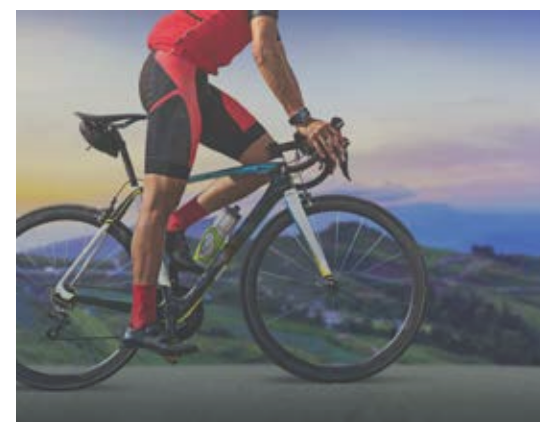
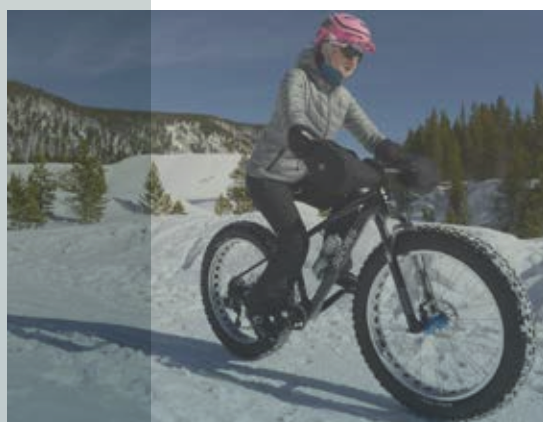
Il faut ajouter à cette offre un réseau routier régional diversifié très prisé par les amateurs de vélo de route et les sentiers hors propriété pour la pratique du « gravel bike »

Le pied de la montagne se prête enfin à la tenue d'événements culturels (spectacles en plein air, symposium d'arts visuels, etc.) et gastronomiques (table sociale, festival des saveurs du terroir, etc.).

ENTRE-SAISON

Le printemps et l'automne ne sont pas des saisons mortes à la montagne puisque la plupart des activités pratiquées l'été se poursuivent durant ces saisons. Toutefois, s'ajoutent certains événements sportifs au printemps tels que la Spartan Race et les traditionnelles parties de sucre familiales. De son côté, l'automne colore le paysage et offre un décor exceptionnel.

L'entre-saison est aussi l'occasion de recevoir des groupes corporatifs pour la tenue de rencontres d'affaires ou des rendez-vous de séminaires de motivation « Team Building ». L'agrandissement et le réaménagement du chalet de la montagne ont été conçus en prévision de recevoir des groupes corporatifs.



4.2.2 LE SOMMET

Le sommet d'Owl's Head culmine à 753 m d'altitude. Il s'agit de la « carte postale » de la région Memphrémagog et toute altération de cette partie de la montagne pourrait fragiliser non seulement ses qualités esthétiques, mais aussi écologiques.

Pour cette raison, Destination Owl's Head souhaite minimiser les interventions humaines sur ce territoire et y interdire toute nouvelle construction majeure. Cette orientation ne va toutefois pas à l'encontre de l'exploitation du secteur du sommet pour la pratique d'activités extensives.

Atteindre le sommet d'une montagne est un défi gratifiant surtout lorsqu'il nous permet de contempler un panorama hors du commun. À Owl's Head, le sommet peut être atteint en raquette (en hiver) et à pied (autres saisons) via un sentier balisé. L'hiver, la remontée du sommet conduit les amateurs de glisse directement du chalet au sommet tandis que l'automne cette même remontée devient panoramique et le spectacle haut en couleur. L'aménagement d'un vaste belvédère sous la forme d'une plateforme incluant des places assises ajoutera à la qualité de l'expérience.



4.2.3 LE LAC

Le secteur du lac est définitivement un pôle d'activités estivales. Destination Owl's Head peut se vanter d'être parmi les rares centres de villégiature 4 saisons au Québec à offrir un accès récréatif à un plan d'eau majeur et navigable.

Il peut être subdivisé en trois sous-pôles :

LE CLUB LAC (RÉSERVÉ AUX RÉSIDENTS DE DESTINATION OWL'S HEAD)

Le club lac est **en voie d'être complété** aux abords de la falaise du lac. Sa piscine extérieure à débordement **est** bordée d'une immense terrasse panoramique propice à la détente et aux bains de soleil.

Une zone pour enfant avec modules de jeux et barboteuse plaira aux familles tandis que des terrains de volleyball de plage, de pétanque et de pickleball combleront les plus vieux **dans une seconde phase de développement.**

Un coin réservé aux feux de camp constituera un lieu de rencontre propice aux échanges entre les usagers et au tissage de relations amicales.

Un pavillon incluant tous les services (vestiaire, bloc sanitaire et BBQ extérieur et plusieurs tables de pique-nique) complètera l'offre.

Tous les propriétaires des nouvelles unités d'habitation qui seront construites dans les secteurs EST et CENTRE d'Owl's Head devront obligatoirement adhérer au club lac. Il s'agit d'une mesure que Destination Owl's Head s'engage à mettre en place pour réduire l'impact résultant de l'apport de nouveaux résidents sur l'achalandage de la plage.

Enfin, le club lac a été conçu de manière à pouvoir être agrandi pour répondre à la demande, le cas échéant. Cet agrandissement pourra occuper le plateau entre les deux falaises qui bordent le lac au nord des limites actuelles du club lac.

LA MARINA

La marina déjà aménagée compte 83 places à quai. Elle offre aux résidents de Destination Owl's Head l'opportunité rare de mettre leur embarcation sur le lac Memphrémagog. Les nautoniers bénéficient aussi d'un accès à la capitainerie existante. Des services tels que l'approvisionnement en essence pourraient compléter l'offre actuelle. **Il ne s'agirait toutefois que d'un service d'appoint réservé qu'aux membres de la marina.**

LA PLAGES

L'accès au lac Memphrémagog permet aux résidents de Destination Owl's Head d'utiliser la plage pour la baignade, les bains de soleil et la mise à l'eau d'embarcations non motorisées. Un service de location de kayak, canot, paddle board et autres embarcations légères non motorisées pourrait aussi être intégré à l'offre.

Destination Owl's Head reconnaît que **la capacité d'accueil de la plage est très limitée. Aussi, elle étudie la possibilité d'aménager** une plateforme flottante sur le lac permettant d'accroître la capacité d'accueil de baigneurs tout en offrant une nouvelle expérience de contact avec **l'eau.**

Destination Owl's Head s'engage aussi à faire des relevés de fréquentation de la plage pour disposer de données d'achalandage fiables et développer, s'il y a lieu, des mesures pour s'assurer du maintien de la qualité d'expérience des usagers.



4.2.4 LA PLAINE

Tout comme la montagne, la plaine située au pied du flanc ouest d'Owl's Head offre de multiples possibilités d'activités en toute saison.

PRINTEMPS – ÉTÉ - AUTOMNE

Dès la neige fondue, ce secteur de Destination Owl's Head devient très actif, notamment en raison du terrain de golf de championnat qu'on y retrouve. Cette offre sera renforcée par l'aménagement d'un club de tennis et de pickleball.

Les amateurs de golf et de tennis pourront profiter des installations de première classe du chalet existant (vestiaire et douches) en plus du service d'un restaurant avec terrasse panoramique sur le golf et les montagnes du Vermont.

HIVER

Le golf formé de plats et de légers vallons est un terrain propice à plusieurs activités hivernales pour la pratique initiatique ou de détente de la raquette et du ski de fond.

Les plus aventuriers trouveront au golf le terrain idéal pour la pratique du kite et la trottinette des neiges.

TOUTE SAISON

Localisé à l'interface de la montagne et de la plaine au pied du flanc ouest de la montagne, Destination Owl's Head projette l'implantation d'un spa et des aménagements propices à la pratique d'activités de détente comme le yoga.

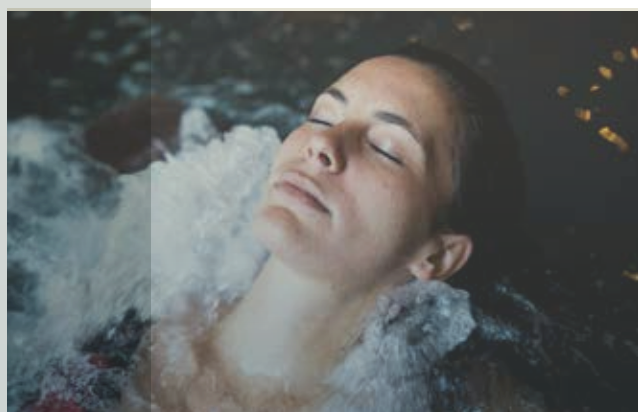
4.2.5 PARTENARIATS RÉGIONAUX

Destination Owl's Head ne vise pas à regrouper ni à opérer sur sa propriété toutes les activités récréatives et de loisirs qu'un résident ou un visiteur souhaiterait pratiquer.

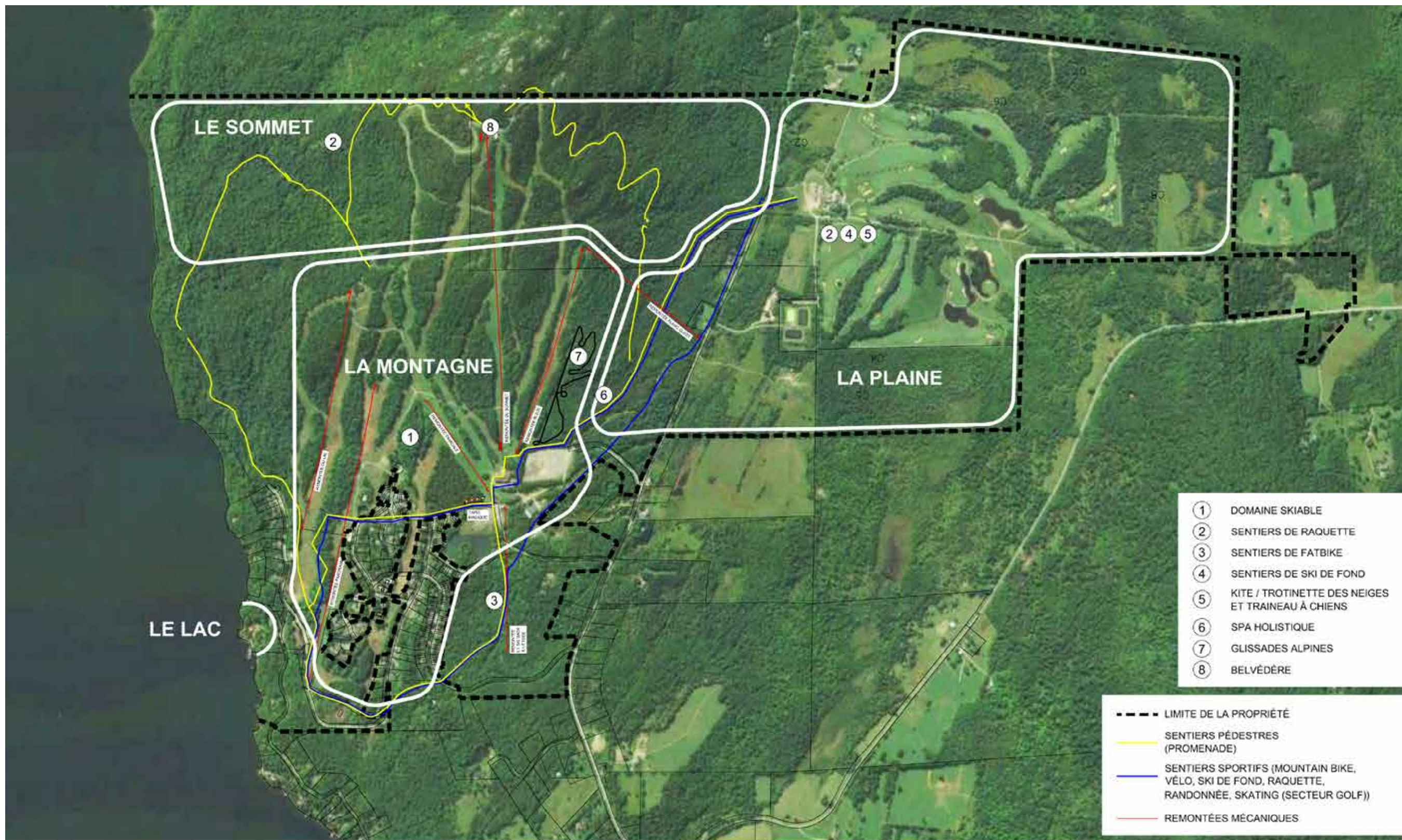
Destination Owl's Head croit au partenariat et souhaite poursuivre son rôle de moteur économique de la région pour induire des retombées auprès d'exploitants d'activités récréotouristiques mieux qualifiés pour certains types d'activités ou offrant des milieux de pratique mieux adaptés ou dont la nature des activités serait incompatible avec la mission et les valeurs de Destination Owl's Head (ex. hébertisme aérien, équitation, jeux extérieurs de type paintball, motoneige, VHR, croisières sur le lac Memphrémagog, etc.).

Dans le même esprit d'élargissement de l'offre et des expériences à ses résidents et visiteurs, Destination Owl's Head n'a pas hésité à se joindre à Mont Sutton, Mont Orford et Bromont pour lancer la carte L'EST GO qui permet d'acheter des billets de ski échangeables dans les quatre stations. Ce type d'initiative partenariale pourrait interpeller d'autres opérateurs ou exploitants d'activités récréotouristiques.

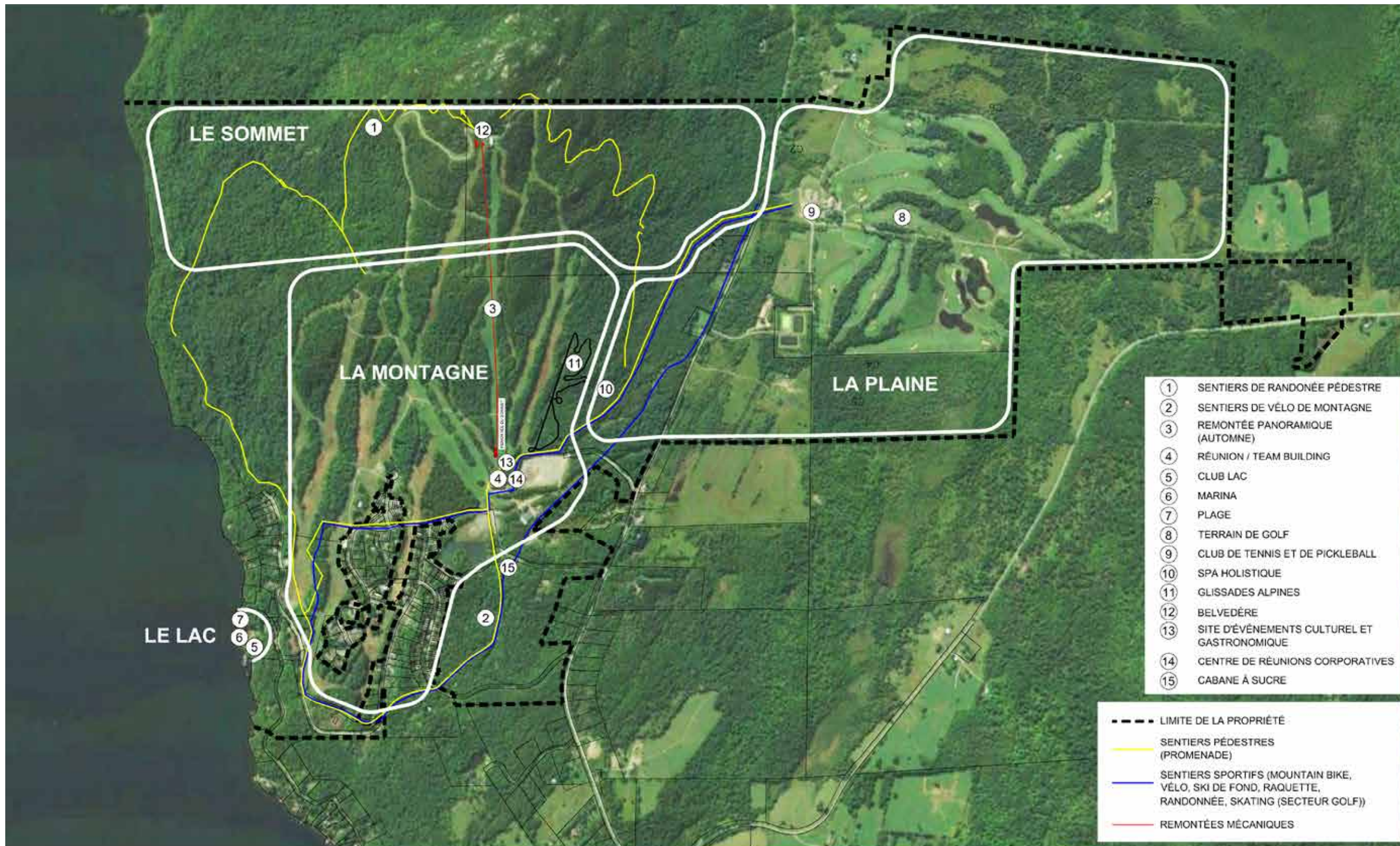
Enfin, Destination Owl's Head maintient sa ferme volonté à renforcer ses liens et ses échanges avec la communauté d'affaires de Mansonville. Ainsi, elle projette d'identifier le tracé d'un sentier récréatif entre Owl's Head et Mansonville. De plus, l'offre commerciale sur le territoire d'Owl's Head se limitera à une offre d'appoint afin d'éviter de compétitionner avec les commerces et restaurants existants de Mansonville.

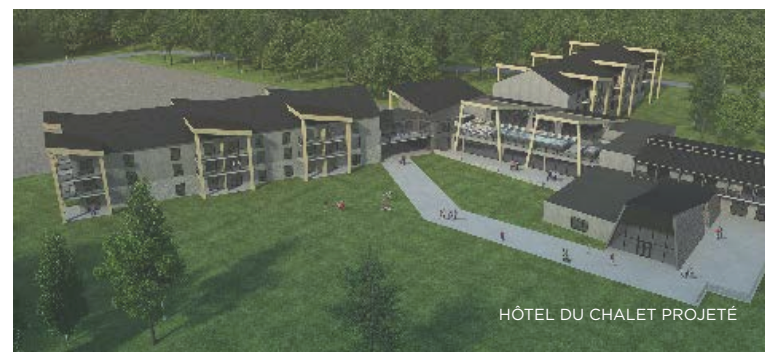


SYNTHÈSE DU PROGRAMME RÉCRÉATIF ET ÉVÉNEMENTIEL • HIVER



SYNTHÈSE DU PROGRAMME RÉCRÉATIF ET ÉVÉNEMENTIEL • PRINTEMPS, ÉTÉ, AUTOMNE





4.3 VOLET IMMOBILIER

Le présent plan directeur vise à identifier toutes les parcelles de terrain de Destination Owl's Head susceptibles de recevoir un projet d'hébergement. Il s'agit d'une vision à long terme du développement immobilier potentiel qui ne s'appuie pas sur le cadre réglementaire municipal en vigueur, mais plutôt sur les capacités physiques et écologiques du site à supporter ce développement.

4.3.1 LA NOTION D'HÉBERGEMENT

Le parc d'hébergement d'un centre de villégiature peut regrouper de multiples formules de propriétés allant de la résidence unifamiliale jusqu'à l'hôtellerie traditionnelle en passant par différents types d'unités en copropriété.

Toutes ces formules permettent d'adapter l'offre d'acquisition ou de location d'une unité d'hébergement à la demande des différentes niches du marché.

Les consultations menées auprès des résidents d'Owl's Head ont toutefois révélé de grandes préoccupations à l'égard de la location court terme et l'implantation possible d'un hôtel en bordure du lac Memphrémagog.

LA LOCATION COURT TERME

Tous les centres de villégiature doivent maintenant composer avec la location court terme popularisée par les plateformes telles que Airbnb, Vrbo, Homeaway, etc. Ce mode d'occupation est souvent une source de nuisances pour les résidents voisins (bruit, débordement du stationnement dans les rues, etc.).

En conséquence, la location court terme sera interdite par contrat entre Destination Owl's Head et les syndicats des copropriétés des futurs projets pour tous les secteurs situés dans la partie **EST** de la propriété. La location court terme ne sera autorisée qu'à proximité immédiate du chalet de ski (**Le Boisé**) et sur toute la partie **OUEST** de la propriété à l'exception d'un secteur contigu aux chemins des Chevreuils et de l'Étang Korman (Érablière 1).

L'HÔTELLERIE

Destination Owl's Head reconnaît que l'implantation d'un hôtel à proximité du lac Memphrémagog serait susceptible de générer plusieurs impacts sur cet environnement fragile tant au niveau des nuisances (bruit, circulation accrue, camionnage, etc.) que sur le paysage.

En conséquence, aucun site hôtelier ne sera construit à proximité du lac Memphrémagog. Le potentiel hôtelier ne pourra être exploité qu'au chalet de ski et sur la partie ouest de la propriété.



4.3.2 LE CONCEPT SKI-IN/SKI-OUT

La configuration topographique d'Owl's Head fait en sorte que tout le domaine skiable aval, soit celui se trouvant globalement au nord du chalet de ski entre les élévations 240 m et 386 m, présente un terrain favorable à l'intégration étroite du parc d'hébergement aux pistes du domaine skiable.

Le potentiel d'exploitation du concept ski-in/ski out est un atout exceptionnel sur le marché des centres de villégiature et des resorts. Il confère une plus-value indéniable aux unités d'hébergement d'Owl's Head.

Cet avantage concurrentiel doit être mis en valeur et devenir la marque de commerce du parc d'hébergement de Destination Owl's Head. Conséquemment, tous les efforts de planification seront déployés pour s'assurer d'optimiser le concept ski-in/ski-out de pratiquement tous les nouveaux projets d'hébergement à venir sur le territoire d'Owl's Head.

Ce concept ne doit cependant pas entraîner l'empiètement du développement sur le domaine skiable. En conséquence, Destination Owl's Head prend l'engagement qu'aucun développement d'unité d'habitation n'empiètera sur les pistes de ski existantes. Aux fins du plan directeur, le domaine skiable correspond aux pistes de ski existantes, entretenues et patrouillées. Par conséquent, sont exclus du domaine skiable les pistes ou tronçons de piste abandonnés (ex. la partie aval de la piste Upward Trail).

4.3.3 LE PROGRAMME IMMOBILIER PROJETÉ

Destination Owl's Head a procédé à l'analyse détaillée du potentiel immobilier de son territoire sans égard à la réglementation d'urbanisme en vigueur.

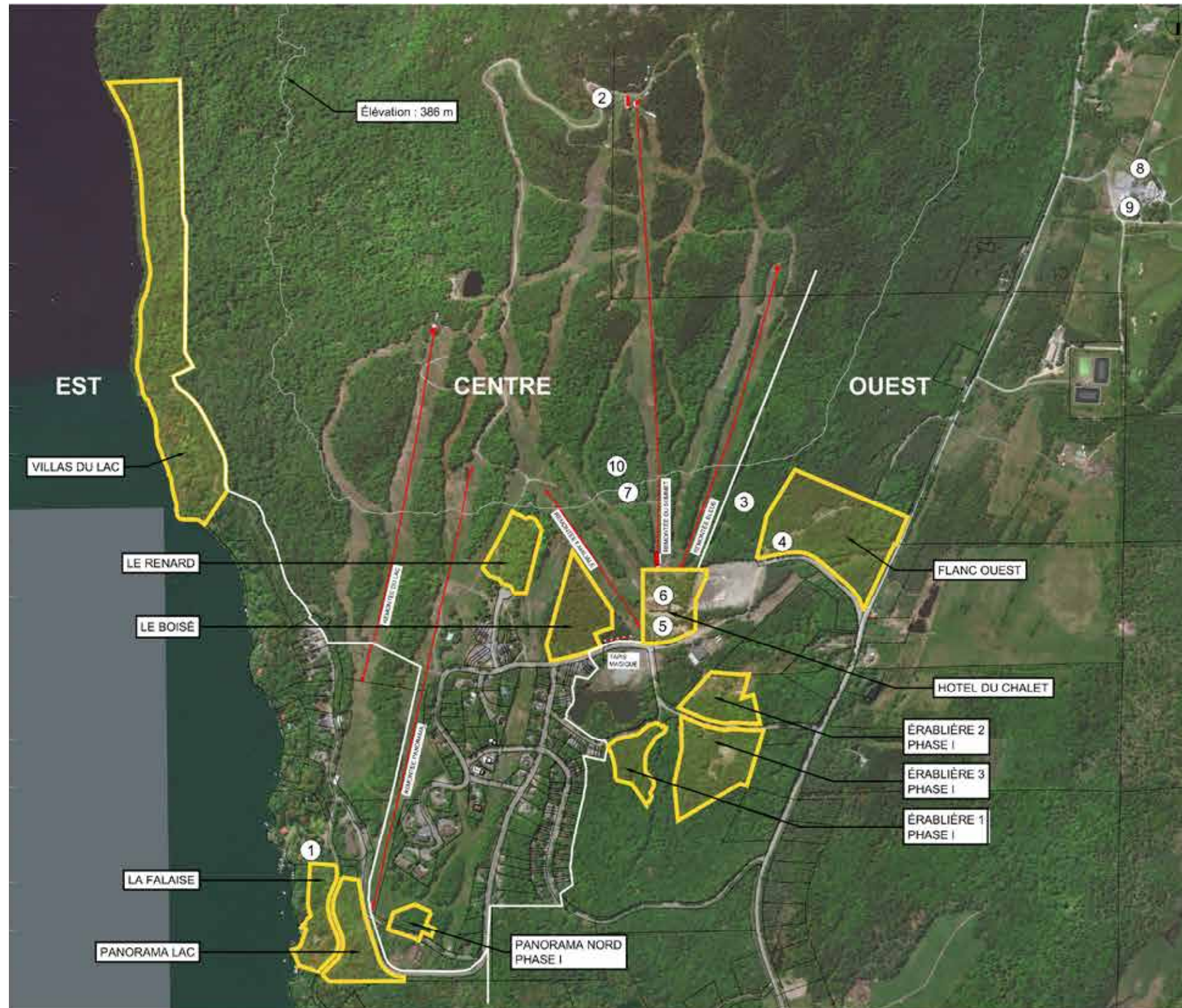
L'exercice a pour but d'identifier le potentiel maximal de développement immobilier à terme, soit sur un horizon qui pourrait s'étaler sur 10 ans, voire davantage suivant les aléas du marché.

L'espace de développement à des fins immobilières a été morcelé en trois grands secteurs : l'EST en bordure du lac Memphrémagog, le CENTRE au cœur de la montagne et l'OUEST regroupant toute la partie nord-ouest de la propriété jusqu'au terrain de golf.

Ce potentiel de développement est présenté ci-après par phase : court terme (1 à 5 ans), moyen terme (3 à 8 ans) et long terme (7 à 10 ans). **Ce plan de phasage n'est qu'indicatif. Il pourrait être revu suivant les conditions du marché ou les opportunités de développement.**

Les esquisses de développement immobilier du présent document ne sont qu'indicatives et ne représentent pas l'implantation définitive des bâtiments qui sera réalisée suite à une analyse plus approfondie des conditions du terrain et autres considérations.

4.3.3.1 DÉVELOPPEMENT À COURT TERME



1. COURT TERME (1 à 5 ans)

TOTAL
235 unités d'hébergement
excluant les chambres hôtelières et les
copropriétés hôtelières

VILLAS DU LAC

Nombre d'unités proposées : 5 unités
Superficie : 11.3 ha

Typologie : unifamiliale isolée

Note :

- 1) rue privée sans services
- 2) maintien du sentier sur un lot distinct
- 3) couleur des bâtiments dans les teintes de terre
- 4) pas de toiture métallique réfléchissante
- 5) bande boisée de 25.0 m minimum en bordure du lac

LA FALAISE

Nombre d'unités proposées : 3 unités
Superficie : 1.6 ha

Typologie : unifamiliale isolée

Note :

- 1) couleur des bâtiments dans les teintes de terre
- 2) pas de toiture métallique réfléchissante
- 3) bande boisée de 25.0 m minimum en bordure du lac
- 4) développement sans services

PANORAMA LAC

Nombre d'unités proposées : 45 unités
Superficie : 2.0 ha

Typologie : multifamilial

Note :

- 1) aucun accès aux unités par le chemin Girl's Camp
- 2) maintien d'une bande boisée en bordure du chemin Girl's Camp

PANORAMA NORD - PHASE I

Nombre d'unités proposées : 24 unités
Superficie : 0.6 ha

Typologie : multifamilial

LE RENARD

Nombre d'unités proposées : 20 unités
Superficie : 1.6 ha

Typologie : unifamiliale contiguë

Note :

- 1) prévoir un programme de renaturation après les travaux de construction

LE BOISÉ

Nombre d'unités proposées : 60 unités
Superficie : 2.2 ha

Typologie : multifamilial

Note :

- 1) location court terme autorisée
- 2) maintien d'une bande boisée de 15.0 m au pourtour du projet

ÉRABLIÈRE 1, 2 et 3 - PHASE I

Nombre d'unités proposées : 58 unités
Superficie : 5.8 ha

Typologie : tout type

Note :

- 1) location court terme autorisée dans Érablière 2 et 3
- 2) maintien d'un sentier (chemins de l'Érablière / des Chevreuils) qui longe le ruisseau
- 3) Préservation d'une bande boisée adjacente à la cour arrière des habitations du chemin des Chevreuils

FLANC OUEST - PHASE I

Nombre d'unités proposées : 20 unités
Superficie : 5.7 ha

Typologie : unités hôtelières liées à un spa et/ou tout type d'habitation

Note :

- 1) maintien d'un sentier qui mène vers le terrain de golf

HOTEL DU CHALET

Nombre d'unités proposées : 100 unités
Superficie : 2.1 ha

Typologie : chambres et/ou copropriété hôtelière

PROGRAMME RÉCRÉATIF ET ÉVÈNEMENTIEL PROJETÉ

- | | | |
|--------------------------|---|-----------------------------------|
| ① Club Lac | ④ Spa | ⑧ Ski de fond / raquette |
| ② Belvédère (plateforme) | ⑤ Centre de réunions | ⑨ Club de tennis et de pickleball |
| ③ Glissades alpines | ⑥ Site d'événements culturel et gastronomique | ⑩ Vélo de montagne et fat bike |
| | ⑦ Randonnée alpine | |

DÉVELOPPEMENT À COURT TERME

Le développement à court terme prévoit **235** unités d'hébergement excluant les chambres hôtelières et les copropriétés hôtelières.

Dix (10) différents sites sont visés par cette première phase regroupant **53** unités dans le secteur EST, **104** unités dans le secteur CENTRE et **78** unités dans le secteur OUEST. Il est également projeté de construire 100 chambres ou copropriétés hôtelières jumelées au chalet de ski.

VILLAS DU LAC

Cet ensemble d'une superficie globale de 11,3 hectares borde la rive ouest du lac Memphrémagog.

Il s'agit d'un secteur voué au développement d'habitations unifamiliales isolées de très faible densité bénéficiant d'installations individuelles pour leur alimentation en eau potable et le traitement de leurs eaux usées. L'accès véhiculaire à ce secteur se ferait par un chemin privé.

L'ensemble des Villas du lac Nord regrouperait **5** unités, soit **4** unités construites sur des terrains d'une superficie moyenne de **9 050 m² (97 400 pi²)** tandis qu'une sixième unité pourrait être construite au-delà du ruisseau existant qui sépare cet ensemble. La superficie du lot de cette dernière unité est de l'ordre de 75 000 m² (800 000 pi²). Destination Owl's Head vise une très faible densité résidentielle de cette zone de manière à réduire l'empreinte écologique du développement immobilier sur cette partie du territoire reconnue pour ses qualités environnementales.

Le sentier récréatif actuel sera préservé. Il partagera la même emprise que la rue privée. Le sentier récréatif bénéficiera toutefois d'un lot distinct d'une largeur de 3,0 m, lequel sera grevé d'une servitude de passage véhiculaire à l'usage des résidents des Villas du lac.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

En matière de protection de l'environnement, les éléments suivants devront être pris en considération lors de la conception du projet :

- Utilisation des chemins forestiers existants pour minimiser la fragmentation du milieu ;
- Approche de drainage visant à continuer d'alimenter les cours d'eau existants ;
- Concentration des résidences dans une pochette de développement pour éviter l'étalement ;
- **Préservation de 75% de la superficie boisée actuelle;**
- Élargissement de la bande riveraine à 25,0 mètres ;
- Interventions s'appuyant sur les inventaires environnementaux réalisés ;
- Évitement des zones à plus forte valeur écologique du terrain ;
- Autorisation du MELCC déjà obtenue qui démontre la recevabilité du concept proposé.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Des mesures particulières de protection du paysage seront intégrées à la conception de cet ensemble immobilier. Elles viseront notamment à restreindre la couleur des bâtiments dans les teintes de terre, à prohiber les toitures métalliques réfléchissantes et à accroître la largeur de la bande de protection riveraine à 25,0 mètres.



VILLAS DU LAC



PANORAMA LAC

Panorama Lac forme un grand terrain de 2,1 hectares compris entre les chemins Girl's Camp et Panorama. Le site offre plusieurs grands plateaux qui sont de belles assiettes pour la construction de trois (3) bâtiments multifamiliaux regroupant au total 45 unités.

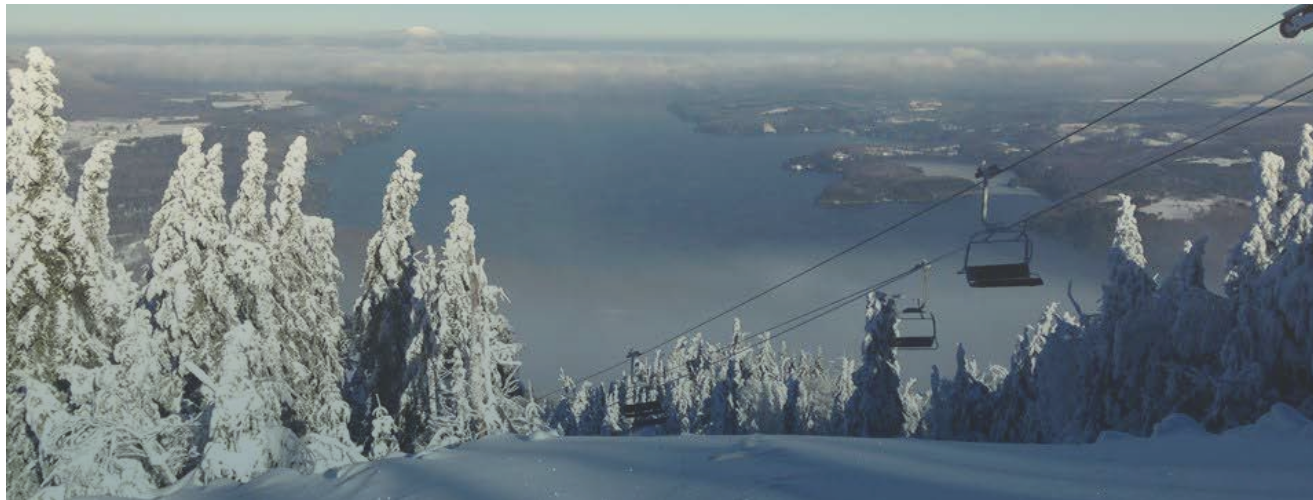
CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les considérations suivantes ont été prises en compte lors de la définition des lignes directrices de développement de ce site :

- Protection des milieux humides et de la rive du cours d'eau existant dans la conception du projet ;
- Mesures de gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement ;
- Faible valeur écologique du terrain.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Les accès véhiculaires à ces unités d'hébergement devront obligatoirement se faire à partir du chemin Panorama. De plus, l'implantation des bâtiments et des stationnements devrait observer une marge de recul de 15,0 m par rapport à l'emprise du chemin Girl's Camp de manière à préserver l'encadrement boisé de cette voie véhiculaire.



LA FALAISE

D'une superficie d'environ 2,1 hectares, cet ensemble borde le chemin Girl's Head et est situé au sommet d'une falaise qui longe le lac Memphrémagog. Destination Owl's Head souhaite y développer un projet de **trois (3)** unités d'habitation unifamiliales isolées desservies par des systèmes individuels d'approvisionnement en eau potable et de traitement des eaux usées.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les considérations environnementales suivantes ont guidé la conception de ce site :

- Protection de la rive du cours d'eau existant dans la conception du projet ;
- Évitement des pentes fortes ;
- Élargissement de la bande riveraine à 25,0 mètres ;
- Contrôle du déboisement ;
- Faible valeur écologique du terrain.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Des mesures particulières de protection du paysage seront intégrées à la conception de cet ensemble immobilier. Elles viseront notamment à restreindre la couleur des bâtiments dans les teintes de terre, à prohiber les toitures métalliques réfléchissantes et à accroître la largeur de la bande de protection riveraine à 25,0 mètres.

PANORAMA NORD, PHASE I

Localisé au pied de la piste Panorama, ce terrain de 1,4 hectare présente un potentiel immobilier de l'ordre de 48 unités groupées dans deux bâtiments multifamiliaux érigés en deux phases subséquentes.

La première phase sera construite à proximité de la base de la remontée et son rez-de-chaussée se situera à une élévation maximale de 244 m, soit 22 m sous le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment construit le plus au nord du chemin du Hibou. Conséquemment, ce bâtiment projeté dont la hauteur estimée n'excédera pas 15,0 m n'aura aucun impact sur les vues sur le lac Memphrémagog dont bénéficient actuellement les constructions situées plus en amont.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

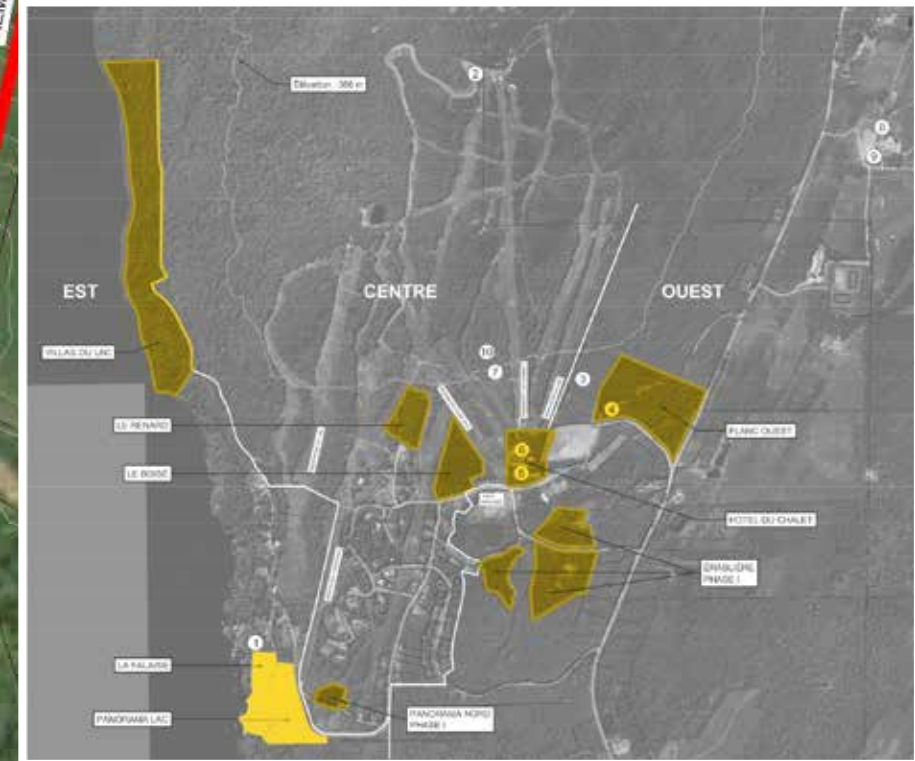
Les éléments suivants seront pris en considération lors de la mise en œuvre de Panorama Nord :

- Mesures de gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement ;
- Faible valeur écologique du terrain.

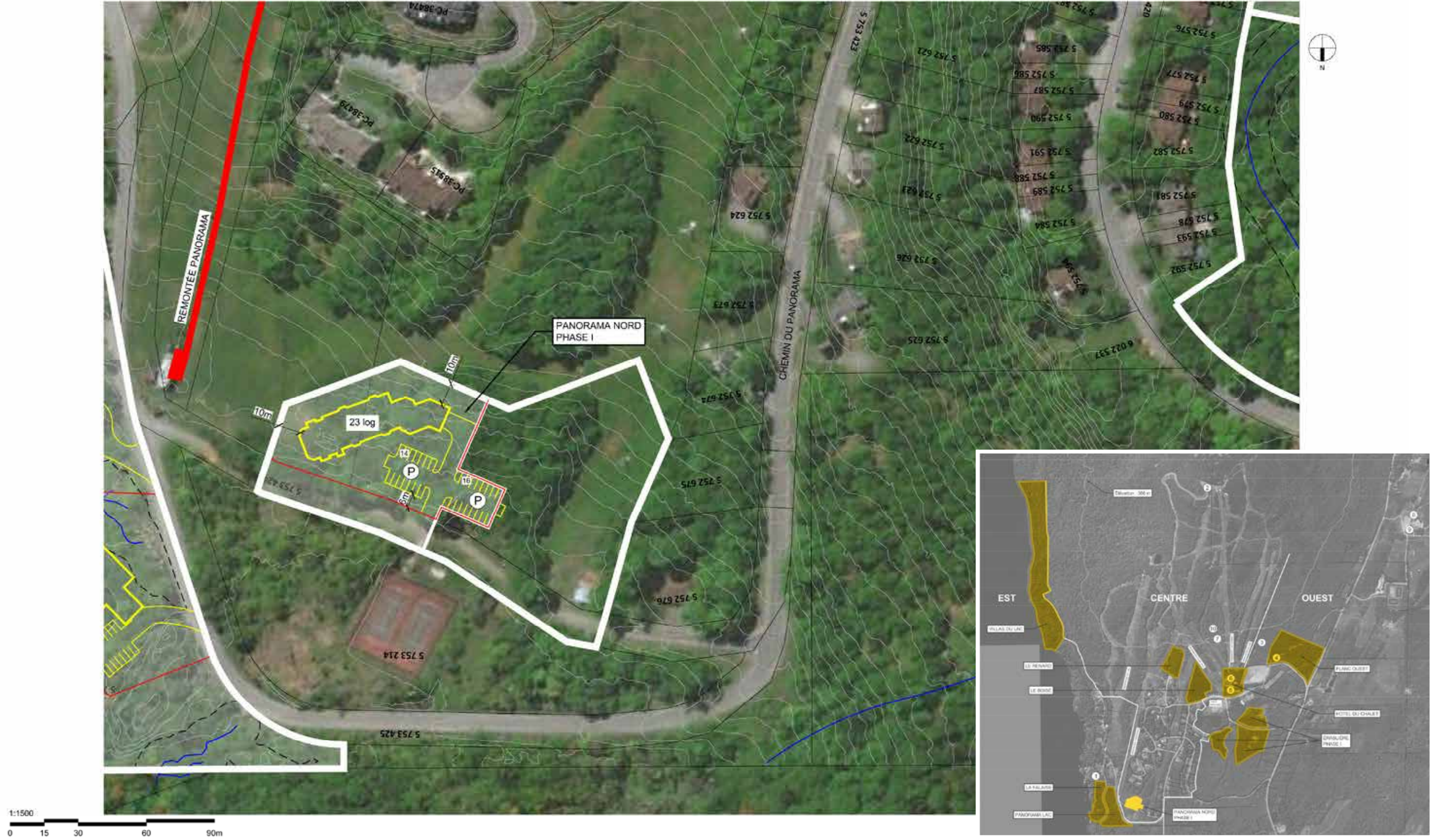
AUTRES CONSIDÉRATIONS

Les terrains de tennis existants demeureront dans leur emplacement actuel.

PANORAMA LAC • LA FALAISE



PANORAMA NORD, PHASE I



LE RENARD

Le chemin Renard regroupe déjà 27 unités d'habitations unifamiliales contiguës construites ou en processus d'approbation. Destination Owl's Head projette d'extensionner cette rue en cul-de-sac afin d'y construire 20 habitations unifamiliales contiguës additionnelles sur une superficie d'environ 1,6 hectare.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

La conception de ce projet devra prendre en considération les éléments suivants :

- Protection de la rive du cours d'eau existant ;
- Mesures de gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement ;
- Validation de la présence potentielle d'une zone humide ;
- Faible valeur écologique du terrain.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Les bâtiments et stationnements extérieurs devront observer une marge de recul de 15,0 m par rapport à la limite de la zone de manière à ce qu'une bande boisée sépare le projet des pistes de ski.

LE BOISÉ

Ce triangle boisé d'environ 2,2 hectares est stratégiquement localisé au cœur de la montagne à proximité du futur secteur d'apprentissage du ski et du tapis magique en voie d'être relocalisé. Il s'agit d'un projet où la location court terme pourrait être autorisée.

Le potentiel de ce secteur est évalué à 60 unités réparties dans quatre (4) bâtiments multifamiliaux. Chacune de ces unités bénéficiera d'une case de stationnement intérieure et d'une case de stationnement extérieure de manière à minimiser l'empreinte du projet sur la couverture forestière existante.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les considérations environnementales suivantes ont été retenues pour la conception de ce projet :

- Mesures de gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement ;
- Faible valeur écologique du terrain.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Les bâtiments et stationnements extérieurs devront observer une marge de recul de 15,0 m par rapport à la limite de la zone de manière à ce qu'une lisière boisée sépare le projet des pistes de ski y compris celle de la pente-école du tapis magique.

Enfin, Destination Owl's Head étudiera la possibilité d'intégrer l'actuel sentier qui lie le chalet de ski à la piste Panorama au développement du Boisé sous forme de servitude ou droit de passage.

HÔTEL DU CHALET

La zone du chalet de ski est la plus animée d'Owl's Head. Elle accueille les excursionnistes et est le point de convergence pour tous les services offerts par le centre de villégiature.

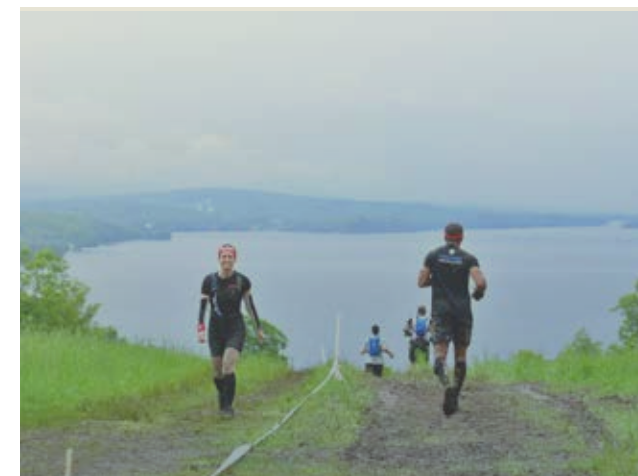
Les rénovations et l'agrandissement récents du chalet de ski affichent dorénavant le nouveau visage d'Owl's Head 2.0. Ces travaux ont été faits avec pour objectif de renforcer et diversifier les services à cet endroit, notamment par l'addition d'environ 100 nouvelles chambres hôtelières ou en copropriétés hôtelières. Ces unités permettront d'accueillir des groupes corporatifs et de profiter des installations de la cuisine et des salles existantes pour la tenue de réunions et de séminaires.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Des mesures de contrôle de l'érosion devront être intégrées à la conception de ce projet.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

L'implantation définitive de l'hôtel du Chalet devra apporter une attention particulière à son interface avec le stationnement des skieurs, notamment en matière de paysagement.



FLANC OUEST, PHASE I

La première phase de développement du Flanc Ouest est localisée à proximité du chalet de ski dans un environnement boisé.

Destination Owl's Head souhaite y implanter un spa auquel pourrait se greffer une offre hôtelière composée de petits chalets de type « ecolodging ». Cette première phase pourrait comprendre environ 20 unités.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Des mesures de contrôle du ruissellement et un contrôle du déboisement devront être intégrés à la conception de la première phase de développement du Flanc Ouest.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Le développement du Flanc Ouest devra s'assurer du maintien d'un sentier récréatif entre la montagne et le terrain de golf.



ÉRABLIÈRE 1, 2 ET 3, PHASE I

La phase 1 de l'Érablière 1 et 3 occupe deux zones entièrement boisées séparées de l'Érablière 2 par le chemin de l'Érablière.

Cette partie du territoire d'Owl's Head n'offre pas de vue, mais son potentiel repose plutôt sur son environnement entièrement boisé et la présence d'un ruisseau au cours tranquille.

Destination Owl's Head projette de développer l'Érablière 1 à l'est du ruisseau, l'Érablière 2, au sud du chemin de l'Érablière et l'Érablière 3 à l'ouest du ruisseau suivant une vision d'écovillage. Sa topographie bien que douce permettrait néanmoins d'y aménager un ski-back et d'y implanter à plus ou moins long terme une remontée mécanique entre le chemin des Chevreuils et celui de l'Érablière. Ces aménagements permettraient à Destination Owl's Head d'offrir un nouveau secteur immobilier ski-in/ski-out, mais surtout un secteur au caractère tout à fait différent des autres ensembles ski-in/ski-out existants ou projetés sur la montagne.

La phase 1 de l'Érablière 1, 2 et 3 pourrait regrouper environ 58 unités constituées d'une mixité d'habitations unifamiliales jumelées et contiguës et d'ensemble de multifamiliaux; l'objectif résidant dans la mise en marché de produits résidentiels économiquement accessibles sans faire de concession sur la qualité d'accès à l'offre récréative d'Owl's Head.

La location court terme ne sera autorisée que dans les secteurs de l'Érablière 2 et 3. La location court terme sera interdite dans le secteur de l'Érablière 1 contigu aux unités existantes sur les chemins des Chevreuils et de l'Étang Korman

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

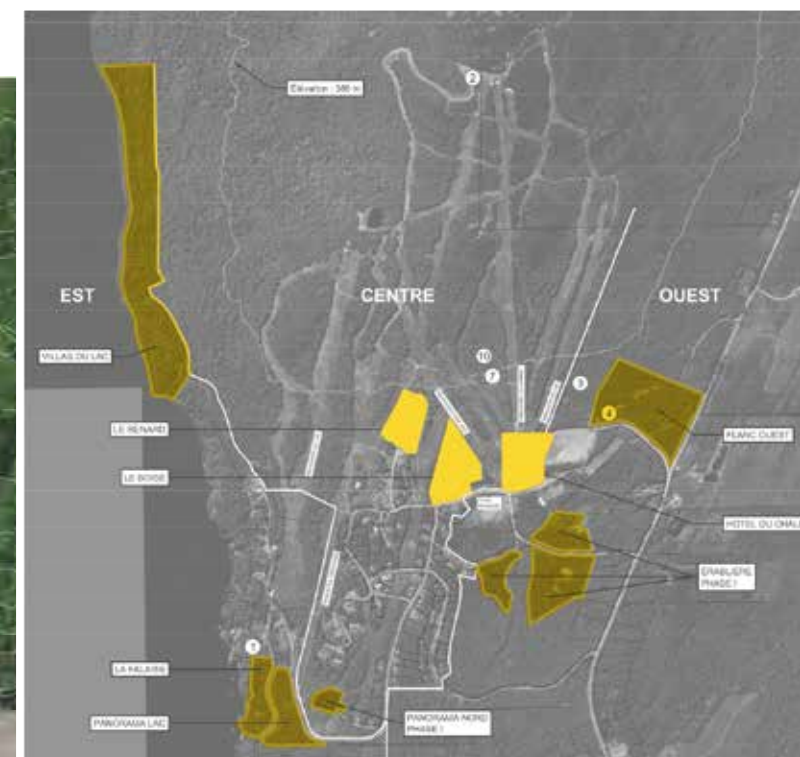
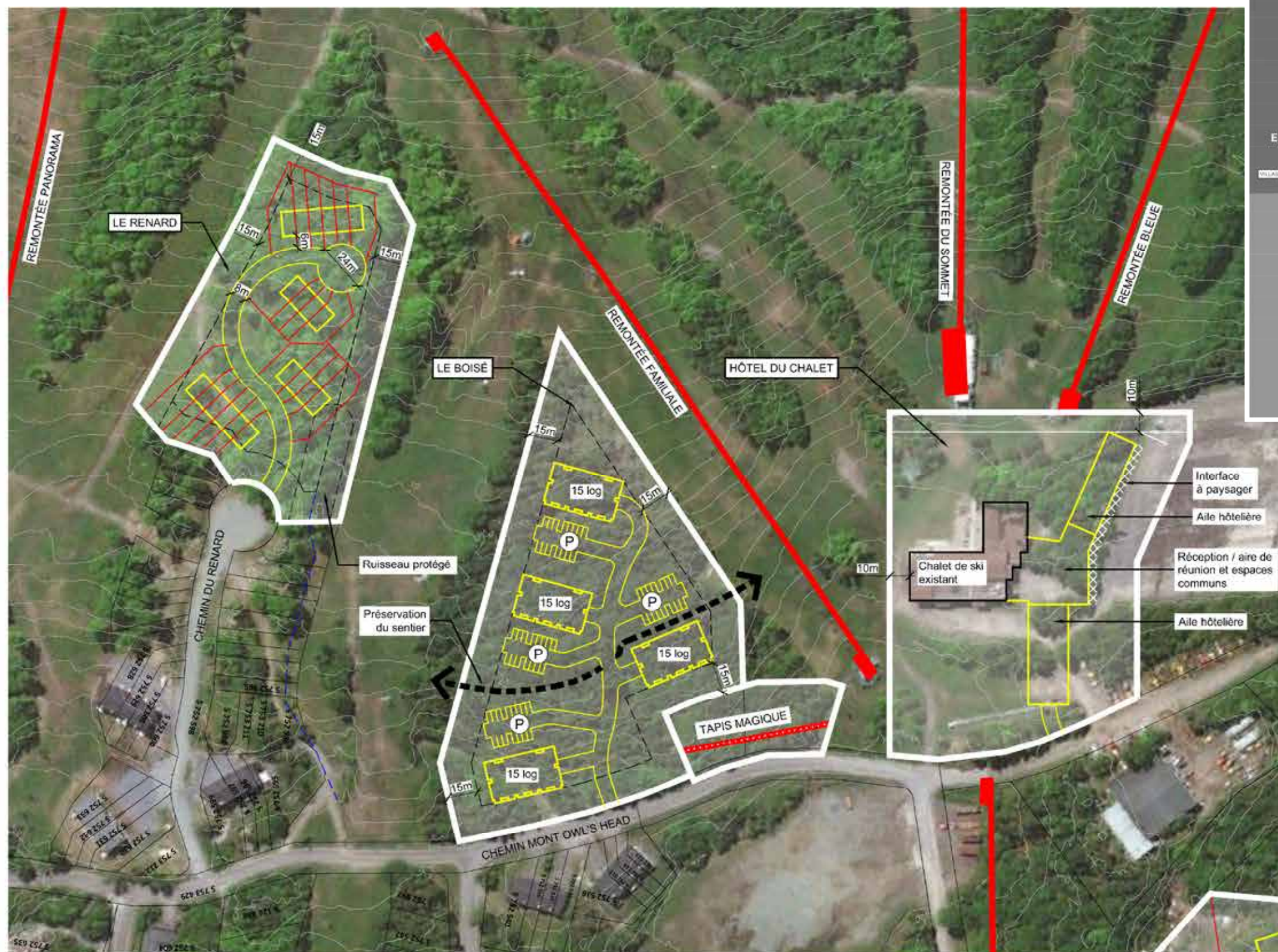
Les mesures de protection de l'environnement suivantes seront intégrées à la conception du projet :

- Protection de la rive du cours d'eau existant ;
- Mesures de gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement et identification des groupements d'arbres d'intérêt ;
- Inventaires environnementaux plus précis à réaliser ;
- Faible valeur écologique du terrain.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Une marge d'isolement de 15,0 m devra être observée entre toute nouvelle construction ou stationnement qui la dessert et la ligne arrière des unités d'habitation existantes des chemins des Chevreuils et de l'Étang Korman. Le développement de l'Érablière devra aussi s'assurer de maintenir un sentier récréatif riverain au cours d'eau qui traverse l'Érablière 3 entre les chemins de l'Érablière et des Chevreuils.

LE RENARD • LE BOISÉ • HÔTEL DU CHALET



- Interface à paysager
- Aile hôtelière
- Réception / aire de réunion et espaces communs
- Aile hôtelière

Chalet de ski existant

TAPIS MAGIQUE



FLANC OUEST, PHASE 1

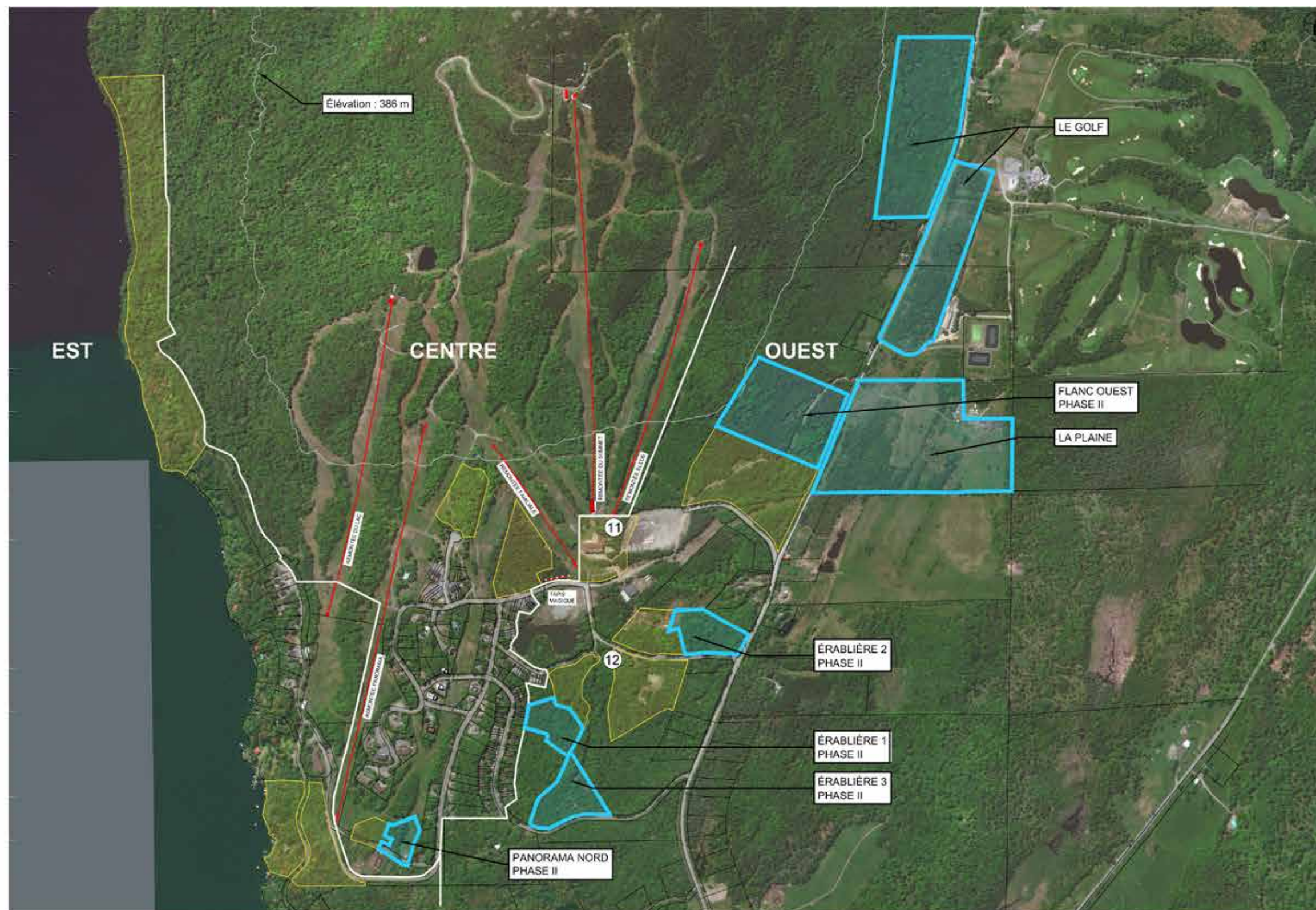


1:2000
0 20 40 80 120m

ÉRABLIÈRE 1 ET 2, PHASE I



4.3.3.2 DÉVELOPPEMENT À MOYEN TERME



2. MOYEN TERME (3 à 8 ans)

TOTAL
105 unités
+ La Plaine N/D
+ Le Golf N/D

PANORAMA NORD - PHASE II
nombre d'unités proposées : 24 unités
Superficie : 0.8 ha
Typologie : multifamilial

ÉRABLIÈRE 1, 2 et 3 - PHASE II
nombre d'unités proposées : 61 unités
Superficie : 4.9 ha
Typologie : tout type
Note :
1) location court terme autorisée dans Érablière 2 et 3
2) maintien d'un sentier (chemins de l'Érablière / des Chevreuils) qui longe le ruisseau
3) Préservation d'une bande boisée adjacente à la cour arrière des habitations du chemin des Chevreuils.

FLANC OUEST - PHASE II
nombre d'unités proposées : 20 unités
Superficie : 5.6 ha
Typologie : unités hôtelières liées à un spa et/ou tout type d'habitation
Note :
1) maintien d'un sentier qui mène vers le terrain de golf

LA PLAINE
Potentiel non déterminé

LE GOLF
Potentiel non déterminé

- PROGRAMME RÉCRÉATIF ET ÉVÉNEMENTIEL PROJÉTÉ**
- ① Pump track
 - ② Cabane à sucre

1:10 000
0 100 200 400 600m

DÉVELOPPEMENT À MOYEN TERME

105 unités d'hébergement sont projetées à moyen terme. Ce nombre ne tient toutefois pas compte du développement de zones telles que La Plaine et le Golf dont le potentiel est présentement difficile à déterminer parce qu'il est tributaire du succès des développements immobiliers à court terme et des différentes niches de marché qui pourraient être identifiées au fur et à mesure de la mise en œuvre du plan directeur.

PANORAMA NORD, PHASE 2

La zone Panorama Nord sera complétée à moyen terme par la construction d'un second bâtiment d'au plus 24 logements logés au pied de la piste « Panorama ».

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les conditions environnementales déjà énoncées dans le cas de la phase 1 s'appliquent à la phase 2.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

Une partie de ce bâtiment sera construite à un niveau topographique plus élevé que le bâtiment projeté en phase 1. Il demeurera toutefois à 16,0 m plus bas que le rez-de-chaussée des bâtiments construits à l'extrémité nord du chemin du Hibou de sorte que son implantation plus à l'ouest préservera les vues sur le lac aux bâtiments existants construits plus en amont.

ÉRABLIÈRE 1, 2 ET 3, PHASE 2

Le développement des grandes zones que forment l'Érablière 1, 2 et 3 se poursuivra à moyen terme par l'ajout de 61 unités supplémentaires. À moyen terme, l'ensemble du développement du territoire de l'Érablière 2 sera complété.

Ces zones n'auront toutefois pas encore atteint à moyen terme la masse critique d'unités résidentielles nécessaires pour justifier les coûts associés à l'installation d'une remontée mécanique pour les desservir.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES ET AUTRES CONSIDÉRATIONS

Les conditions environnementales et autres considérations énoncées au descriptif du développement à court terme de l'Érablière 1, 2 et 3 continueront de s'appliquer à celui du développement à moyen terme.



FLANC OUEST, PHASE 2

La seconde phase du développement du Flanc Ouest pourrait comporter l'addition de quelques unités hôtelières pour compléter l'offre de la phase 1, sinon le potentiel de développement des 20 unités prévues à moyen terme pourrait se matérialiser dans un vaste éventail de produits résidentiels dont la typologie est encore indéterminée. Il faut noter que le territoire développable de la phase 2 du Flanc Ouest (hors des secteurs de fortes pentes) n'est pas assujéti au dépôt d'un PAE (plan d'aménagement d'ensemble).

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES ET AUTRES CONSIDÉRATIONS

Les considérations environnementales et autres considérations énoncées pour le développement de la phase 1 sont applicables à la phase 2. Pendant les considérations environnementales additionnelles suivantes devront être intégrées à la conception :

- Contrôle du déboisement et des barrières physiques au déplacement de la faune ;
- Évitement des secteurs de pentes fortes ;
- Identification des zones à plus forte valeur écologique du terrain et intégration projetée d'un corridor écologique visant à relier la montagne vers les milieux naturels situés à l'ouest.

LA PLAINE ET LE GOLF

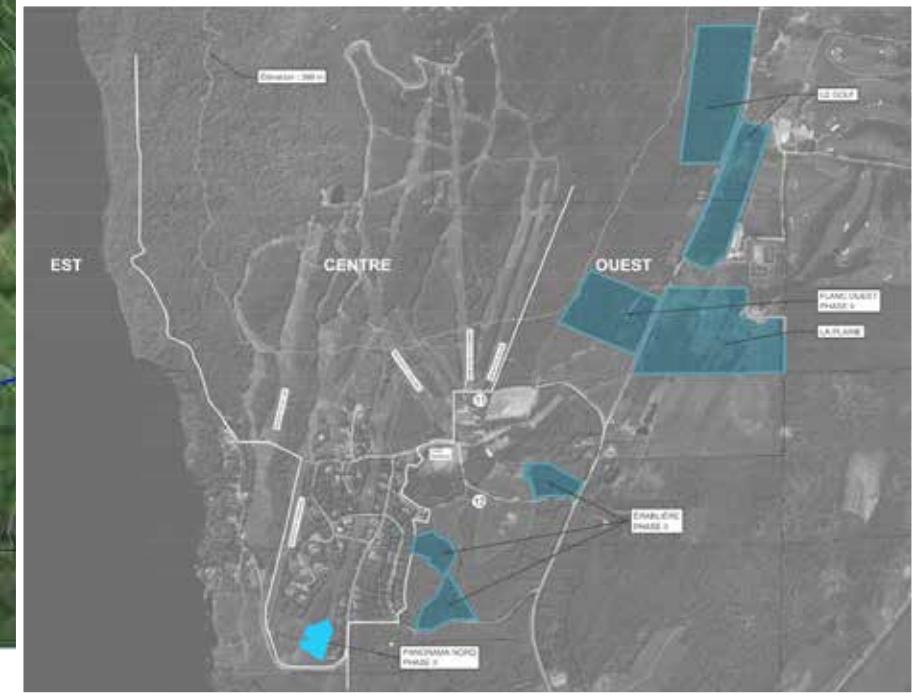
Les zones de La Plaine et du Golf sont de grandes superficies de terrain (respectivement de 12,1 ha et 14,9 ha) dont il est présentement difficile d'identifier le potentiel en termes de typologies d'habitations. Destination Owl's Head est toutefois confiante que l'évolution du développement du centre de villégiature fera naître des opportunités de marché auxquelles ces secteurs légèrement en retrait du cœur animé de la station pourront répondre. Par ailleurs, ces secteurs ne sont pas assujéti au dépôt d'un PAE (plan d'aménagement d'ensemble).

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

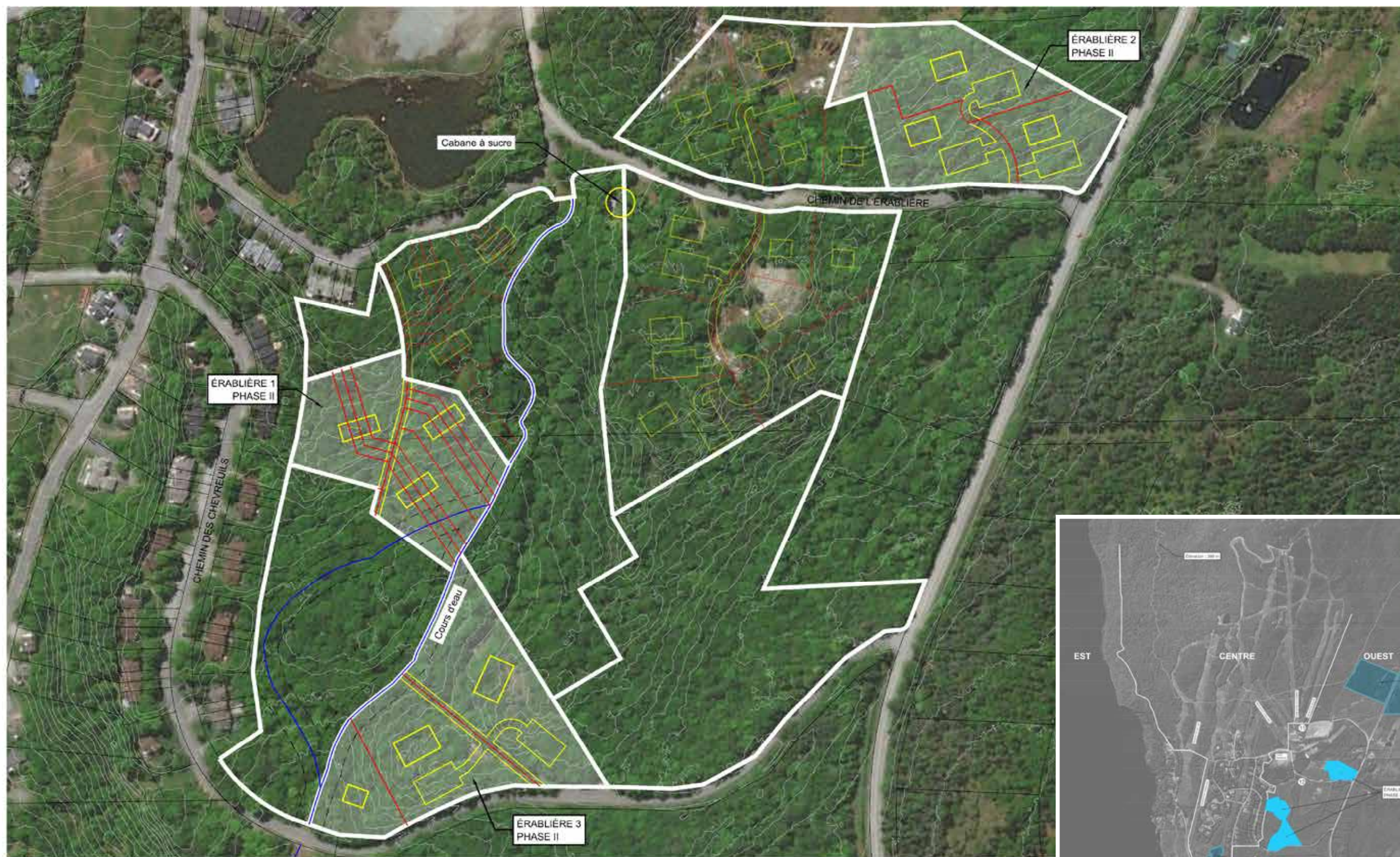
Les mesures de protection de l'environnement suivantes devront être prises en considération lors de la conception du développement de ces deux zones :

- Protection des milieux humides à haute valeur écologique ;
- Gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement et des barrières physiques au déplacement de la faune ;
- Réalisation d'inventaires environnementaux plus précis.

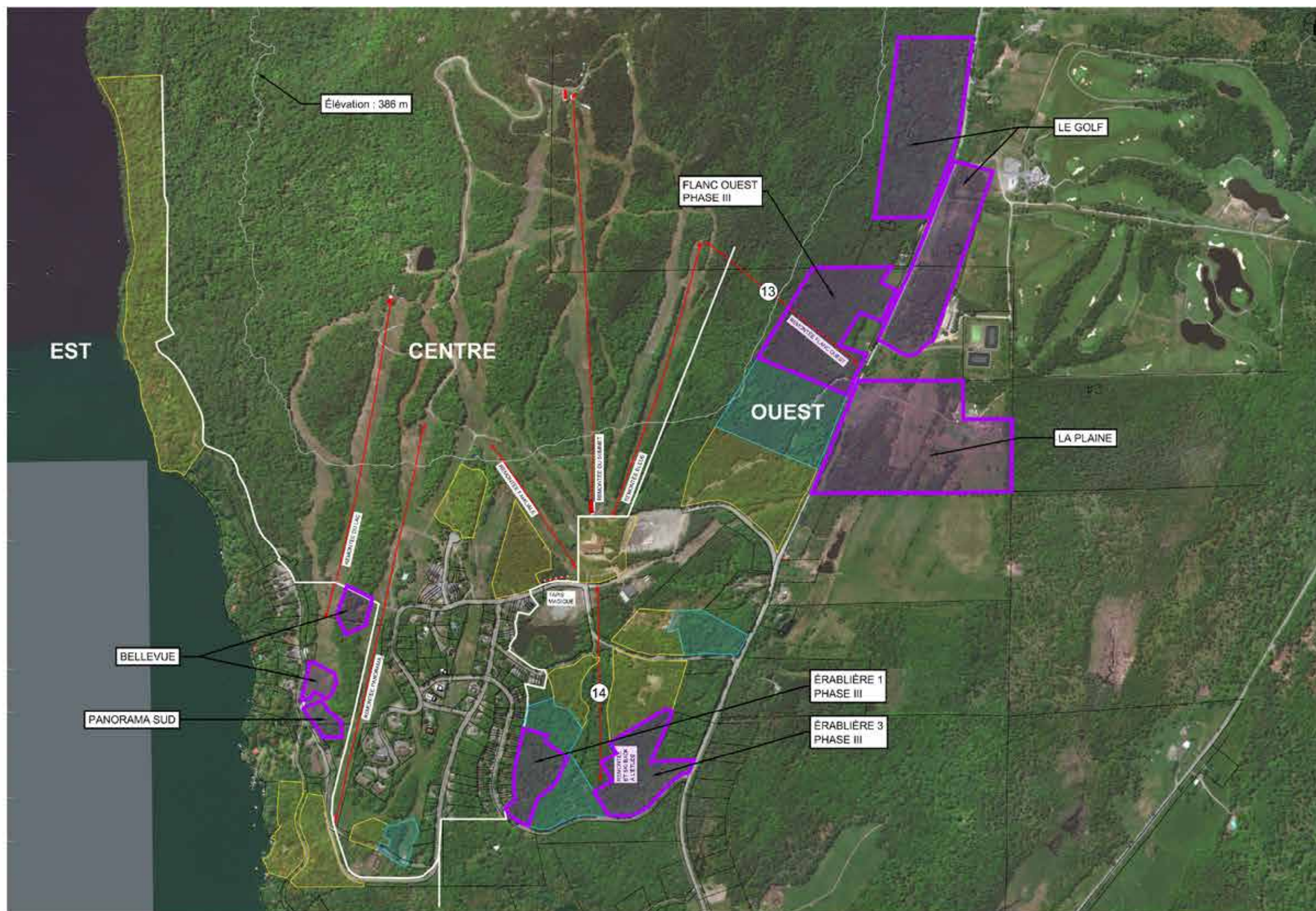
PANORAMA NORD, PHASE 2



ÉRABLIÈRE 1 ET 2, PHASE 2



4.3.3.3 DÉVELOPPEMENT À LONG TERME



3. LONG TERME (7 à 10 ans)

TOTAL
155 unités
+ La Plaine N/D
+ Le Golf N/D

BELLEVUE
Nombre d'unités proposées : 48 unités
Superficie : 1,3 ha
Typologie : multifamilial
Note :
1) accès via le prolongement du chemin du Mont Owl's Head / chemin du Hibou et l'aménagement d'un pont skiable sur la piste Panorama
2) site potentiel d'un belvédère
3) maintien de l'accès à la remontée Panorama

PANORAMA SUD
Nombre d'unités proposées : 16 unités
Superficie : 0,5 ha
Typologie : multifamilial
Note :
1) attention à porter au maintien d'une couverture forestière

FLANC OUEST - PHASE III
Nombre d'unités proposées : 30 unités
Superficie : 6,6 ha
Typologie : tout type
Note :
1) location court terme autorisée
2) maintien d'un sentier qui mène vers le terrain de golf

ÉRABLIÈRE 1 et 3 - PHASE III
Nombre d'unités proposées : 61 unités
Superficie : 5,6 ha
Typologie : tout type
Note :
1) location court terme autorisée dans Érablière 3
2) maintien d'un sentier (chemins de l'Érablière / des Chevreuils) qui longe le ruisseau
3) Préservation d'une bande boisée adjacente à la cour arrière des habitations du chemin des Chevreuils

LA PLAINE
Potentiel non déterminé

LE GOLF
Potentiel non déterminé

- PROGRAMME RÉCRÉATIF ET ÉVÉNEMENTIEL PROJETÉ**
- ⑬ Remontée de l'Érablière
 - ⑭ Remontée du Flanc Ouest

DÉVELOPPEMENT À LONG TERME

À long terme, Destination Owl's Head prévoit compléter le développement de son potentiel immobilier par l'ajout de 155 unités d'hébergement additionnelles exception faite des unités qui pourraient être construites dans la zone de La Plaine et du Golf.

BELLEVUE

Cette zone est constituée de deux parties. La partie 1 est projetée au pied de l'ancienne piste Upward Trail tandis que la partie 2 occupe une partie de la bande boisée qui sépare les pistes Upward Trail et La Chouette.

Le Bellevue 1 est accessible par le chemin Panorama alors que le Bellevue 2 ne peut être accessible en automobile que par la construction d'un chemin privé originant du chemin du Mont Owl's Head /chemin du Hibou au-dessus duquel un pont skiable devra être aménagé pour assurer la continuité de la piste La Chouette.

Les deux parties offrent des vues panoramiques sur le lac Memphrémagog, mais celles-ci ne pourront être exploitées que par un concept architectural original qui saura tirer parti des défis de développement de ce secteur d'exception.

Destination Owl's Head estime que le potentiel de développement du secteur Bellevue est de deux bâtiments regroupant globalement 48 unités de type multifamilial.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les considérations environnementales suivantes devront être observées :

- Gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement ;
- Optimisation des opérations de remblai et déblai.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

L'implantation des bâtiments et des stationnements qui les desserviront doit préserver un « ski-back » vers la remontée Panorama.

PANORAMA SUD

Véritable promontoire à partir duquel les vues sur le lac Memphrémagog sont exceptionnelles, cette zone pourrait accueillir un bâtiment multifamilial d'un maximum de 16 unités. Afin de minimiser l'impact de ce projet sur la topographie actuelle du lieu et sur sa couverture forestière, le stationnement nécessaire à la desserte de cet immeuble serait aménagé en contrebas sur le site autrefois occupé par la base de la remontée du lac.

En raison de l'écart d'élévation entre le bâtiment projeté et le stationnement qui le dessert (environ 10,0 m), une tour comportant un ascenseur pourrait être construite.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

Les éléments suivants devront être pris en considération dans la conception du projet :

- Gestion des eaux de ruissellement ;
- Contrôle du déboisement particulièrement à proximité des zones de fortes pentes.

AUTRES CONSIDÉRATIONS

L'implantation du bâtiment devra offrir un recul suffisant par rapport à l'emprise du chemin Panorama de manière à préserver une couverture forestière pour dissimuler le bâtiment de la vue des usagers du chemin Panorama.

ÉRABLIÈRE 1 ET 3, PHASE 3

Cette troisième et dernière phase de développement de l'Érablière 1 et 3 regroupera 61 unités. Elle inclut l'aménagement d'un « ski-back » et d'une remontée mécanique.

CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES ET AUTRES CONSIDÉRATIONS

Toutes les considérations énoncées aux phases précédentes continueront de s'appliquer à cette dernière phase.

FLANC OUEST, PHASE 3

30 unités additionnelles s'ajouteront aux 40 unités déjà prévues au Flanc Ouest et compléteront le programme de développement de cette zone. Une remontée mécanique et quelques pistes de ski pourraient être intégrées à cette phase de développement du Flanc Ouest. Il faut noter que le territoire développable de la phase 3 du Flanc Ouest (hors des secteurs de fortes pentes) n'est pas assujéti au dépôt d'un PAE (plan d'aménagement d'ensemble).

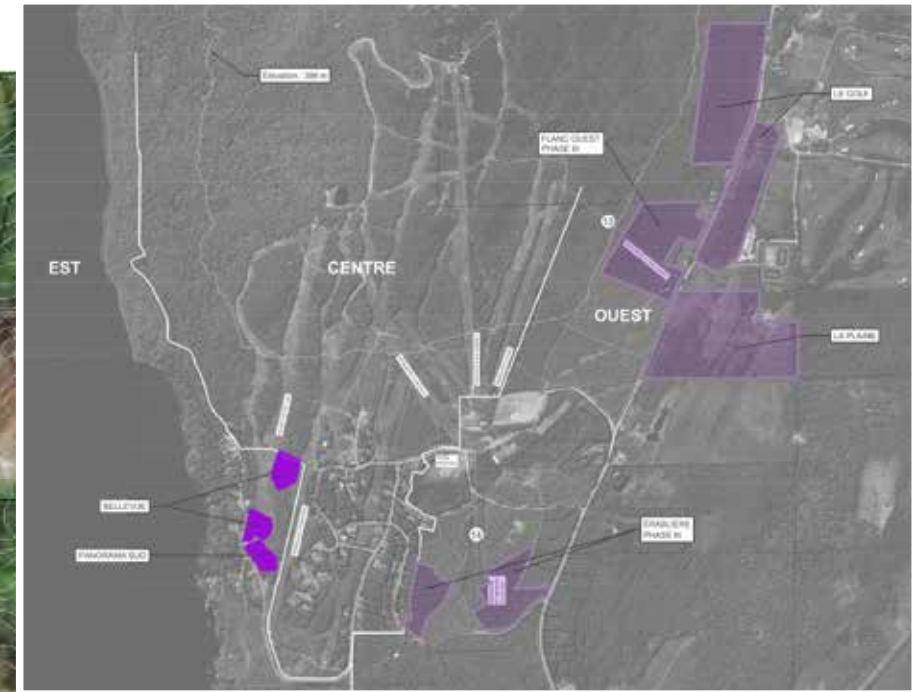
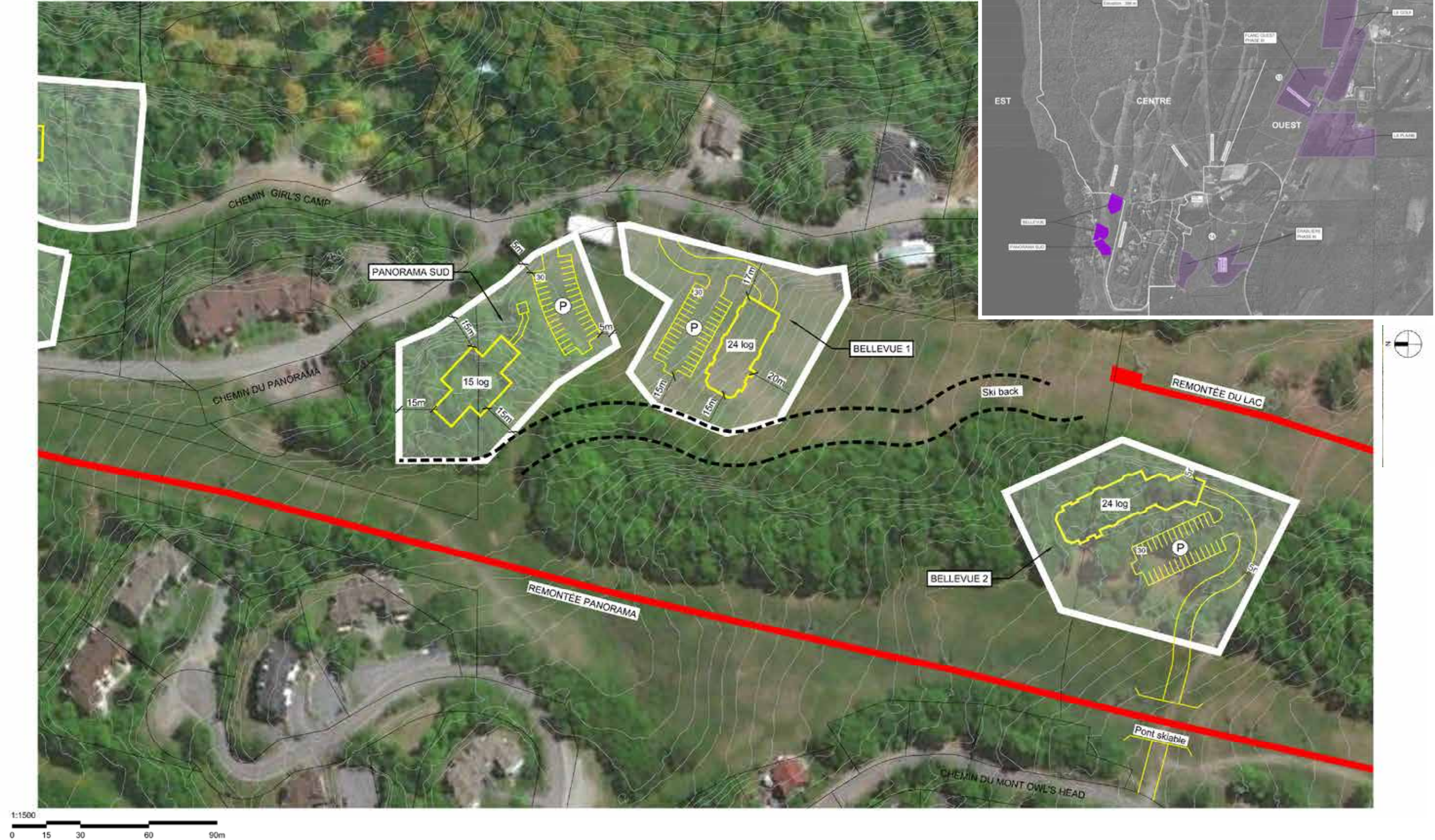
CONSIDÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES ET AUTRES CONSIDÉRATIONS

Toutes les considérations énoncées aux phases précédentes continueront de s'appliquer à cette dernière phase.

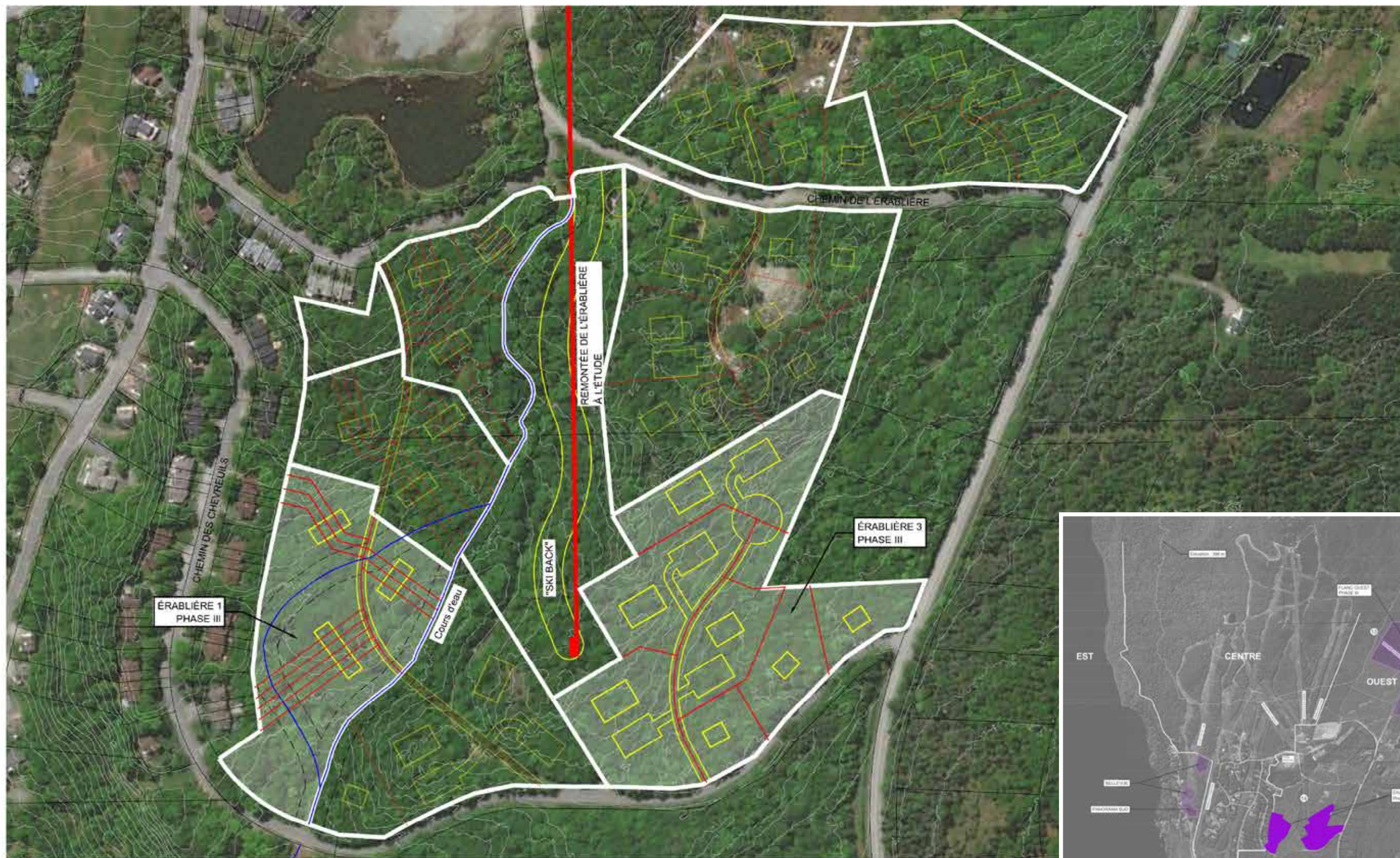
LA PLAINE ET LE GOLF

Comme expliqué au descriptif des développements projetés à moyen terme, il est prématuré au présent stade de la planification du plan directeur d'établir les typologies résidentielles visées pour le développement de ces deux zones et le nombre d'unités qu'elles pourraient potentiellement accueillir. Il s'agit d'ailleurs de deux secteurs non assujéti au dépôt d'un PAE (plan d'aménagement d'ensemble).

BELLEVUE, PANORAMA SUD



ÉRABLIÈRE 1 ET 2, PHASE 3



4.3.3.4 SYNTHÈSE DU PROGRAMME IMMOBILIER

Le programme préliminaire de développement immobilier de Destination Owl's Head comprendra 495 unités résidentielles excluant des unités hôtelières ou en copropriété hôtelière et des zones de La Plaine et du Golf. Les unités résidentielles sont de tout type allant de l'unifamiliale isolée jusqu'aux bâtiments multifamiliaux.

Cette diversité typologique sera érigée sur un territoire d'environ 86,7 hectares¹ (approximativement 9,3 M de pieds carrés) de sorte qu'à terme, plus de 80 % de la superficie totale de la propriété d'Owl's Head demeurera à l'état naturel ou aménagée aux fins d'activités récréatives.

Le rythme de construction projeté de ce programme immobilier est de l'ordre de 40 à 50 unités annuellement.



SECTEUR	PROJET	COURT TERME (1 à 5 ans)	MOYEN TERME (3 à 8 ans)	LONG TERME (7 à 10 ans)	TOTAL
EST	VILLAS DU LAC	5			5
	LA FALAISE	3			3
	PANORAMA LAC	45			45
	BELLEVUE 1 ET 2			48	48
	PANORAMA SUD			16	16
	SOUS-TOTAL EST	53	0	64	117
CENTRE	LE RENARD	20			20
	LE BOISÉ	60			60
	PANORAMA NORD	24	24		48
	SOUS-TOTAL CENTRE	104	24	0	128
OUEST	ÉRABLIÈRE 1	12	12	14	38
	ÉRABLIÈRE 2	18	24	0	42
	ÉRABLIÈRE 3	28	25	47	100
	FLANC OUEST	20	20	30	70
	LA PLAINE		N/D	N/D	N/D
	LE GOLF		N/D	N/D	N/D
	SOUS-TOTAL OUEST	78	81	91	250
TOTAL		235	105	155	495

1. Incluant les secteurs du Golf (14,9 ha) et de La Plaine (12,1 ha).

4.4 CIRCULATION ROUTIÈRE, MOBILITÉ ACTIVE ET STATIONNEMENT

4.4.1 CIRCULATION ROUTIÈRE

Les consultations publiques menées par Destination Owl's Head ont mis en lumière deux principaux enjeux reliés à la circulation routière :

- La vitesse de circulation des véhicules ;
- L'accroissement potentiel de l'achalandage, notamment sur les chemins des Chevreuils et Panorama et Girl's Camp.

Destination Owl's Head n'a pas juridiction sur le réseau routier public. Elle s'engage toutefois à travailler de concert avec la municipalité du Canton de Pottion afin de trouver des solutions physiques susceptibles d'apaiser la vitesse de circulation sur les tronçons routiers critiques. Elle s'engage aussi à faire appel à une plus grande présence policière afin que les limites de vitesse soient observées.

Destination Owl's Head estime que le réseau routier actuel dispose de la capacité excédentaire nécessaire pour accueillir tous les nouveaux projets immobiliers prévus au plan directeur. Néanmoins, elle reconnaît que certains tronçons routiers, notamment les chemins des Chevreuils, Panorama et Girl's Camp pourraient être plus sollicités au fur et à mesure du développement du projet. Aussi, Destination s'engage à gérer cet accroissement potentiel de circulation de trois principales façons :

1. LIMITER LA LOCATION COURT TERME ET L'HÔTELLERIE DANS LES SECTEURS SENSIBLES;

Destination Owl's Head s'engage à interdire la location court terme pour tout nouveaux projets dans les secteurs EST et CENTRE à l'exception du secteur Le Boisé et à ne construire aucun complexe hôtelier à proximité du lac. Ces engagements combinés réduiront sensiblement l'accroissement potentiel du nombre de déplacements sur les chemins des Chevreuils, Panorama et Girl's Camp.

2. SUIVI DE L'ÉVOLUTION DES DÉPLACEMENTS

Les études de circulation mesurent objectivement l'accroissement des déplacements véhiculaires susceptibles d'être générés par un nouveau projet en s'appuyant sur des hypothèses d'allocation de volumes de circulation sur différents parcours.

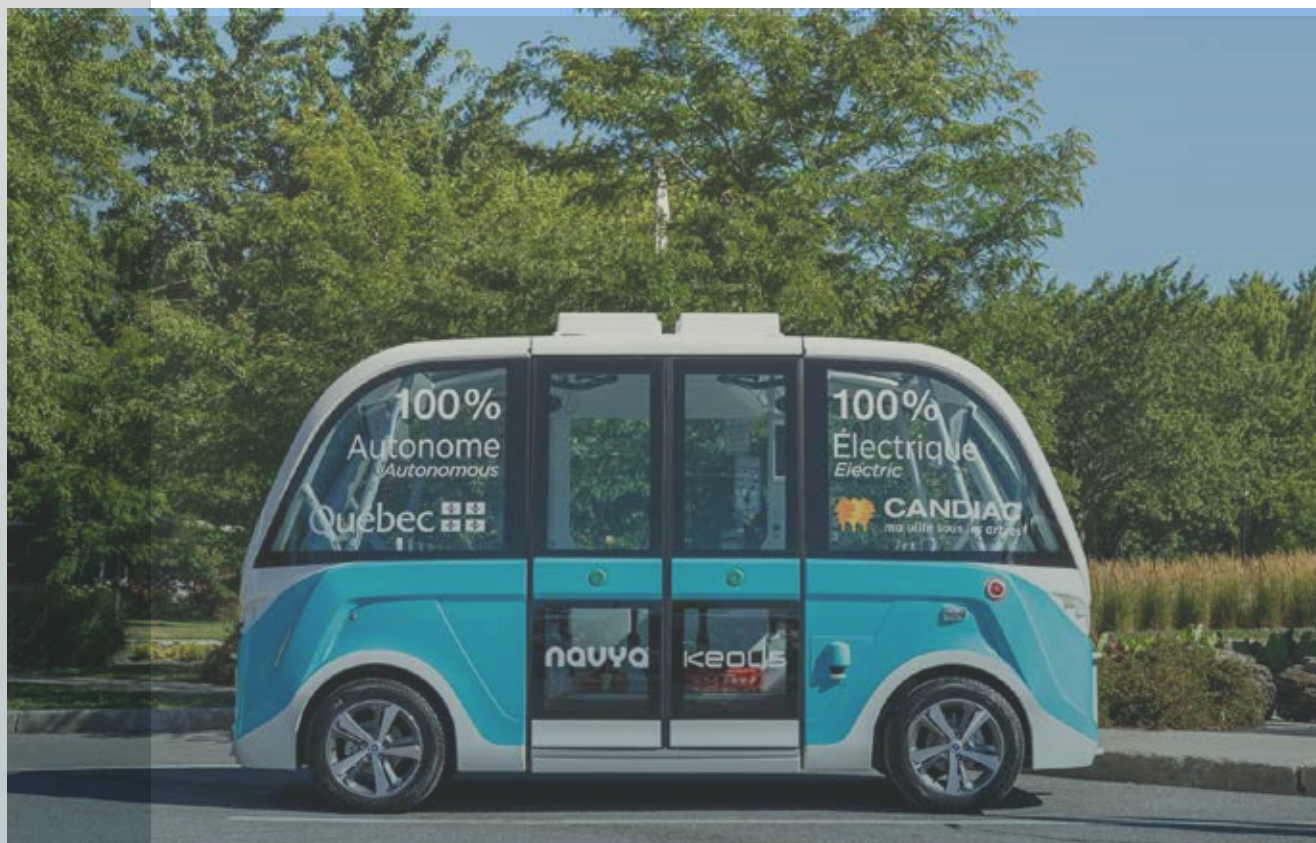
Les conclusions de ces études sont les résultats de simulations et fournissent aux décideurs et à la population l'impact des projets considérés sur le niveau de congestion anticipé. Elles visent la majorité du temps la conception de nouvelles intersections où l'évaluation de la nécessité ou non d'implanter un feu de circulation pour un projet.

Dans le cas qui nous occupe, le nombre de déplacements qui seront ajoutés par les nouveaux projets sur les chemins des Chevreuils, Panorama et Girl's Camp risque de révéler que tous ces chemins ont la capacité de les accueillir sans un impact très significatif sur la congestion.

En effet, les études de circulation sont généralement pertinentes quand il s'agit de mesurer l'impact d'un grand projet résidentiel ou commercial sur un réseau routier dont la capacité est limitée.

Selon notre compréhension, l'objectif des résidents d'Owl's Head n'est pas de mesurer si les chemins des Chevreuils, Panorama et Girl's Camp ont la capacité de soutenir le développement. Les résidents veulent plutôt éviter que les nouveaux projets contribuent à réduire le caractère paisible des chemins des Chevreuils, Panorama et Girl's Camp par ailleurs partagés par des usagers vulnérables (piétons et cyclistes).

Cette préoccupation est légitime et partagée par Destination Owl's Head. Conséquemment, au lieu de faire réaliser une étude de circulation dont les résultats généreront plus de déceptions que de solutions, Destination Owl's Head propose de procéder annuellement à des opérations de comptages à des journées prédéterminées pour faire le suivi de l'évolution des déplacements afin de trouver avec la Municipalité et les comités de citoyens des solutions à la source des problèmes qu'aucune étude de circulation traditionnelle ne serait en mesure de déterminer.



3. AMÉNAGEMENT POTENTIEL D'UN NOUVEL ACCÈS

Destination Owl's Head a déjà engagé des discussions avec les propriétaires de terrain au nord de sa propriété afin d'évaluer la possibilité d'acquérir ou d'échanger les terrains nécessaires à la constitution d'une emprise pour la construction d'un chemin d'accès additionnel entre les chemins Owl's Head et Panorama. Destination Owl's Head poursuit son engagement à l'égard de la création de ce nouveau chemin qui permettrait d'assurer un meilleur équilibre dans la distribution des déplacements sur le réseau routier. Cette option est envisageable et souhaitable, mais aucune étude de faisabilité technique et économique n'a été faite jusqu'à présent et plusieurs étapes restent à venir.

Destination Owl's Head a déjà engagé des discussions visant des échanges de terrain au nord de sa propriété. Si elle parvient à s'entendre avec les propriétaires concernés, une nouvelle voie d'accès au centre de villégiature pourrait être construite à partir du chemin Owl's Head. Cette nouvelle voie permettrait d'assurer un meilleur équilibre de la distribution des mouvements véhiculaires sur le territoire toujours en considérant sa faisabilité.

4.4.2 MOBILITÉ ACTIVE

Les zones d'activités de Destination Owl's Head sont relativement éclatées sur l'ensemble du territoire de sorte que les résidents et visiteurs doivent recourir à l'usage de leur véhicule pour se déplacer d'un point à un autre.

Dans la perspective d'un centre de villégiature du XXI^e siècle et d'un développement durable, Destination Owl's Head doit évaluer des options pour limiter les déplacements automobiles in situ.

La solution pourrait passer par des aménagements qui encouragent la mobilité active (pédestre et cyclable), mais force est d'admettre que la topographie du site pose un obstacle majeur à cette pratique.

Destination Owl's Head programme donc de mettre éventuellement en place un service de navette électrique afin de favoriser les déplacements collectifs et diminuer la dépendance des résidents et visiteurs à l'usage de leur voiture pour atteindre les différentes zones d'activités du centre de villégiature. Ce service de navette ne pourra toutefois être mis en place que lorsque le centre de villégiature aura atteint la masse critique d'unités d'hébergement nécessaires pour le rentabiliser.

4.4.3 STATIONNEMENT

4.4.3.1 STATIONNEMENT AU PIED D'ACTIVITÉS DE LA STATION

En dépit des actions que compte prendre Destination Owl's Head eu égard à la réduction du nombre de voitures en déplacement sur son territoire, on ne pourra échapper aux besoins d'accroître l'offre de stationnement aux endroits stratégiques suivants :

- La plage ;
- La zone d'accueil ;
- Le golf.

L'actuel stationnement de la plage dessert également la marina. En pointe, la demande excède l'offre et l'ajout prochain du club lac pourrait entraîner des débordements sur les rues publiques. Conséquemment, Destination Owl's Head projette d'aménager deux nouveaux stationnements. Un premier stationnement d'environ 40 cases localisé à la base de la chaise Panorama sera aménagé à court terme. Un sentier existant entre les chemins Panorama et Girl's Camp sera réaménagé de manière à permettre aux usagers de gagner la marina, la plage et le club lac en quelques minutes. Un second stationnement au pied de la piste Upward Trail laissée vacante depuis la relocalisation de l'embarcadère de la Remontée du lac plus en amont sera aménagé à moyen terme. Cet espace a un potentiel de l'ordre d'une cinquantaine de cases. Toutefois, comme cela est le cas pour tous les stationnements additionnels requis pour desservir les points d'activités de la station, ces nouvelles cases seront développées par phase selon les besoins. Destination Owl's Head compte ainsi éviter le déboisement inutile de trop grande surface de terrain. De plus, dans le cas particulier de ce stationnement, la lisière boisée existante en bordure du chemin Panorama devra être préservée afin de dissimuler visuellement ce stationnement de la rue publique.

Le stationnement actuel du Chalet de ski a une capacité de l'ordre de 560 places. Cela est insuffisant les jours de grand achalandage et la progression visée du niveau de fréquentation ne fera qu'aggraver le problème. Le potentiel de stationnement dans ce secteur de la zone d'accueil pourrait être substantiellement augmenté par l'aménagement de deux nouvelles aires de stationnement d'une capacité potentielle globale estimée à environ 700 cases. Destination Owl's Head procédera à ces agrandissements par phase, selon ses besoins.

Le stationnement du terrain de golf offre un nombre de places largement suffisant pour combler les besoins et l'ajout projeté d'un centre de tennis ne saurait induire de problèmes à ce niveau.

4.4.3.2 STATIONNEMENT DES UNITÉS D'HÉBERGEMENT

Destination Owl's Head imposera un ratio de stationnement minimum de 2 cases/unité de logement pour tous ses projets.

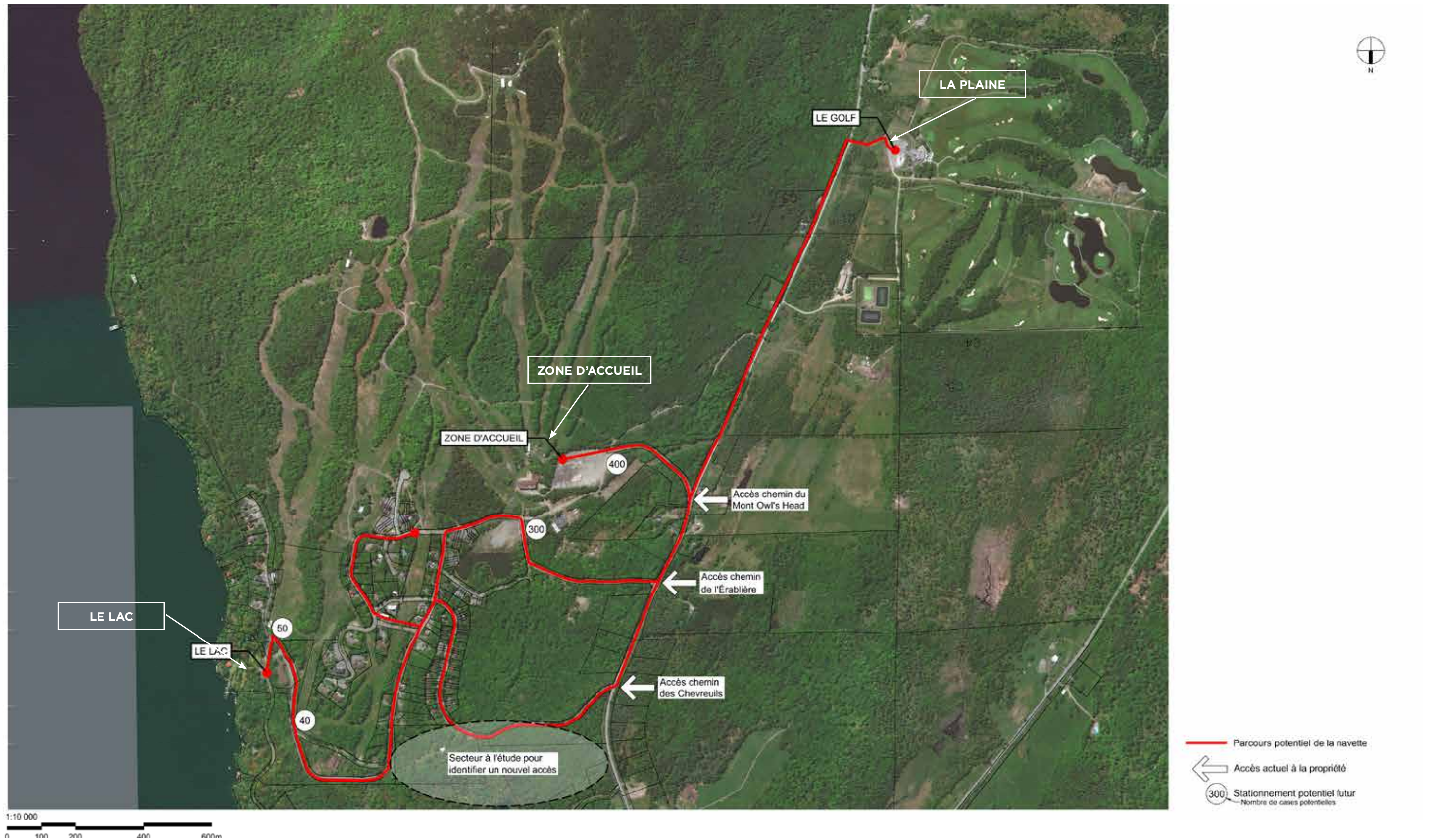
De plus, chacun des projets devra optimiser les opportunités de stationnement souterrain afin de réduire le nombre de stationnements extérieurs.

4.4.3.3 AMÉNAGEMENT DES STATIONNEMENTS EXTÉRIEURS

Il ne sera dorénavant plus possible de paver les espaces de stationnement extérieur sur le territoire de la station. Cette mesure est mise en place afin de réduire l'apport d'eau de ruissellement au réseau hydrographique, diminuer les risques d'érosion et limiter l'apport de contaminants et de matières en suspension dans les cours d'eau.

Enfin, Destination Owl's Head encourage l'installation de bornes de recharge pour véhicules électriques tant pour les nouveaux projets immobiliers que dans ses propres stationnements. On trouve d'ailleurs déjà des bornes de recharge au stationnement du terrain de golf. L'électrification des autres stationnements suivra progressivement.

CIRCULATION ROUTIÈRE, MOBILITÉ DURABLE ET STATIONNEMENT



5. UN CENTRE DE VILLÉGIATURE DURABLE

Le respect de l'environnement est une valeur fondamentale du plan directeur et de Destination Owl's Head. Les programmes récréatif et immobilier visent donc à développer un « soft resort » qui répondra à la définition d'un projet durable.

Les caractéristiques d'un centre de villégiature durable pour Owl's Head sont :

5.1 UN PROJET EN DIFFÉRENTES PHASES QUI ÉVITE LES ZONES DE GRANDE VALEUR ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGÈRE

Pour chaque zone de développement, Destination Owl's Head s'est assurée d'analyser la valeur écologique du milieu avant de la considérer comme un développement potentiel. Les zones à valeur écologique élevée ont ainsi été évitées par les nouveaux projets prévus au plan directeur.

Les flancs de montagne visibles à partir des principales vues panoramiques sont aussi protégés du développement, puisque les zones de développement se concentrent à des altitudes qui n'affectent pas le paysage régional, soit sous l'élévation 386 m. De plus, Destination Owl's Head ne prévoit pas l'aménagement de nouvelles pistes de ski sur les versants exposés au lac Memphrémagog et l'expansion du domaine skiable du côté du flanc ouest demeure très modeste. L'éclairage des pistes est évidemment exclu. Le principe de Destination Owl's Head est le suivant : « Du lac Memphrémagog, du chemin Vale Perkins ou du chemin du Lac, il faut protéger l'image iconique du mont Owl's Head ».

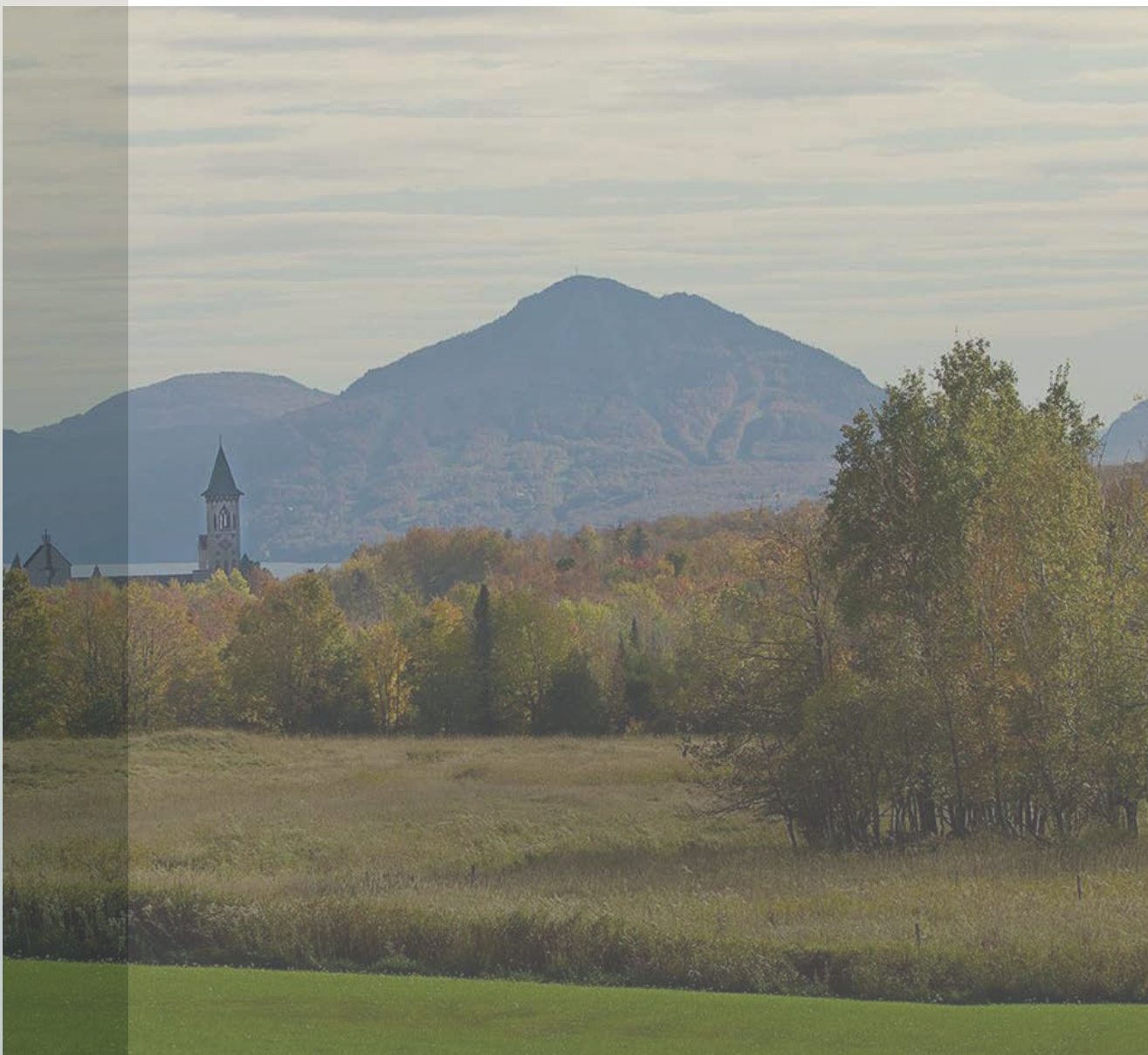
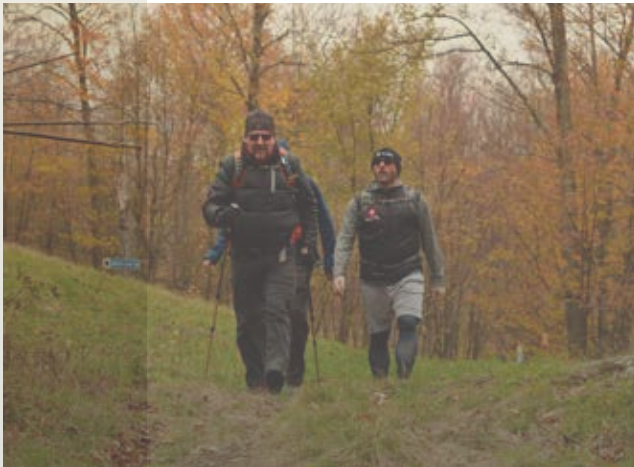
Le projet mise également sur une approche de développement plus compacte afin de réduire l'étalement des projets immobiliers sur la montagne. La concentration des unités dans les bâtiments de type multifamilial permet de réduire l'empreinte du développement sur la montagne comparativement à une approche avec des maisons unifamiliales individuelles. Cette nouvelle philosophie de développement réduit la nécessité d'ouvrir de nouvelles rues et, conséquemment, réduit l'impact sur les milieux naturels et sur les paysages. Des objectifs de protection de la couverture forestière seront aussi introduits à la réglementation municipale. Des professionnels seront impliqués pour minimiser les opérations de déboisement dès la conception des projets.

5.2 UN PARC IMMOBILIER ÉCORESPONSABLE ET DIVERSIFIÉ

Les nouvelles constructions prévues dans le plan directeur devront respecter les grands principes d'écoresponsabilité : gestion des débris de construction, enveloppe de qualité supérieure, choix de matériaux à plus faible impact environnemental, appareils de plomberie à faible consommation d'eau, espaces appropriés pour la gestion des matières résiduelles qui tiennent compte de la collecte à 3 voies, bornes de recharge pour véhicules électriques, rangement intérieur pour vélos, éclairage protégeant le ciel étoilé, etc.

Chaque intervention sera aussi conçue avec des professionnels qualifiés pour réaliser des projets de qualité, distinctifs et uniques, qui respecteront l'esprit d'Owl's Head tout en répondant aux besoins de la clientèle. La relation avec la nature permettra d'offrir l'expérience authentique visée par les valeurs du plan directeur. C'est dans cet esprit que l'architecture, les matériaux et les implantations devront s'y intégrer harmonieusement.

À cet effet, un guide d'implantation et d'intégration architecturale sera développé pour chacun des secteurs d'intervention afin d'encadrer la conception des projets suivant les caractéristiques du milieu récepteur. **Une table des matières type de ces guides est jointe à l'annexe 3.**



5.3 UNE APPROCHE SENSIBLE À L'ÉGARD DES IMPACTS POTENTIELS DES AMÉNAGEMENTS RÉCRÉATIFS SUR L'ENVIRONNEMENT

Développement Owl's Head souhaite encourager la pratique du vélo de montagne sur sa propriété. Le réseau de sentiers destiné à cette fin devra toutefois être planifié et construit de manière à ne pas créer de situations propices à l'érosion, à l'exposition du système racinaire des arbres ou à la compaction des sols fragiles.

Le système d'enneigement performant mis en place en 2018 et 2019 permet d'optimiser la production d'une neige fabriquée de qualité pour l'expérience des usagers tout en minimisant l'impact sur l'environnement. Ce système sera entretenu et amélioré en continu au cours des prochaines années.

Enfin, Destination Owl's Head s'engage à protéger le ciel étoilé en évitant l'usage d'éclairage éblouissant ou orienté vers le ciel. De plus, certaines activités de récréation ne seront pas offertes en soirée (ex. tennis et ski).

5.4 LE DÉVELOPPEMENT D'UN PLAN DE GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

La gestion des eaux de ruissellement est un enjeu majeur auquel Destination Owl's Head s'est intéressée dès les premières semaines de l'acquisition de la propriété. Certains travaux ont été réalisés en montagne et se poursuivent, mais force est d'admettre que Destination Owl's Head paie aujourd'hui pour des années de négligence à ce chapitre et qu'un plan global de gestion des eaux de ruissellement impliquant la municipalité du Canton de Potton doit être élaboré et mis en œuvre.

Destination Owl's Head a déjà entrepris un diagnostic de la situation et elle s'engage à travailler avec la municipalité pour identifier des solutions durables.

Dans ce contexte, il est primordial que les projets résidentiels qui seront développés dans les années à venir ne contribuent pas à aggraver les problèmes présentement observés.

Destination Owl's Head s'engage à s'assurer que des mesures seront prises à chacun des sites appelés à recevoir un développement immobilier pour que soient analysées les conditions de drainage et voir à ce qu'une fois que le projet sera complété, celui-ci n'induirait pas d'autres problèmes de gestion des eaux de ruissellement et de contrôle de l'érosion. Chaque site mettra en place les mesures adaptées aux conditions de drainage particulières propres à celui-ci (ex. bassin de rétention, contrôle des débits et/ou vitesses d'écoulement, dérivation d'axe de drainage, captation des sédiments et stabilisation des sols, etc.). Ces mesures seront incluses aux guides d'implantation et d'intégration architecturale.

5.5 DES MESURES POUR MINIMISER LES IMPACTS SUR LA COMMUNAUTÉ

Le plan directeur est une vision à long terme du développement. Son phasage est réfléchi pour distribuer le développement adéquatement dans les divers secteurs de la montagne. Le phasage permet aussi de s'assurer que les projets soient débutés et complétés avant d'entreprendre un nouveau chantier, concentrant ainsi les interventions sur des périodes précises.

Pour chaque projet, un plan de mesures de mitigation lors des travaux sera élaboré pour identifier la gestion des sols, le contrôle du déboisement, les périodes de construction, les routes de camionnage, la communication avec la communauté, le tout dans l'objectif de respecter le voisinage du projet et de mitiger les nuisances associées aux travaux.

Pour ce qui est de la circulation routière, le nombre d'unités projetées et sa distribution auront peu d'impacts sur l'achalandage du réseau routier local. Destination Owl's Head travaillera avec la municipalité et avec les associations de propriétaires pour que des mesures soient mises en place pour réduire la vitesse et changer les comportements des automobilistes afin d'améliorer les conditions de sécurité et la qualité de vie sur l'ensemble de la zone Owl's Head.



TABLEAU INDICATIF DU POURCENTAGE DE CONSERVATION POTENTIELLE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE DES SITES RÉSIDENTIELS

SECTEUR	PROJET	SUPERFICIE DU SITE (HA)	SUPERFICIE DE LA COUVERTURE FORESTIÈRE (HA) ⁽¹⁾	SUPERFICIE SUSCEPTIBLE D'ÊTRE DÉBOISÉE (HA) ⁽²⁾	POURCENTAGE POTENTIEL DE CONSERVATION
EST	VILLAS DU LAC	11,3	11,3	1,4	88 %
	LA FALAISE	1,6	1,4	0,2	85 %
	PANORAMA LAC	2,0	2,0	0,7	65 %
	BELLEVUE	1,5	1,4	0,8	45 %
	PANORAMA SUD	0,5	0,4	0,2	50 %
	SOUS-TOTAL	16,9	16,5	3,3	78 %
CENTRE	LE RENARD	1,6	1,4	0,6	57 %
	LE BOISÉ	2,2	2,2	1,1	50 %
	PANORAMA NORD, PHASE 1	0,6	0,4	0,5	25 %
	PANORAMA NORD, PHASE 2	0,8	0,3	0,5	0 %
	SOUS-TOTAL	5,2	4,3	2,5	39 %
OUEST	ÉRABLIÈRE 1 ET 2, PHASE 1	5,8	5,4	1,9	65 %
	FLANC OUEST, PHASE 1	5,7	5,5	0,7	87 %
	ÉRABLIÈRE 1 ET 2, PHASE 2	4,9	4,8	1,6	67 %
	FLANC OUEST, PHASE 2	5,6	5,5	1,4 ⁽³⁾	75 %
	ÉRABLIÈRE 1 ET 2, PHASE 3	5,6	5,6	1,8	68 %
	FLANC OUEST, PHASE 3	6,6	6,6	1,7 ⁽³⁾	75 %
	SOUS-TOTAL	34,2	33,2	9,1	71 %
TOTAL		56,3	54,0	14,7	70 %

(1) Estimation basée sur la photo aérienne.

(2) Incluant les superficies de l'implantation des bâtiments, des stationnements et des allées de circulation auxquelles a été ajoutée une marge de déboisement de 3,0 mètres au pourtour de ces constructions et aménagements.

(3) Superficie de déboisement estimée sur la base d'un objectif de conservation de 75 %.

5.6 DES MESURES POUR LIMITER L'ÉMISSION DE GAZ À EFFET DE SERRE (GES)

Destination Owl's Head mettra en place trois principales mesures visant à limiter l'émission de gaz à effet de serre :

- Les foyers au bois seront interdits dans tous les nouveaux bâtiments multifamiliaux qui seront érigés sur le territoire de la station ;
- Un service de navette électrique visant à diminuer la dépendance à l'automobile par les déplacements in situ sera opérationnel dès que le nombre critique d'unités d'hébergement nécessaires à sa rentabilité sera atteint ;
- Le programme d'installation de borne de recharge pour véhicules électriques se poursuivra pour que tous les nouveaux projets résidentiels disposent du pré-filage nécessaire à leur installation et que des bornes de recharge publiques soient progressivement installées dans les principaux stationnements de la station.

5.7 DES MESURES PARTICULIÈRES À L'ÉGARD DE LA PROTECTION DES BOISÉS ET DU REBOISEMENT DE LA PROPRIÉTÉ

Les consultations publiques ont confirmé l'importance qu'accordent les résidents à minimiser le déboisement requis pour l'implantation des nouveaux bâtiments et aux besoins de renaturaliser les sites une fois les constructions complétées.

Dans ce contexte, Destination Owl's Head s'engage à conserver 50 % de la superficie de la couverture forestière existante sur chacun des sites qu'elle compte développer à des fins immobilières.

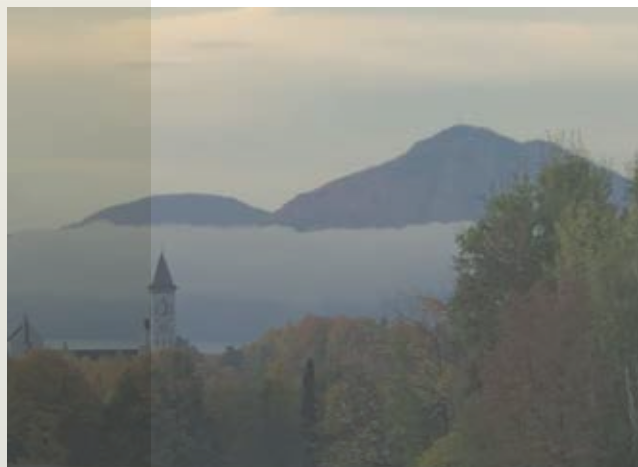
Il ne sera évidemment pas possible d'atteindre cet objectif sur tous les sites de sorte que les mesures compensatoires suivantes seront mises en place au choix de Destination Owl's Head.

- 1) Plantations d'arbres sur le site même du projet de manière à combler la différence entre la superficie de couverture forestière préservée et le pourcentage de conservation minimum de 50 % de la superficie boisée du site avant les travaux. Aux fins de calcul du nombre d'arbres, il est établi qu'un arbre a une couronne végétale d'une superficie moyenne (couverture forestière) de 50 m².
- 2) Reboisement d'une superficie deux (2) fois supérieure à la différence entre la superficie de couverture forestière préservée et le pourcentage de conservation minimum de la superficie boisée du site avant les travaux. Le site choisi pour ce reboisement demeurera à la discrétion de Destination Owl's Head. Le reboisement vise une densité minimum de 1500 plants (semis) à l'hectare.

Le tableau suivant est produit à titre indicatif. Il consigne des informations préliminaires quant à la couverture forestière actuelle de chacun des sites de développement immobilier et le pourcentage de conservation qui pourrait résulter après les travaux en posant l'hypothèse qu'il serait développé suivant l'esquisse préliminaire produite au présent document.

Destination Owl's Head estime que globalement plus de 70 % de la superficie forestière existante sur les sites visés par un développement résidentiel sera conservée. La couverture forestière actuelle de l'ensemble de la propriété de Destination Owl's Head est estimée à 370 hectares de sorte que le déboisement anticipé des sites résidentiels représente environ 4 % de cette superficie. Au bilan, 95 % de la couverture forestière globale actuelle de la propriété sera conservée.

Outre ces mesures, Destination Owl's Head introduira dans les guides d'implantation et d'intégration architecturale des critères de préservation de la couverture forestière adaptés aux conditions de chacun des sites d'intervention. Ainsi, des critères seront notamment établis pour préserver des lisières d'arbres entre les bâtiments proposés et l'emprise des chemins ou les pistes de ski. D'autres critères pourront aussi être formulés pour sauvegarder ou planter des arbres entre les bâtiments d'un même projet et entre les bâtiments et les stationnements extérieurs.



6. ENJEUX DE MISE EN ŒUVRE

La mise en œuvre du plan directeur de Destination Owl's Head devra surmonter trois principaux enjeux :

- L'adhésion sociale ;
- Le cadre réglementaire municipal et régional ;
- Le réseau d'infrastructures.

6.1 L'ADHÉSION SOCIALE

Tous les projets immobiliers ne peuvent être mis en œuvre sans obtenir l'acceptabilité sociale de son milieu récepteur.

Toutefois, ce que propose Destination Owl's Head à la communauté de Pottton et de sa région élargie est beaucoup plus qu'un projet immobilier. Il s'agit de faire renaître un joyau récréotouristique auquel est intégré un important volet immobilier. Destination Owl's Head ne cherche pas l'acceptabilité sociale de son projet, mais l'adhésion de la communauté de Pottton et de sa région à sa vision d'un projet de développement qui se veut durable dans sa mise en œuvre et porteur de retombées économiques. Destination Owl's Head croit au développement économique de la région. Le projet de villégiature d'Owl's Head créera des retombées importantes dont bénéficieront les commerçants et les gens d'affaires en plus de maintenir et de créer des emplois locaux et en région.

L'adhésion à une vision commune commande un engagement réciproque de la communauté et de Destination Owl's Head à travailler de concert et dans la transparence.

À son initiative, Destination Owl's Head a mis en place un comité de suivi avec la municipalité du Canton de Pottton et un comité de voisinage qui regroupe des résidents et des gens d'affaires de Mansonville.

Ces comités ont la responsabilité de s'assurer que les valeurs partagées collectivement se trouvent dans la planification et la mise en œuvre de ce projet pour que les actions qui sont posées assurent le respect des préoccupations locales à l'égard notamment de :

- La préservation des paysages d'intérêt ;
- La gestion des eaux de ruissellement ;
- La conservation des milieux écologiques sensibles ;
- Le contrôle du déboisement ;
- L'harmonisation des développements projetés aux ensembles construits existants ;
- La pérennité économique de ce centre de villégiature aux caractéristiques uniques.

6.2 LE CADRE RÉGLEMENTAIRE MUNICIPAL ET RÉGIONAL

Le développement dans le secteur d'Owl's Head est encadré par divers règlements et documents de planification.

Au niveau régional, la MRC de Memphrémagog applique un schéma d'aménagement. Ce document assure une vision commune de l'occupation du territoire entre les 17 municipalités qui la composent. Un élément important de ce schéma est la protection des paysages que la MRC encadre depuis la réalisation d'une étude en 1987. Des dispositions très restrictives en matière de développement immobilier s'appliquent aux « paysages naturels d'intérêt supérieur ». Le mont Owl's Head est reconnu comme un paysage d'intérêt supérieur au schéma, mais la MRC a prévu que si la municipalité adopte un plan d'aménagement d'ensemble (PAE) conforme aux objectifs régionaux, ces normes peuvent être assouplies. Ce même mécanisme s'applique pour le massif du mont Orford ; l'objectif étant de s'assurer d'un développement harmonieux pour des stations récréotouristiques de la région.

Pour se conformer à cette obligation du schéma et être en mesure de développer les terrains autour de la station récréotouristique d'Owl's Head, la municipalité du Canton de Potton a adopté un règlement sur les PAE. Ce règlement établit que les zones OH-1 à OH-14 du plan municipal sont assujetties à la production d'un plan d'ensemble lors des demandes suivantes :

- Toute modification du règlement de zonage visant à autoriser de nouveaux usages et constructions ou à augmenter la densité de logement ;
- Toute demande de modification au règlement de lotissement visant à modifier la superficie et les dimensions minimales des lots ;
- La construction de nouvelles rues dont le tracé est différent de celui montré au premier plan d'aménagement d'ensemble.

Le plan d'aménagement qui s'applique actuellement est celui que le précédent propriétaire, Développement Owl's Head Inc. avait conçu en 1996. Ce plan, imaginé il y a plus de 20 ans, n'est plus d'actualité. Les produits immobiliers proposés ne répondent plus aux besoins de la clientèle de villégiature d'aujourd'hui. Le plan directeur de Destination Owl's Head prévoit une urbanisation plus compacte, avec une plus grande concentration des unités dans des bâtiments multifamiliaux. Cette manière de développer réduit le déploiement des rues et des services, ce qui permet d'offrir des produits résidentiels plus abordables et de minimiser l'impact sur les milieux naturels. Le développement proposé permet aussi d'assurer une meilleure santé financière pour la station et une plus grande pérennité des équipements récréotouristiques.

6.2.1 NORMES À PRÉVOIR POUR PERMETTRE LA RÉALISATION DU PLAN DIRECTEUR

Conformément au règlement sur les PAE, la présente sous-section du plan directeur vise à identifier les normes à prévoir pour les différentes zones. Puisque la municipalité du Canton de Potton applique déjà une réglementation sur le territoire, Destination Owl's Head a tenté de la respecter le plus possible. La présente sous-section ne traite pas des usages (ex. : multifamilial) puisque le plan directeur le précise secteur par secteur.

AU NIVEAU DU RÈGLEMENT DE ZONAGE :

- Les marges de recul applicables dans les zones OH au règlement de zonage en vigueur 2001-291 permettent la réalisation du plan directeur et seront applicables pour tous les projets :
 - Marge avant = 6 mètres
 - Marges latérales = 3 mètres
 - Marge arrière = 5 mètres
- Le pourcentage d'occupation au sol applicable dans les zones OH au règlement de zonage en vigueur est de 40 %. Destination Owl's Head souhaite que ce ratio soit porté à 50 % afin d'offrir plus de flexibilité pour certains lots.
- Les gabarits des constructions seront de 3 étages maximum, comme prévu par le règlement de zonage en vigueur. La majorité des projets prévoit des bâtiments variant entre 12 et 15 unités par bâtiment, mais dans tous les cas, le nombre d'unités par bâtiment n'excédera pas 24 unités pour conserver une échelle acceptable pour le milieu ;
- Le nombre de cases de stationnement minimum sera fixé à 2 cases par unité de logement. Pour les hôtels, le ratio prévu au règlement de zonage en vigueur convient ;
- La construction de bâtiments résidentiels au-delà de l'élévation 386 m sera prohibée de même que tout chalet de ski au sommet ;

- Le pourcentage **maximum** de déboisement des sites à développer à des fins résidentielles sera fixé à 50 % **sauf dans le cas de OH-7 où il est fixé à 25 %**. Si un projet entraîne un déboisement supérieur à 50 %, il devra compenser la perte de couverture forestière par la plantation de nouveaux arbres ou le reboisement d'une partie du territoire de Destination Owl's Head tel que décrit à la section 5.6 du présent document.
- Le développement résidentiel de tout lot en frontage du lac Memphrémagog devra respecter une bande de protection riveraine d'une largeur de 25,0 mètres.
- Les foyers au bois seront interdits pour tout nouveau bâtiment multifamilial ;
- Le morcellement du territoire en zones doit être revu pour s'adapter aux limites du territoire visé pour le développement immobilier, incluant l'ajout de nouvelles zones. Les plans ci-joints illustrent un extrait du plan de zonage présentement en vigueur et le plan de zonage amendé suivant le nouveau découpage des zones.

AU NIVEAU DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT :

- Les normes prévues au tableau 2 du règlement de lotissement 2001-292 permettent la réalisation du plan directeur.

6.2.2 ÉTAPES RÉGLEMENTAIRES REQUISES AFIN DE POUVOIR RÉALISER LE PLAN DIRECTEUR

Une fois le plan directeur approuvé et le règlement sur les PAE modifié, la municipalité pourra modifier les règlements de zonage et de lotissement afin de permettre la mise en œuvre du plan directeur. Ces amendements réglementaires permettront de revoir les limites des diverses zones OH, les usages qui y sont autorisés et les normes de protection des paysages et de l'environnement naturel applicables pour s'assurer du respect de la vision du plan directeur et d'un développement harmonieux du centre de villégiature.

Rappelons aussi qu'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) permet un encadrement discrétionnaire par le conseil municipal sur toute opération de lotissement ou demande de permis de construction dans les zones OH. Ce règlement continuera de s'appliquer même après l'adoption du nouveau plan directeur, ce qui permettra au conseil municipal et à la communauté d'évaluer la qualité des interventions dans le milieu avant leur réalisation.

Pour bonifier la qualité des dossiers et assurer des projets de qualité supérieure, un guide d'architecture, incluant les volets de l'aménagement paysager, du contrôle du déboisement et de la gestion des eaux de ruissellement, sera déposé avec chaque demande d'approbation de PIIA.

6.3 LE RÉSEAU D'INFRASTRUCTURES

Le réseau d'infrastructures existant dans les zones OH comprend l'aqueduc, les égouts sanitaires, la station d'épuration de type étangs aérés, la prise d'eau au lac, le système de chloration et un réservoir d'eau potable. Ce système a été construit en grande majorité entre 1987 et 2003. En 2008, un investissement d'un million a été requis pour mettre à niveau le traitement de l'eau potable avec la nanofiltration. La capacité du réseau actuel a été conçue pour près de 500 unités résidentielles. Il est donc évident que des travaux de mise à niveau et d'augmentation de la capacité du réseau seront requis pour réaliser les projets prévus au nouveau plan directeur.

À court terme, des interventions seront nécessaires afin d'accroître la capacité des installations de production d'eau potable existantes tandis que la capacité de la station d'épuration des eaux usées présente une capacité excédentaire à pouvoir traiter les débits et charges futures sur un horizon à moyen terme.

Une équipe de spécialistes a identifié les travaux requis au réseau d'infrastructures existant et leurs coûts afférents. Ces travaux pourront être réalisés par phase suivant l'avancement et les besoins générés par la mise en œuvre du plan directeur de Destination Owl's Head.

La répartition des coûts des travaux requis aux infrastructures se partagera de la manière suivante :

- Le coût de tous les travaux de mise à niveau sera imputable à l'ensemble des résidents des zones OH ;
- Le coût des travaux visant à accroître la capacité du réseau actuel d'infrastructures sera imputable aux propriétaires des nouvelles unités résidentielles et à Destination Owl's Head.

7. LES ENGAGEMENTS DE DESTINATION OWL'S HEAD

La mise en œuvre du plan directeur sera encadrée par la réglementation d'urbanisme de la municipalité du Canton de Pottou. Il demeure que certains enjeux ou préoccupations relevés par la municipalité ou par les citoyens lors des différentes consultations ne trouveront pas de réponse dans les modifications réglementaires à venir.

En conséquence et par souci de transparence, Destination Owl's Head a choisi de regrouper dans cette dernière section de son plan directeur, la liste de tous les engagements auxquels elle accepte de se soumettre.

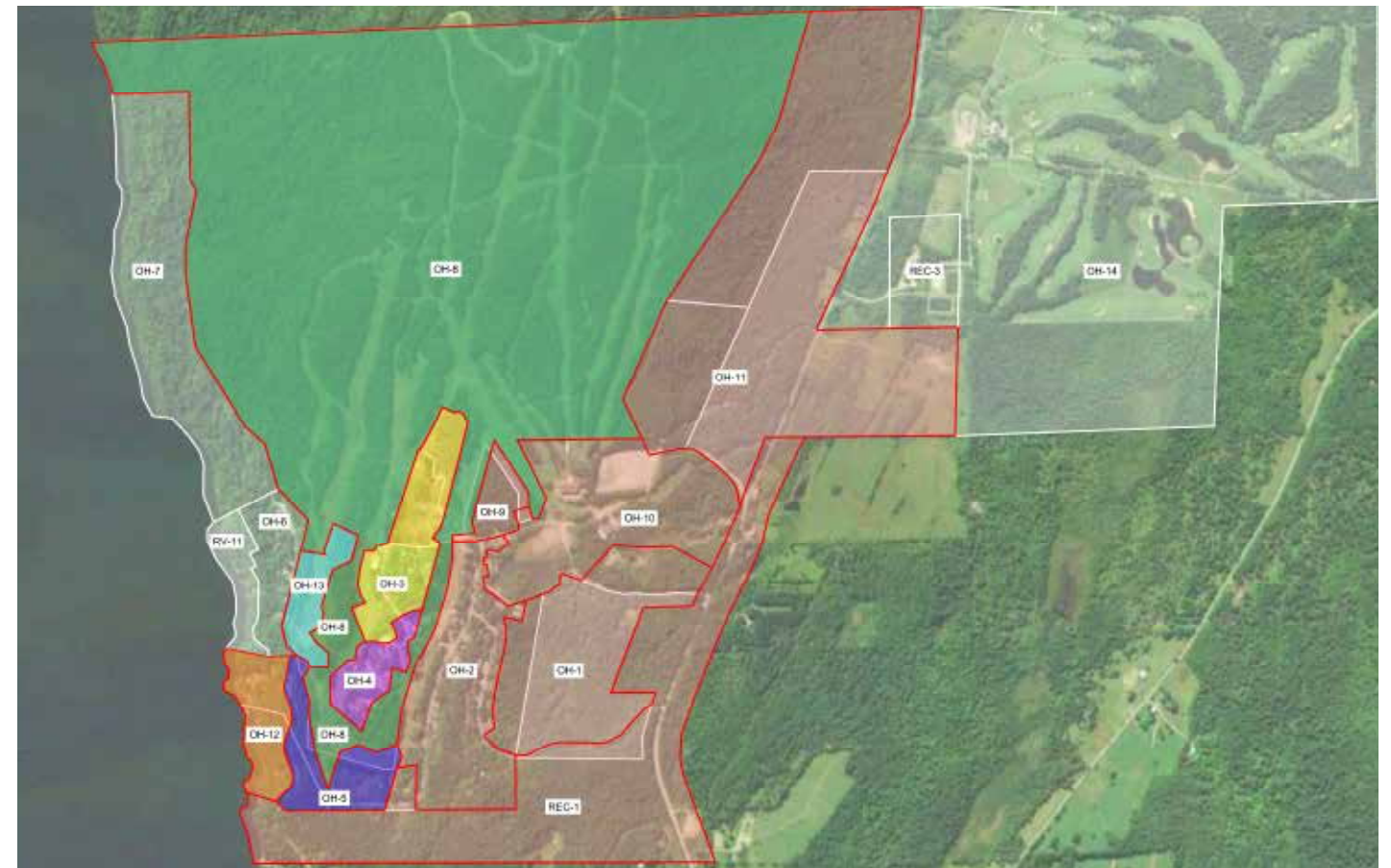
1. Destination Owl's Head inclura aux déclarations des nouvelles copropriétés l'interdiction de pratiquer de la location court terme des unités dans les zones identifiées à cet effet au plan directeur.
2. Aucun nouveau projet de développement résidentiel n'empiétera sur les pistes de ski existantes.
3. Destination Owl's Head dressera un diagnostic des conditions actuelles du réseau de drainage pluvial et collaborera avec la municipalité du Canton de Pottou pour développer un véritable plan de gestion des eaux de ruissellement accompagné d'un plan d'action.
4. Une caractérisation environnementale sera produite préalablement à la planification de chacun des secteurs de développement.
5. Destination Owl's Head déploiera tous les efforts nécessaires pour soutenir l'économie du village de Mansonville et favoriser son essor.
6. Destination Owl's Head inclura l'adhésion obligatoire du club lac pour toutes les nouvelles unités d'habitation construites dans les secteurs EST et CENTRE de la propriété.
7. Destination Owl's Head mettra en place un programme de suivi de l'évolution du nombre de déplacements et procédera au développement de mesures de mitigation s'il y a lieu.
8. Destination Owl's Head déploiera tous les efforts nécessaires afin de sécuriser une emprise foncière requise pour la construction d'un nouvel accès entre les chemins Owl's Head et Panorama dans la mesure où cet accès est réalisable techniquement et économiquement.
9. Destination Owl's Head procédera à des relevés de fréquentation de la plage afin d'identifier les pointes d'achalandage et procéder, s'il y a lieu, aux mesures appropriées pour sauvegarder la qualité de l'expérience de l'utilisateur.
10. Destination Owl's Head verra à aménager davantage de stationnement à proximité du secteur de la plage.
11. Destination Owl's Head maintiendra un dialogue ouvert et transparent avec les citoyens et le comité de bon voisinage pour les tenir informés des projets à venir et recevoir leurs commentaires durant les travaux pour trouver des solutions au maintien de la qualité de vie sur les zones OH.
12. Destination Owl's Head ne procédera pas à l'ajout de zone de développement ou d'unité par zone qui ne sont pas déjà prévues au plan directeur au cours des dix (10) années suivant son adoption. Elle procédera à sa mise à jour en 2031 en ce qui a trait notamment à la planification plus détaillée des secteurs du Flanc ouest, de la Plaine et du Golf.



PLAN DE ZONAGE EN VIGUEUR



PLAN DE ZONAGE PROPOSÉ



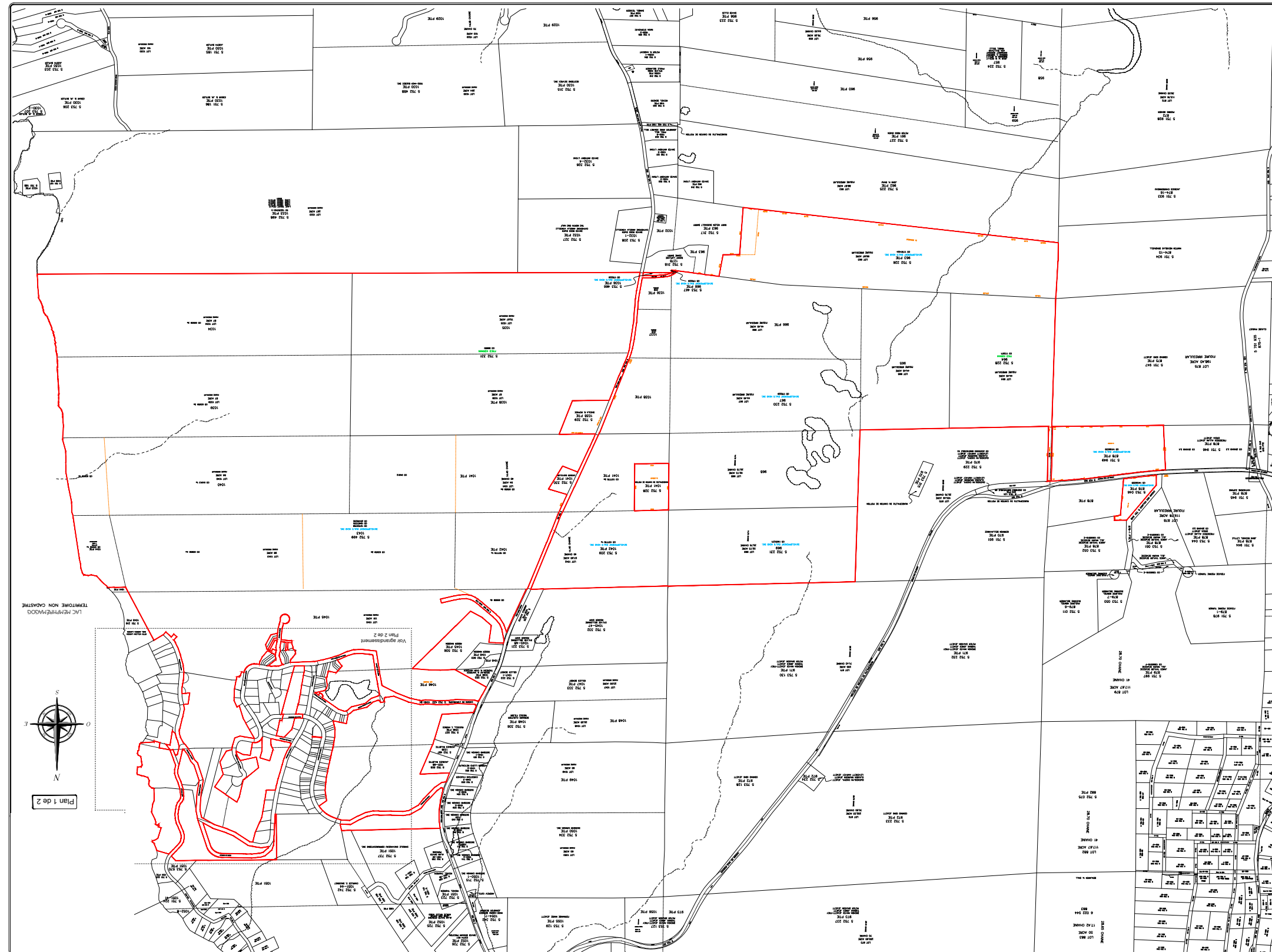
Nouvelle limite de zone

Note :

Les limites de zone proposées ne sont qu'indicatives. Elles devront être ajustées en fonction des limites exactes des secteurs de développement une fois que celles-ci auront été approuvées.

ANNEXE 1: LISTE DES LOTS DE LA PROPRIÉTÉ

ANNEXE 1: LISTE DES LOTS DE LA PROPRIÉTÉ



NUMÉRO DE LOT	SUPERFICIE (HECTARE)
5 751 194	6,5
5 751 201	0,7
5 751 202	2,5
5 751 215	0,2
5 751 949	9,4
5 752 226	29,9
5 752 230	89,2
5 752 231	57,6
5 752 499	208,1
5 752 553	0,0
5 752 598	0,1
5 752 638	0,1
5 752 790	2,1
5 753 046	1,5
5 753 209	21,0
5 753 212	0,1
5 753 214	1,2
5 753 216	0,9
5 753 217	0,3
5 753 218	3,3
5 753 219	16,3
5 753 220	2,3
5 753 466	0,1
5 753 467	0,0
6 213 896	4,2
SUPERFICIE TOTALE	457,4

ANNEXE 2: LIGNES DIRECTRICES ET INSPIRATIONS ARCHITECTURALES

BOUM
architecture

CHALET DE SKI: RÉNOVATION ET RÉAMÉNAGEMENT



CONDOTELS: RÉNOVATION ET RÉAMÉNAGEMENT



GLAZ II - CONDOS ALPINS: NOUVEAU BÂTIMENT



INSPIRATIONS: PROJETS À VENIR



ANNEXE 3: TABLE DES MATIÈRES-TYPE DES GUIDES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

DESTINATION OWL'S HEAD

TABLE DES MATIÈRES-TYPE DES GUIDES D'IMPLANTATION ET D'INTÉGRATION ARCHITECTURALE

1. OBJET DU GUIDE

2. VISION DE DÉVELOPPEMENT DE DESTINATION OWL'S HEAD

3. DESCRIPTION DE LA ZONE DE DÉVELOPPEMENT ET DE SON ENVIRONNEMENT

- 3.1 Caractérisation du milieu bâti environnant
- 3.2 Caractérisation environnementale
- 3.3 Conditions actuelles du drainage des eaux de ruissellement
- 3.4 Potentiel de développement selon le plan directeur
- 3.5 Synthèse des enjeux de développement

4. CRITÈRES RELATIFS À L'IMPLANTATION DU BÂTIMENT

- 4.1 Pentes du terrain
- 4.2 Éléments du milieu naturel à mettre en valeur (arbres, ruisseau, roches, etc.)
- 4.3 Perspectives visuelles à favoriser
- 4.4 Conditions d'ensoleillement
- 4.5 Accès véhiculaire

5. CRITÈRES ARCHITECTURAUX

- 5.1 Inspiration stylistique
- 5.2 Volumétrie générale
- 5.3 Revêtement de matériaux extérieurs (type et couleur)
- 5.4 Toiture (pente, matériaux et couleur)
- 5.5 Composition des ouvertures
- 5.6 Perron, galerie et balcon
- 5.7 Autres composantes architecturales (garde-corps, cheminées, appareils mécaniques (incluant les systèmes de climatisation extérieurs) antenne parabolique et éclairage architectural)

6. Critères des aménagements extérieurs

- 6.1 Nivellement, drainage et gestion des eaux de ruissellement
- 6.2 Système d'irrigation (si applicable)
- 6.3 Allée véhiculaire et stationnement extérieur
- 6.4 Mur de soutènement
- 6.5 Préservation des arbres et plantations
- 6.6 Clôtures
- 6.7 Piscine
- 6.8 Constructions accessoires (remise, abri pour bacs de recyclage, etc.)
- 6.9 Éclairage fonctionnel et d'ambiance
- 6.10 Enseigne

7. Mesures additionnelles de développement durable

- 7.1 Réduction de la consommation d'eau potable
- 7.2 Réduction de la consommation d'énergie
- 7.3 Bornes de recharge pour véhicule électrique

empero

Conseil stratégique en urbanisme
Conception de projets urbains et de villégiature
Gestion de développement de projets immobiliers

2885, rue Orsini, Brossard (Québec) J4Y 2W2
Tél. : 514 889-5338