

DOCUMENT D'ACCOMPAGNEMENT

PROJET DE RÈGLEMENT 08-0611 MODIFIANT LE SCHÉMA  
D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DEUXIÈME REMPLACEMENT  
DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

NATURE DES MODIFICATIONS

ARTICLE 48 L.A.U

RÉALISÉ PAR LE SERVICE DE LA GESTION DU TERRITOIRE  
JUIN 2011

## 1. CONTEXTE

La présente demande de modification comporte deux grands volets :

### A) CRÉATION D'UNE NOUVELLE GRANDE AFFECTATION

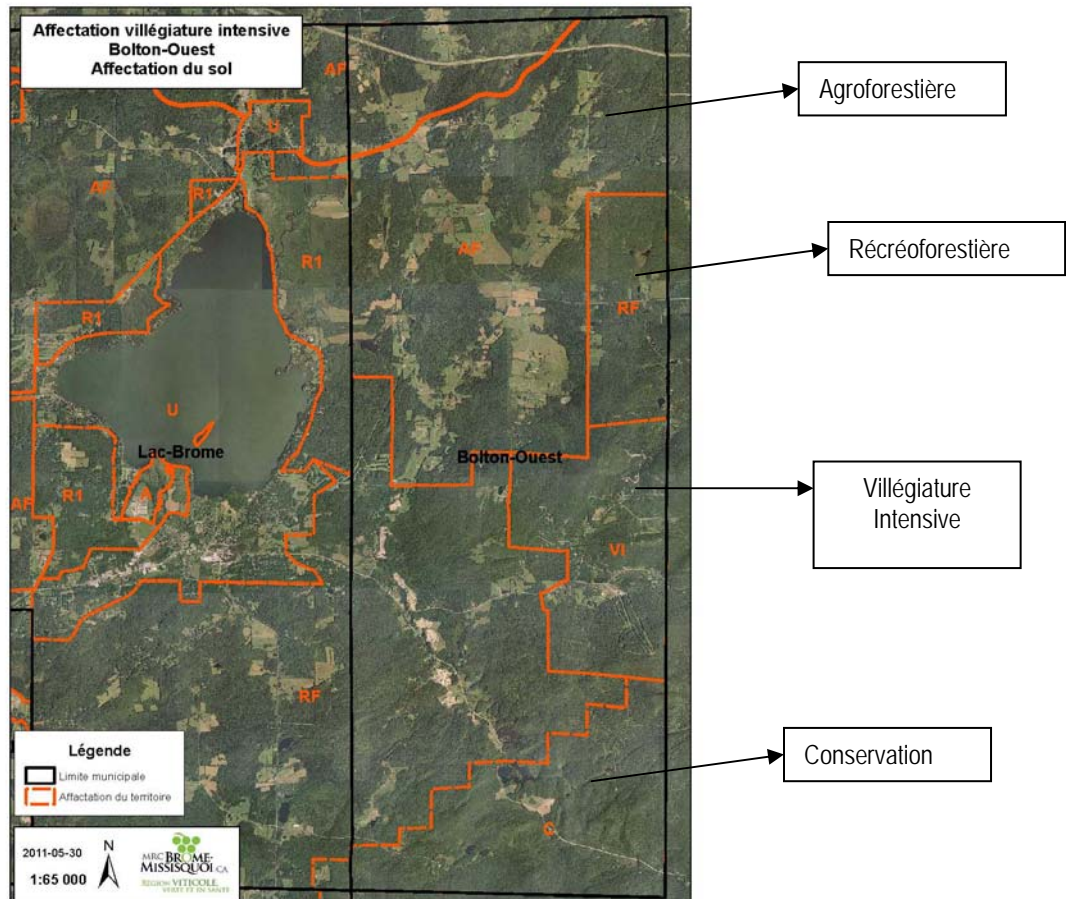
Dans Brome-Missisquoi, 20 municipalités sur 21 possèdent un périmètre d'urbanisation. Seule la municipalité de Bolton-Ouest n'en a pas. La municipalité de Bolton-Ouest a un territoire de 10 191 hectares dont 77,6 % est situé en zone agricole soumise aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA) et 22,4 % est situé en zone blanche.

Le territoire de Bolton-Ouest se retrouve dans le piémont appalachien d'où son relief montagneux et ses paysages remarquables. Bolton-Ouest se distingue de par son patrimoine naturel qui est aujourd'hui partagé tant par les résidents permanents et les villégiateurs. En 2011, la population saisonnière comptait pour environ 43 % de la population totale.

À l'heure actuelle, on retrouve sur le territoire de Bolton-Ouest trois grandes affectations du schéma d'aménagement soit Agroforestière (au nord), Récréoforestière (au centre) et Conservation (au sud).

L'absence d'une zone vouée davantage à concentrer le développement et l'intérêt des villégiateurs pour cette municipalité au cours des dernières décennies a amené un développement plus ou moins structuré principalement en zone blanche. De plus, l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement a imposé un encadrement plus rigoureux notamment quant à la gestion des usages à l'extérieur des périmètres d'urbanisation et à la construction de nouvelle rue privée ou publique ou au prolongement de rue privée ou publique existante. Forcé de constater que les grandes affectations du territoire actuelles et les principes d'aménagement et de développement du schéma ne peuvent s'appliquer à la dynamique et à la réalité d'occupation du sol de la municipalité de Bolton-Ouest.

Ainsi, dans l'optique d'assurer une occupation durable et dynamique du territoire de cette communauté rurale, il s'avère plus que pertinent de pouvoir identifier un secteur où elle pourra diriger et concentrer son développement à caractère plus urbain. Le projet de règlement 08-0611 vise à créer la nouvelle grande affectation *Villégiature intensive (VI)*.



**B) ADOPTION DE DISPOSITIONS AFIN D'ENCADRER LA GESTION DES ACTIVITÉS, USAGES, OUVRAGES ET AMÉNAGEMENTS À L'INTÉRIEUR DE ZONES PAYSAGÈRES D'INTÉRÊT RÉGIONAL.**

Dans Brome-Missisquoi, l'intérêt face à la protection et à la mise en valeur de l'environnement naturel et des paysages ne date pas d'hier. Déjà le premier schéma d'aménagement était novateur en prohibant l'implantation d'équipements lourds et de réseaux majeurs dans certaines grandes affectations afin d'assurer l'intégrité du cadre visuel. Dans le but de se doter d'outils d'aide à la prise de décision, la MRC a retenu les services professionnels dans le cadre de trois mandats à la firme APP inc. pour qu'elle réalise un inventaire sur la sensibilité des paysages de Brome-Missisquoi (1997, 2001 et 2008).

Le territoire de la MRC a été découpé en unités visuelles de paysage auxquelles un indice de qualité visuel et un indice de valorisation du paysage leurs ont été attribués. Ces deux indices ont permis de hiérarchiser les paysages, d'en établir la sensibilité et éventuellement d'établir des mesures de protection ou d'amélioration du paysage. De plus, cette étude a identifié des repères topographiques régionaux et locaux c'est-à-dire des sommets, des lignes de crête et d'autres formes de relief remarquables qui sont visibles depuis plusieurs unités visuelles de paysage.

Le présent projet de règlement prévoit, principalement via une politique particulière d'aménagement, des dispositions pour encadrer la gestion des activités, usages, ouvrages et aménagements essentiellement pour les unités visuelles de paysage A1 et pour les repères topographiques régionaux. Ces zones paysagères d'intérêt régional sont les secteurs les plus valorisés par la population et où la qualité paysagère est la meilleure. À l'heure actuelle, ces zones paysagères sont identifiées au schéma, mais il y a quasi absence de dispositions d'aménagement à leur égard d'où l'importance de se doter de critères et d'objectifs qui favoriseront leur pérennité.

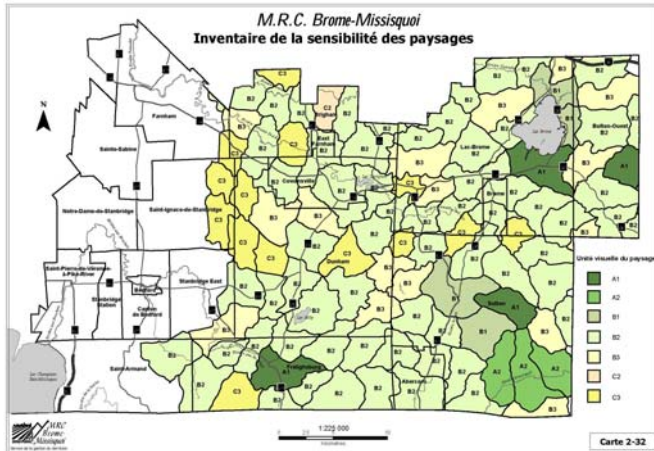
Il est à noter que la ville de Bromont n'appartenait pas au territoire de Brome-Missisquoi au moment de la réalisation de l'inventaire de la sensibilité des paysages. C'est pourquoi aucune disposition en lien avec cette étude n'a été imposée à cette municipalité. Néanmoins, il est envisagé d'élargir cette étude afin d'inclure le territoire bromontois.

## **2. DEMANDE DE MODIFICATION ET JUSTIFICATION**

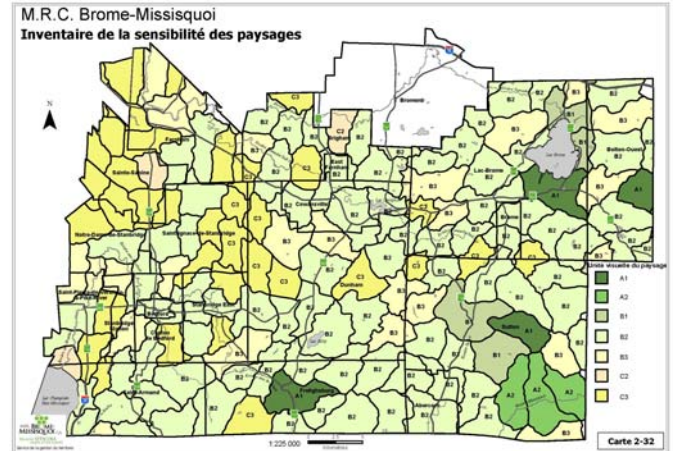
### **Articles 2, 3 et 4 du projet de règlement 08-0611**

Ces articles visent à mettre jour le texte et les cartes 2-32 et 2-33 de la section 2.5.9 concernant les paysages en fonction de la dernière étude de la MRC. La firme APP inc. a réalisé au cours de l'année 2008 la troisième phase de l'inventaire de la sensibilité des paysages de Brome-Missisquoi afin de couvrir le secteur ouest du territoire (secteur « agricole » de la MRC). Tel que mentionné dans la mise en contexte, il est envisagé d'élargir cette étude afin de couvrir le territoire de la ville de Bromont.

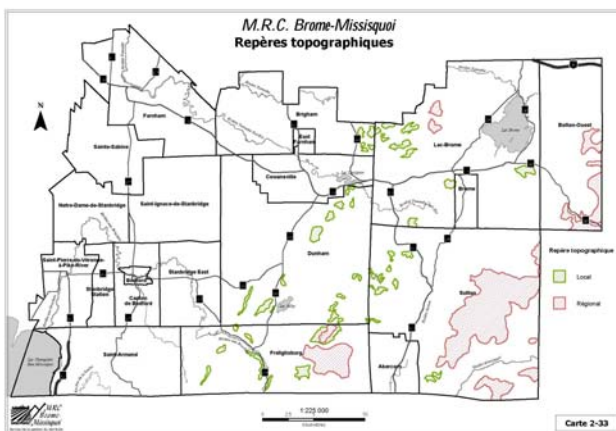
Carte 2-32 actuelle



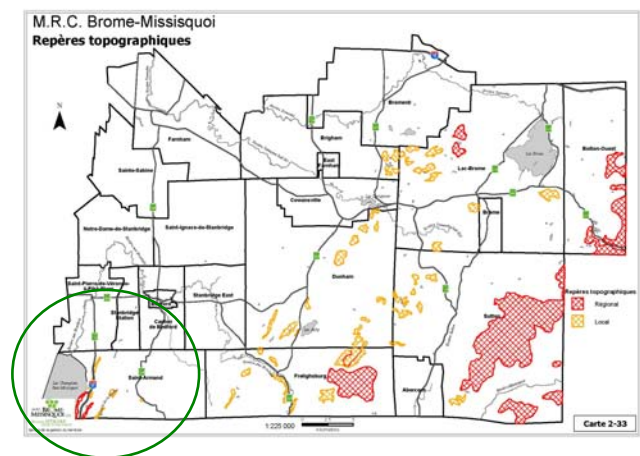
Carte 2-32 mise à jour



Carte 2-33 actuelle



Carte 2-33 mise à jour



### Article 5 du projet de règlement 08-0611

Puisque la terminologie actuelle n'est pas tout à fait adéquate pour encadrer les nouvelles dispositions du présent projet de règlement, l'article 5 vise à ajouter au chapitre 5 au point 5.1.2 les définitions des termes suivants :

- Activités de préservation et de mise en valeur de la nature;
- Activités récréatives extensives;

- Activités d'hébergement léger;
- Activités d'hébergement;
- Établissement de bien-être, de formation, et de développement;
- Projet résidentiel rural intégré;
- Atelier d'artisan.

#### Article 6 du projet de règlement 08-0611

Cet article remet à jour le pourcentage de la superficie occupée par chacune des grandes affectations du territoire par rapport à la superficie totale de la MRC. La création d'une nouvelle grande affectation amène inévitablement une mise à jour du tableau 5-1. Ainsi, la nouvelle grande affectation *Villégiature intensive* (VI) ne compte que pour 0,75 % du territoire total de Brome-Missisquoi.

Grandes affectations du territoire	% de la superficie totale de la MRC
Agricole (A)	38,20
Agroforestière (AF)	23,70
Conservation (C)	3,93
Corridor ferroviaire (CF)	0,14
Extraction (E)	0,90
Institutionnelle (I)	1,25
Récréoforestière (RF)	19,20
Récréation 1 (R1)	5,32
Récréation 2 (R2)	0,65
Récréation 3 (R3)	0,006
Site d'enfouissement régional (SER)	0,11
Urbanisation (U)	5,90
→ <i>Villégiature intensive (VI)</i>	<i>0,75</i>

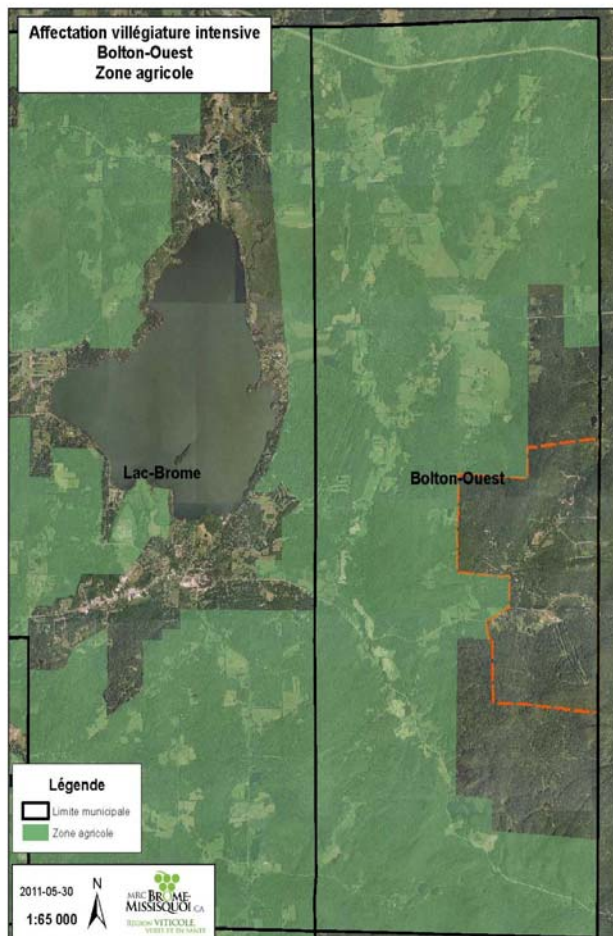
#### Article 7 du projet de règlement 08-0611

Cet article modifie le chapitre 5-*Grandes affectations du territoire* en créant une nouvelle grande affectation *Villégiature intensive* (VI). Cet article fait état des caractéristiques, des objectifs d'aménagement ainsi que des fonctions dominantes et des fonctions complémentaires applicables à cette nouvelle grande affectation.

- Description de la grande affectation *Villégiature intensive* :

La nouvelle grande affectation *Villégiature intensive* est située, à l'est de la municipalité de Bolton-Ouest et a une superficie totale de 11,66 km<sup>2</sup>. Cette grande affectation représente 11,44 % du territoire de Bolton-Ouest et 0,75 % du territoire de total de la MRC. Cette grande affectation est en totalité en zone blanche et comprend 51 % de la zone blanche de Bolton-Ouest. Il s'agit d'un secteur non desservi par les services d'aqueduc ou d'égout. Aucun secteur de la municipalité de Bolton-Ouest n'est desservi par les services d'aqueduc et/ou d'égout.

- Carte illustrant la zone agricole versus la zone blanche



Territoire de Bolton-Ouest

- 77,6% en zone agricole
- 22,4% en zone blanche

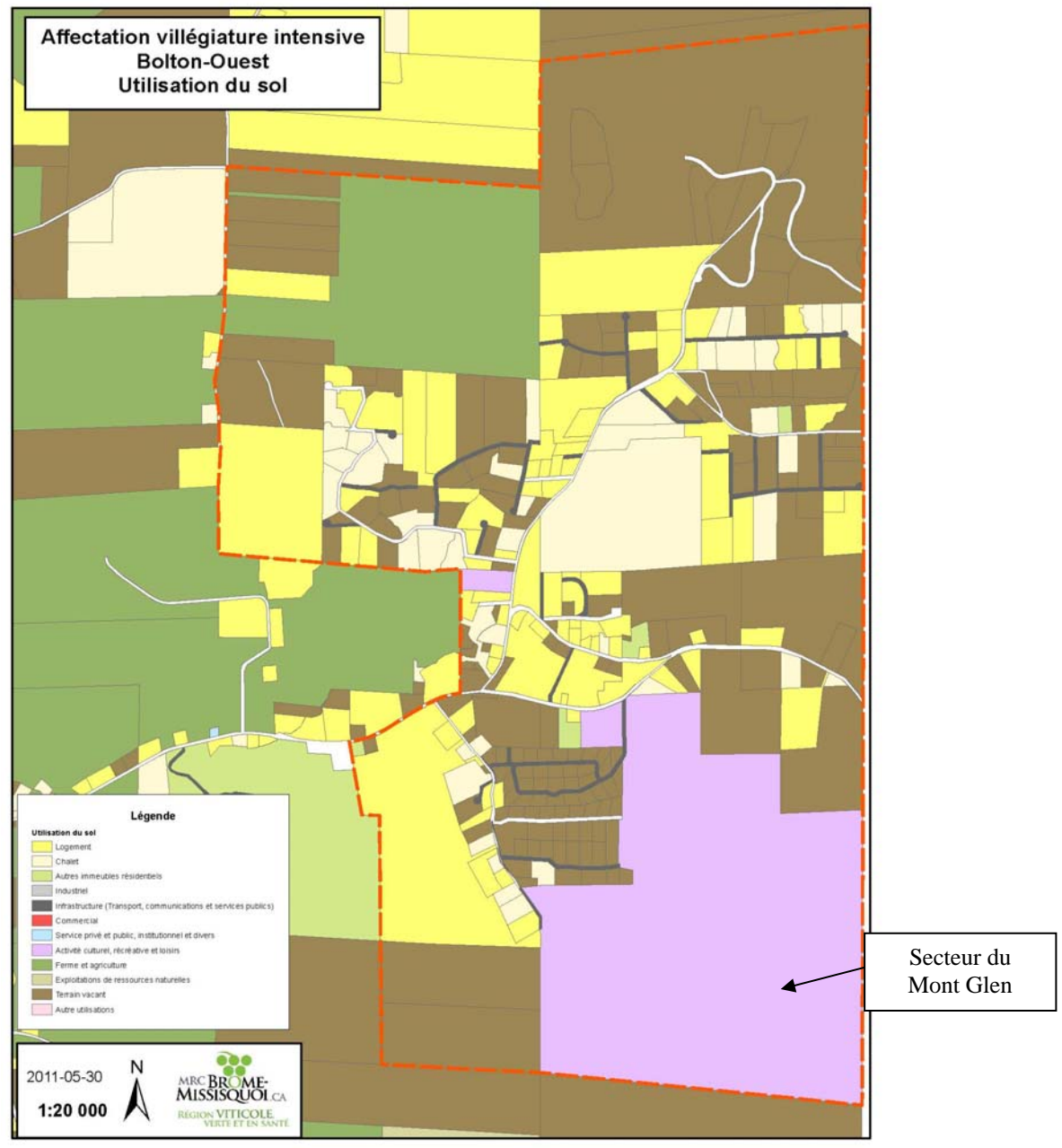
Superficie du territoire de Bolton-Ouest (%)	Agroforestière (AF)	Récréoforestière (RF)	Conservation (C)	Villégiature intensive (VI)
Situation actuelle	42,03%	43,10%	14,67%	n/a
Proposition du projet de règlement 08-0611	42,03%	31,61%	14,67%	11,49%

La grande affectation *Villégiature Intensive* a été délimitée au nord par un terrain utilisée à des fins résidentielles et où un projet de développement est en cours de réalisation. La limite correspond à la limite de la municipalité, la limite sud à la propriété de l'ancienne station de ski alpin mont Glen et où des infrastructures sont encore présentes et la limite ouest s'arrête à la limite de la zone agricole permanente. La grande affectation *Villégiature Intensive* est présentement utilisée à près de 30 % par les activités résidentielles ou de villégiature et à 20% par des activités de nature récréative. Les activités de type récréation correspondent principalement au secteur du mont Glen. Environ 40% (472,22 hectares) de cette grande affectation demeure vacante et disponible aux fins de développement. En ce qui concerne le secteur où l'utilisation du sol est dite agricole, il importe de préciser qu'il n'y a pas de champs en culture ou encore utilisés pour des fins de pâturages. L'ensemble du secteur est sous couvert forestier et le potentiel des sols pour des fins agricoles est de classes 5 et 7 ce qui correspond sensiblement à l'état de situation des terrains dits vacants.

- Utilisation actuelle du sol à l'intérieur de la grande affectation *Villégiature intensive* :

Utilisation du sol de la grande affectation (VI)	Superficie (ha)	% par rapport à la superficie totale de VI
Résidentiel	237,58	20,37
Chalet	102,49	8,79
<b>Terrain vacant</b>	<b>472,22</b>	<b>40,48</b>
Culturel, récréatif de loisir	218,98	18,77
Agriculture	95,73	8,21
Réseau routier privé	39,51	3,39
<b>Total</b>	<b>1166,50</b>	<b>100,00</b>

- o Carte illustrant l'utilisation actuelle du sol :

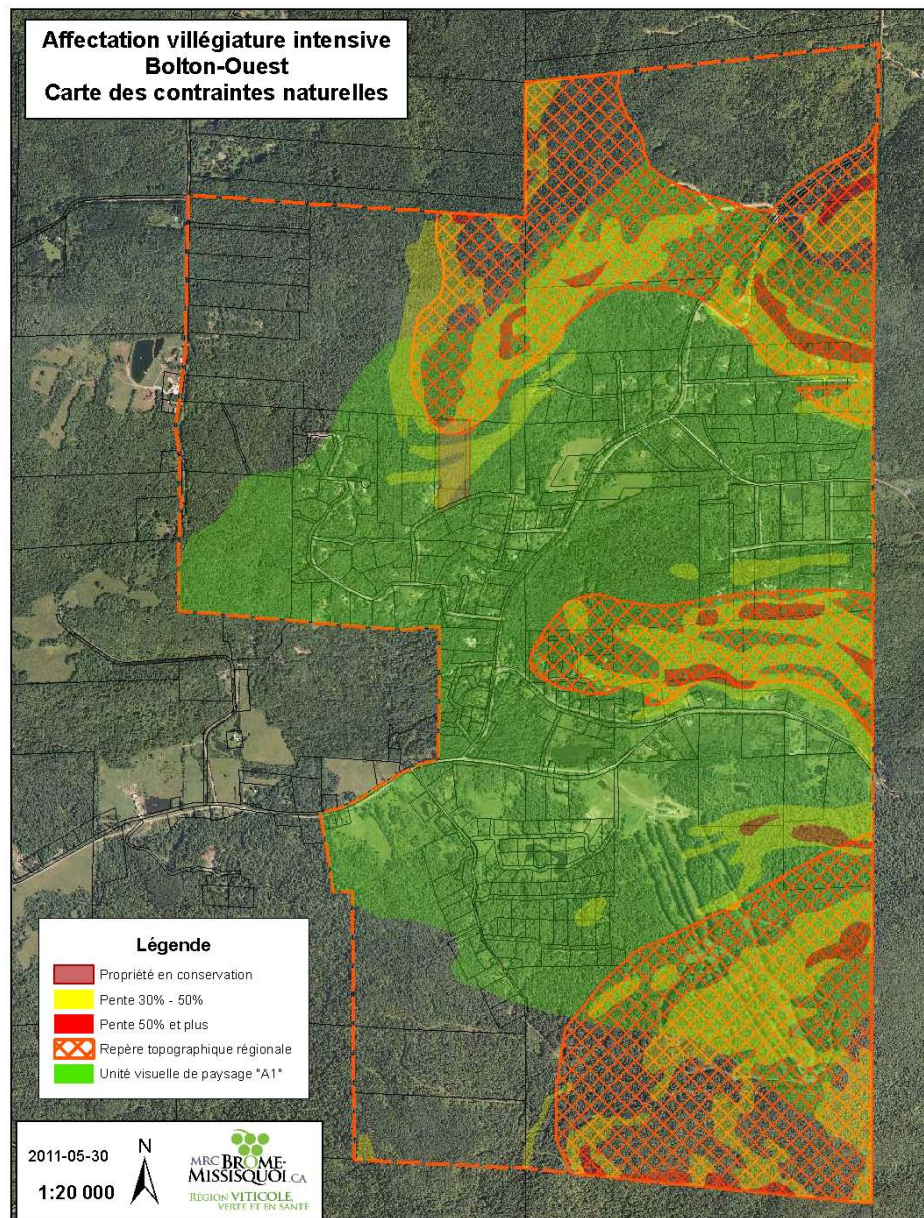


Le secteur visé par la grande affectation *Villégiature intensive* est situé dans un milieu montagneux aux paysages remarquables. Ainsi, on note la présence de plusieurs éléments naturels qui devront être considérés lors du développement de cette grande affectation tels que des pentes fortes, des repères topographiques et des propriétés sous conservation. Dans le but de prendre en compte la présence de ces éléments d'intérêt naturels, l'article 8 du présent projet de règlement vient établir une politique particulière d'aménagement qui prévoit des dispositions réglementaires qui assureront un développement respectueux des caractéristiques et de la capacité de support du milieu.

- Superficie de la grande affectation *Villégiature Intensive* occupée par des éléments ou des contraintes naturels

Éléments ou contraintes naturels	Superficie (ha)	% par rapport à la superficie totale de l'affectation VI
Repère topographique régional	380,2	32,59 %
Unité visuelle de paysage A1	775,7	66,50 %
Pente forte 30 % à 50 %	195,1	16,73 %
Pente forte 50 % et +	24,5	2,10 %
Couvert boisé	1070,1	91,74 %
Propriété sous conservation	4,8	0,41 %
Superficie située à + de 600 m d'altitude	59,2	5,08 %

- o Carte illustrant la localisation des contraintes naturelles



- Justification de la création de la grande affectation *Villégiature intensive* :

Par la création de la nouvelle grande affectation *Villégiature intensive*, la MRC vise à :

- Pallier l'absence de périmètre d'urbanisation dans la municipalité de Bolton-Ouest en autorisant l'implantation d'usages et d'activités compatibles avec les caractéristiques du secteur visé;
- Permettre le développement d'un secteur très prisé notamment par les villégiateurs en préservant les caractéristiques rurales, environnementales et paysagères de la municipalité;
- Encadrer l'ouverture de nouvelles rues et limiter la multiplication des rues locales sans issue;
- Effectuer une meilleure planification d'ensemble de ce secteur en y consolidant le développement et en limitant la multiplication des usages à caractère plus urbains sur l'ensemble du territoire de la municipalité;
- Réduire les pressions de développement sur les secteurs plus « agricoles » de la municipalité.

Le secteur visé par la nouvelle grande affectation est actuellement dans la grande affectation Récréoforestière. Les dispositions attribuables à la grande affectation Récréoforestière correspondent partiellement aux caractéristiques et à la réalité d'occupation du sol du secteur visé. A titre d'exemple, il y a concentration de résidences, il y a peu d'activités forestières et le secteur du mont Glen est considéré comme un pôle touristique sous-régional au schéma.

Puisque le schéma d'aménagement met l'accent sur la notion de consolidation du développement à l'intérieur des périmètres d'urbanisation, il appert qu'à défaut d'avoir un périmètre d'urbanisation que la municipalité de Bolton-Ouest puisse bénéficier d'une meilleure latitude dans sa planification. Cette nouvelle affectation a pour fonctions dominantes les usages résidentiels de faible densité, les activités récréatives extensives et intensives et les activités commerciales de proximité et directement reliées aux activités récréotouristiques et de villégiature. Les politiques particulières d'aménagement de l'article 8 du présent projet démontrent comment la MRC entend s'assurer d'un développement des usages qui soit compatible et harmonieux avec le milieu d'accueil. Ainsi, toutes les dispositions du projet de règlement ont été établies dans l'esprit de préserver le caractère et le patrimoine naturel de cette communauté tout en assurant une occupation durable et dynamique du territoire de cette communauté rurale.

Article 8 du projet de règlement 08-0611

**A) Politique particulière – La gestion de certaines activités, de certains usages et ouvrages à l’intérieur de la grande affectation *Villégiature intensive (VI)***

Cette nouvelle politique particulière a pour objectif d’encadrer le développement des usages à caractère plus urbain dans ce secteur rural particulier. La MRC permet l’autorisation de certaines activités, usages, ouvrages et aménagements conditionnellement à l’adoption, par la municipalité de Bolton-Ouest, de dispositions réglementaires à caractère discrétionnaire (PIIA, PAE, PPCMOI, etc.) pour les activités, groupes d’usage, ouvrages et aménagements suivants :

- Projet résidentiel rural intégré;
- Activités d’hébergement de plus de cinq chambres;
- Établissements de bien-être, de formation et de développement;
- Activités commerciales de proximité et directement reliées aux activités récréotouristiques et de villégiature;
- Activités récréatives intensives;
- Ouverture d’une rue privée ou publique ou le prolongement d’une rue privée ou publique existante.

Ainsi, cette politique particulière exige le respect d’objectifs et de critères d’aménagement en lien avec :

- La conservation du couvert forestier;
- L’intégration des aménagements, constructions et ouvrages à l’environnement naturel et paysager;
- L’ouverture d’une nouvelle rue privée ou publique ou le prolongement d’une rue privée ou publique existante;
- Minimiser les impacts sur la topographie, l’écoulement des eaux, le drainage et l’érosion des sols;
- L’affichage et l’éclairage qui s’intègrent au milieu et demeurent discrets.

**B) La gestion des activités, usages, ouvrages et aménagements à l’intérieur des zones paysagères d’intérêt régional**

Les zones paysagères d’intérêt régional comprennent deux éléments soient : les unités visuelles de paysage A1 et les repères topographiques régionaux. Il s’agit des secteurs ayant la plus

haute valeur paysagère et identitaire de Brome-Missisquoi. Les zones paysagères d'intérêt régional traversent des périmètres urbains, des zones blanches hors périmètre urbain et la zone agricole permanente. Jusqu'à ce jour, peu de dispositions ont été élaborées pour restreindre et encadrer de manière durable l'implantation et le développement des activités, usages, ouvrages et aménagements à l'intérieur de ces milieux sensibles. C'est pourquoi une politique particulière d'aménagement a été élaborée afin que des objectifs et des critères d'aménagement soient pris en compte dans la réglementation municipale. Il est à noter que seules les municipalités suivantes sont touchées par ces nouvelles dispositions :

- Bolton-Ouest;
- Frelighsburg;
- Lac-Brome;
- Saint-Armand (seulement pour les repères topographiques régionaux);
- Sutton.

Le tableau ci-dessous expose la superficie occupée par les unités visuelles de paysage A1 et les repères topographiques régionaux par municipalité. Il est à noter que dans certains cas ces superficies se superposent sur un même territoire (voir carte 2-32 et 2-33). Les unités visuelles de paysage A1 représentent 3,24 % de la superficie totale de la MRC et les repères topographiques régionaux 4,5 % de la superficie totale de la MRC.

Municipalité	Superficie totale municipalité (ha)	Superficie unité visuelle de paysage A1		Superficie repère topographique régional	
		(ha)	(%)	(ha)	(%)
Bolton-Ouest	10190,80	915,10	8,98 %	1087,50	10,67 %
Frelighsburg	12399,20	1578,10	12,73 %	1224,40	9,87 %
Lac-Brome	22293,20	1784,50	8,00 %	209,40	0,94 %
Saint-Armand	8366,60	0,00	0,00 %	84,70	1,01 %
Sutton	24736,50	1160,40	4,69 %	5006,20	20,24 %
Total		5438,10		7612,20	

Le tableau ci-dessous illustre la superficie totale par municipalité où les dispositions du présent article s'appliquent :

Municipalité	Superficie des lots ou partie de lots situés à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et dont 25 % et plus de leur superficie est située à l'intérieur des limites d'un repère topographique régional (RTR) et/ou d'une unité visuelle de paysage de classe A1 (Hectares)	
	RTR	A1
Bolton-Ouest	1009,75	866,99
Frelighsburg	1186,40	1348,60
Lac-Brome	196,29	1047,14
Saint-Armand	82,67	n/a
Sutton	4844,81	844,71
Total	7319,92	4107,44

Cette nouvelle politique particulière exige le respect d'objectifs et de critères d'aménagement relativement à :

- Préservation du milieu naturel;
- Groupes d'usages autorisés;
- Contrôle des eaux de ruissellement et de l'érosion;
- Ouverture d'une nouvelle rue privée ou publique ou le prolongement d'une rue privée ou publique existante;
- Lotissement;
- Remblai, déblai et nivellement de terrain;
- Intégration architecturale, implantation et hauteur des constructions et ouvrages;
- Aménagement paysager;
- Éclairage des espaces extérieurs.

#### **Article 9 du projet de règlement 08-0611**

L'objectif de cet article est de resserrer les dispositions relatives à l'abattage d'arbres pour la nouvelle affectation *Villégiature intensive* par rapport à celles de la grande affectation Récréoforestière (dispositions actuellement en vigueur). Entre autres, un déboisement maximal

de 2 000 mètres carrés est exigé pour l'implantation des bâtiments principaux et accessoires en incluant les aires de stationnement.

**Article 10 du projet de règlement 08-0611**

Des nouvelles normes minimales de lotissement ont été établies pour les lots non desservis par les services d'aqueduc et d'égout situés à l'extérieur d'un périmètre d'urbanisation et dont 25 % et plus de leur superficie est située à l'intérieur des limites d'un repère topographique régional et/ou d'une unité visuelle de paysage de classe A1. Un lotissement minimal de 20 000 mètres carrés ajouté aux dispositions des politiques particulières d'aménagement permettront d'assurer une faible densité d'occupation du sol et la pérennité des caractéristiques environnementales de ces secteurs.

**Article 11 du projet de règlement 08-0611**

Il s'agit d'ajouter à la cartographie du Plan A la nouvelle grande affectation *Villégiature intensive*.