

# **Municipalité de BOLTON-OUEST**

Plan d'urbanisme



# Municipalité de Bolton-Ouest

## Règlement relatif au plan d'urbanisme numéro 271-2008

Numéro du règlement	Date de l'avis de motion	Date de l'adoption	Date du certificat de conformité MRC	Date de l'entrée en vigueur
271-2008-1-2013	03 juin 2013	02 septembre 2013	19 novembre 2013	19 novembre 2013
271-2016	03 août 2015	11 janvier 2016	18 février 2016	18 février 2016



## TABLE DES MATIÈRES

### REMERCIEMENTS

CHAPITRE 1	MISE EN CONTEXTE.....	1
1.1	Contexte de la révision du plan d'urbanisme.....	1
1.2	Mandat et démarche de travail de la MRC Brome-Missisquoi .....	1
1.3	Contenu du plan d'urbanisme selon la LAU .....	1
1.4	Organisation du plan d'urbanisme.....	2
CHAPITRE 2	MUNICIPALITÉ DE BOLTON-OUEST .....	5
2.1	Localisation .....	5
2.2	Milieu physique .....	5
	2.2.1 <i>Topographie et hydrographie</i> .....	5
	2.2.2 <i>Caractéristiques des sols</i> .....	6
	2.2.3 <i>Caractéristiques forestières</i> .....	6
2.3	Caractéristiques socio-économiques.....	6
	2.3.1 <i>Population</i> .....	6
	2.3.2 <i>Scolarité</i> .....	11
	2.3.3 <i>Évaluation foncière</i> .....	12
	2.3.4 <i>Activités économiques</i> .....	12
CHAPITRE 3	ORGANISATION SPATIALE. ....	17
3.1	Utilisation générale du sol.....	17
3.2	Territoires ressources .....	17
3.3	Zone blanche.....	17
3.4	Espaces à vocation récréotouristique et de villégiature .....	17
CHAPITRE 4	PRÉOCCUPATIONS RÉGIONALES ET LOCALES D'AMÉNAGEMENT .....	23
4.1	Orientations et objectifs du schéma .....	23
4.2	Préoccupations municipales .....	23
CHAPITRE 5	GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT .....	27
CHAPITRE 6	CONCEPT DE DEVELOPPEMENT .....	31
6.1	Agriculture.....	31
	6.1.1 <i>Caractéristiques et enjeux</i> .....	31
	6.1.2 <i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i> .....	31
6.2	Forêt.....	32
	6.2.1 <i>Caractéristiques et enjeux</i> .....	32
	6.2.2 <i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i> .....	32
6.3	Récréation, patrimoine et villégiature.....	33
	6.3.1 <i>Caractéristiques et enjeux</i> .....	33
	6.3.2 <i>Objectifs et moyens de mise en œuvre</i> .....	34
6.4	Environnement .....	37
	6.4.1 <i>Caractéristiques et enjeux</i> .....	37
	6.4.2 <i>Objectifs d'aménagement et Moyens de mise en œuvre</i> .....	37
6.5	Développement et vie municipale .....	38
	6.5.1 <i>Caractéristiques et enjeux</i> .....	38
	6.5.2 <i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i> .....	38
6.6	Réseaux de transport .....	39
	6.6.1 <i>Caractéristiques et enjeux</i> .....	39
	6.6.2 <i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre</i> .....	39

6.7	Équipements et infrastructures.....	40
	6.7.1 <i>Bilan de la situation</i> .....	40
	6.7.2 <i>Objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre</i> .....	41
6.8	Zones de contraintes.....	41
	6.8.1 <i>Zones de contraintes naturelles</i> .....	41
	6.8.2 <i>Zones de contraintes anthropiques</i> .....	42
	CHAPITRE 7 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION .....	45
7.1	Agro-forestière (AF) .....	45
7.2	Récréoforestière (RF) .....	46
7.3	Conservation (C) .....	46
7.4	Corridor ferroviaire (CF).....	46
	CHAPITRE 8 CONCLUSION .....	49

## LISTE DES FIGURES

Figure 1-	Répartition de la population de Bolton-Ouest versus celle de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec .....	11
-----------	---	----

## LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1-	Évolution de la population de la municipalité de Bolton-Ouest 1986-2006 .....	6
------------	---	---

## LISTE DES CARTES

Carte 1 -	Localisation de la municipalité .....	5
Carte 2 -	Carte topographique en 3 D .....	7
Carte 3 -	Carte des potentiels des sols pour l'agriculture .....	8
Carte 4 -	Carte forestière .....	9
Carte 5 -	Carte de l'utilisation du sol .....	19
Carte 6 -	Carte de la qualité des paysages .....	35
Carte 7 -	Plan d'urbanisme .....	51

## **REMERCIEMENTS**

### **MEMBRES DU CONSEIL**

Monsieur Donald Badger, maire  
Madame Lisa Merovitz, conseillère  
Madame Joann McBrine, conseillère  
Monsieur Loren Allen, conseiller  
Monsieur Frank Simms, conseiller  
Monsieur Stanley Horne, conseiller  
Monsieur Tony Rotherham, conseiller

### **MEMBRES DU COMITE CONSULTATIF D'URBANISME**

Monsieur Donald Badger, maire  
Madame Joann McBrine, conseillère  
Monsieur Stanley Horne, conseiller  
Monsieur Phil O'Brien, citoyen  
Monsieur Greg McKee, citoyen  
Monsieur Cedric Briggs, citoyen  
Monsieur Marc Bélanger, citoyen  
Monsieur Julian Tuer, citoyen  
Monsieur Charles Brunelle, inspecteur municipal  
Madame Carrol Kralik, secrétaire

### **PERSONNE-RESSOURCE A LA MUNICIPALITE**

Madame Carrol Kralyk, directrice-générale  
Monsieur Charles Brunelle, inspecteur municipal

### **PROFESSIONNELS DU SERVICE DE LA GESTION DU TERRITOIRE. MRC BROME-MISSISQUOI**

Madame Nathalie Grimard, urbaniste et directrice adjointe du service de la gestion du territoire  
Monsieur François Daudelin, ingénieur forestier et responsable de la géomatique



*CHAPITRE 1*  
Mise en contexte



# CHAPITRE 1 MISE EN CONTEXTE

## 1.1 CONTEXTE DE LA REVISION DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Bolton-Ouest est en vigueur depuis le 5 mars 1990 et le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement de la MRC Brome-Missisquoi est présentement en fin de processus. Afin de répondre aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) et d'actualiser ses préoccupations, le conseil de Bolton-Ouest a procédé à la révision de son plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme est le document officiel le plus important de la municipalité en matière de planification de son territoire. Il établit une vision d'ensemble ainsi que les lignes directrices de l'organisation spatiale et physique du territoire. De manière plus précise, cet exercice de révision vise principalement à :

- ❖ Élaborer des outils d'urbanisme conformes aux réalités actuelles de la municipalité en matière d'aménagement du territoire et de développement ;
- ❖ Harmoniser les différentes affectations du sol en assurant une qualité de vie où tous les citoyens en tireront le plus grand bien ;
- ❖ Guider le conseil municipal dans sa prise de décision future afin d'assurer une cohérence entre les choix d'intervention dans les dossiers sectoriels ;
- ❖ Faire connaître la vision du Conseil envers le développement de la municipalité et sensibiliser les citoyens aux enjeux d'aménagement ;
- ❖ Adopter un plan et des règlements d'urbanisme dont le contenu est conforme aux objectifs du schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la MRC Brome-Missisquoi.

## 1.2 MANDAT ET DEMARCHE DE TRAVAIL DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

La municipalité de Bolton-Ouest a mandaté la MRC Brome-Missisquoi pour la révision de son plan d'urbanisme. Le service de la gestion du territoire a procédé à la révision du plan d'urbanisme de la municipalité en suivant la démarche suivante ;

- ❖ Étape 1 : Connaissance du milieu, production d'inventaires et de cartes numériques, identification des problématiques et rencontres de travail avec la municipalité ;
- ❖ Étape 2 : Élaboration des orientations privilégiées par la municipalité dans son plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme ;
- ❖ Étape 3 : Préparation et validation par le conseil municipal de l'ensemble des documents produits ainsi que la participation de la MRC et de la municipalité au processus de consultation publique.

## 1.3 CONTENU DU PLAN D'URBANISME SELON LA LAU

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) définit un contenu obligatoire et un contenu facultatif pour le plan d'urbanisme:

Tout d'abord, selon l'article 83, le plan d'urbanisme d'une municipalité **doit** comprendre les éléments suivants:

- ❖ les grandes orientations d'aménagement du territoire de la municipalité;
- ❖ les grandes affectations du sol et les densités de son occupation;
- ❖ le tracé projeté et le type des principales voies de circulation et des réseaux de transport.

Ensuite, le plan d'urbanisme **peut** également comprendre, selon l'article 84, les éléments suivants :

- ❖ les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- ❖ la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures destinés à l'usage de la vie communautaire;
- ❖ les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
- ❖ la nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égout, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- ❖ la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- ❖ la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE) conformément aux articles 145.9 à 145.14 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

#### **1.4 ORGANISATION DU PLAN D'URBANISME**

Le présent plan d'urbanisme comprend les sections suivantes :

- ❖ La description du territoire de la municipalité ;
- ❖ Les préoccupations d'aménagement d'ordre régional et municipal ;
- ❖ Les grandes orientations d'aménagement de la municipalité ;
- ❖ Les grandes affectations et les densités d'occupation ;
- ❖ Les interventions spécifiques selon les divers secteurs du territoire.

*CHAPITRE 2*  
Portrait de la municipalité

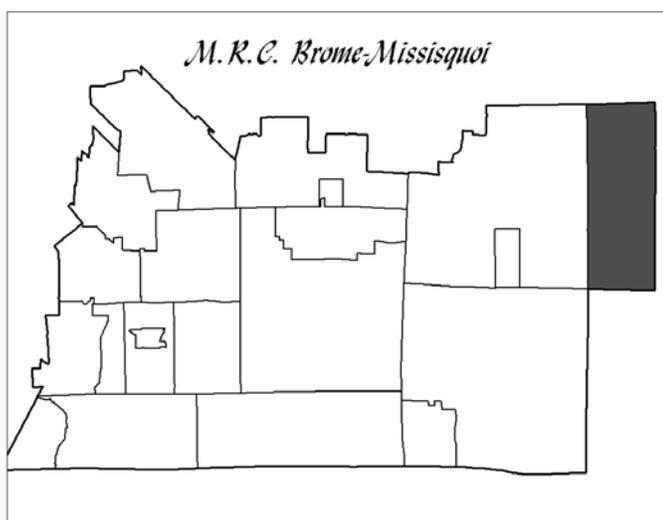


## CHAPITRE 2 MUNICIPALITÉ DE BOLTON-OUEST

### 2.1 LOCALISATION

La municipalité de Bolton-Ouest, fondée en 1876, est caractérisée par un territoire rural où l'on note l'absence d'un périmètre d'urbanisation, mais où l'on note la présence de secteurs de développement dispersés un peu partout dans la municipalité. D'une superficie de 101,78 km<sup>2</sup>, la municipalité se situe complètement à l'est de la MRC Brome-Missisquoi. Elle a pour limites à l'ouest la ville de Lac-Brome, au nord-ouest le canton de Shefford, au nord-est la municipalité de Stukely-Sud, à l'est les municipalités de Saint-Étienne-de-Bolton ainsi que de Bolton-Est et au sud, la municipalité de Potton.

**Carte 1 - Localisation de la municipalité**



### 2.2 MILIEU PHYSIQUE

#### 2.2.1 Topographie et hydrographie

Le territoire de Bolton-Ouest est situé dans la région physiographique des Appalaches, plus précisément dans le plateau appalachien. Sa topographie est composée de massifs montagneux qui atteignent au sud-est des hauteurs de plus de 600 mètres. Le sommet le plus haut est le mont Glen avec environ 650 mètres. Ce relief accidenté a influencé et a orienté les grands axes actuels de développement de la municipalité (voir carte 2<sup>1</sup>).

La municipalité est drainée presque en totalité par le bassin versant de la rivière Yamaska. Les principaux affluents de cette rivière sur le territoire sont les ruisseaux Quilliams, Cold, North-Branch, West field et Hume. Seul un petit secteur au sud-est de la municipalité est drainé par le bassin versant de la baie Missisquoi. Les plans d'eau de plus grande importance sont l'étang Sally, le lac Beaver et l'étang Partridge.

<sup>1</sup> Source de la carte 2 : Photocartotheque québécoise, Ministère des Ressources naturelles, 2000

### 2.2.2 Caractéristiques des sols

Les sols de la municipalité offrent généralement un bon drainage surtout en zone vallonnée. Les sols contiennent de nombreuses pierres ainsi que de gros cailloux. En ce qui concerne le potentiel des sols pour l'agriculture, *l'Inventaire des terres du Canada (1998)*<sup>2</sup> a recensé sur le territoire des sols de classe 4 et 5 ainsi que de classe 7 (voir carte 3). Plus précisément, 54 % des sols du territoire sont de classe 4 et 5 donc avec un potentiel moyen pour les activités agricoles, 44,6 % sont de classe 7 soit avec un faible potentiel et 1,4 % sont des sols organiques. Les terres les moins propices à l'agriculture, caractérisées comme étant des sols minces sur roc, se retrouvent dans la partie la plus accidentée de la municipalité.

### 2.2.3 Caractéristiques forestières

Le couvert forestier de la municipalité de Bolton-Ouest représente 82,1 % de son territoire. Selon la carte forestière<sup>3</sup> (carte 4) le couvert forestier est composé à 55 % de feuillus, à 32 % de mélangés et à 6 % de résineux. Le secteur est, situé plus en pente, est composé de vastes étendues de forêts de feuillus homogènes ayant atteint la maturité. Plus précisément, les espèces dominantes sont l'érablière rouge à feuillus tolérants, le bouleau blanc et la sapinière. L'érablière est définitivement l'espèce dominante, car 48 % du territoire de la municipalité est composé d'érablières de quatre hectares et plus<sup>4</sup>.

## 2.3 CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES<sup>5</sup>

### 2.3.1 Population

En examinant l'évolution de la population de Bolton-Ouest, on constate que le nombre de citoyens a augmenté entre 1986 et 2006 de plus de 22 %. La hausse la plus importante de la population a été observée entre 1996 et 2006 avec une variation de près de 26 %. Ce phénomène peut s'expliquer en partie par l'augmentation du nombre de villégiateurs et de gens retraités qui viennent s'établir dans la municipalité depuis quelques années. En effet, depuis 1996, il y a une augmentation marquée de la population âgée entre 45 et 64 ans.

**Tableau 1- Évolution de la population de la municipalité de Bolton-Ouest 1986-2006**

						% variation 1986-2006	% variation 1996-2006	Nb de personne au km <sup>2</sup>
<b>Année</b>	1986	1991	1996	2001	2006			
<b>Population</b>	592	625	575	681	723	22,1	25,7	7,1

<sup>2</sup> Source carte 3 : Inventaire des terres du Canada, base de données sur les sols, Agriculture et Agroalimentaire Canada, 1998.

<sup>3</sup> Source de la carte 4 : système d'information écoforestier, Ministère des Ressources naturelles du Québec, 1994.

<sup>4</sup> Tel que défini à l'article 27 dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

<sup>5</sup> Données tirées du recensement de 1996, 2001 et 2006 de Statistique Canada et du chapitre 2 du schéma d'aménagement révisé 2<sup>ème</sup> remplacement (2008) de la MRC Brome-Missisquoi. À moins d'indication contraire, ces données incluent seulement la population permanente de la municipalité.

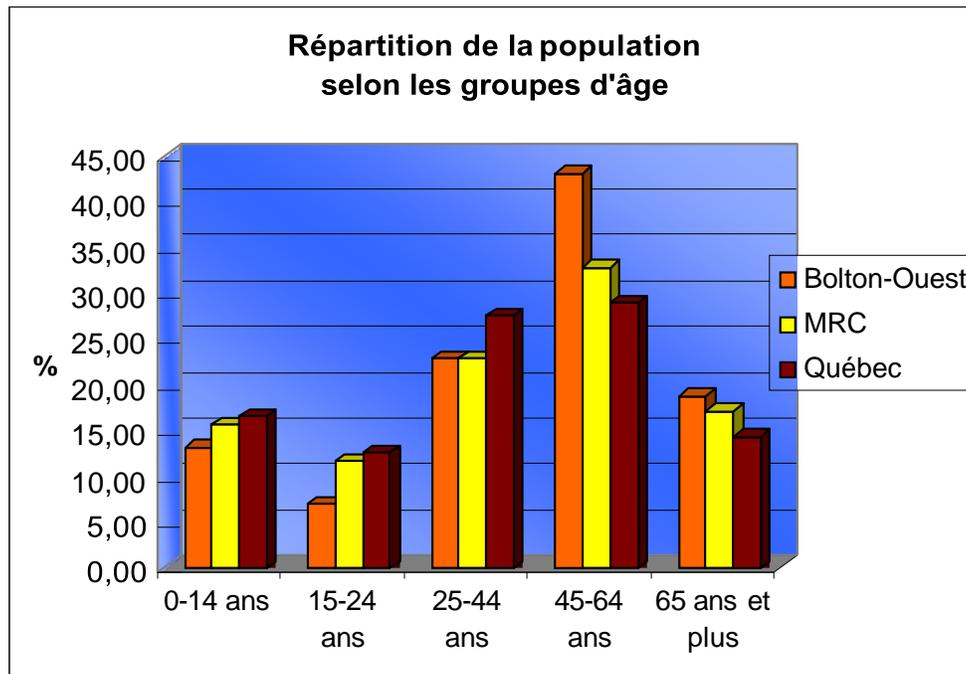
## Carte 2 - Carte topographique en 3 D

### **Carte 3 - Carte des potentiels des sols pour l'agriculture**

## Carte 4 - Carte forestière



**Figure 1-** Répartition de la population de Bolton-Ouest versus celle de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec



Tel que l'illustre le graphique ci-haut, la population de Bolton-Ouest est vieillissante car les 45 ans et plus comptent pour près de 62 % de la population totale de la municipalité. Le portrait diffère un peu pour l'ensemble de la population de la MRC Brome-Missisquoi et du Québec où les 45 ans et plus comptaient, en 2006, respectivement pour environ 50 % et 43 % de la population totale.

En 2006, la municipalité de Bolton-Ouest comptait 215 familles dont 13,9 % étaient monoparentales ce qui est légèrement moindre que pour la MRC (15,9 %) et pour l'ensemble du Québec (19,9 %). En ce qui concerne la langue parlée, la population de Bolton-Ouest utilisait l'anglais dans une proportion de 47,6 % et le français dans une proportion de 46,9 %.

### 2.3.2 Scolarité

Du point de vue de la scolarité (2006), c'est le groupe des 25 à 34 ans qui a atteint le plus haut niveau de scolarité. En fait, plus de 72 % de la population faisant partie de ce groupe d'âge a complété des études universitaires comparativement à 15,1 % pour ce même groupe d'âge dans la MRC Brome-Missisquoi. C'est chez les 15-24 ans où l'on retrouve le plus grand pourcentage de gens n'ayant pas obtenu un diplôme d'études secondaires (25 %).

### 2.3.3 Évaluation foncière<sup>6</sup>

En 2008, la valeur foncière totale de la municipalité atteignait plus de 146 millions de dollars. Au cours des dix dernières années, la valeur foncière de la municipalité n'a cessée d'augmenter. Entre 1998 et 2008 la valeur foncière totale a connu une augmentation de plus de 101 % et une hausse de près de 70 % entre 2004 et 2008. La valeur moyenne des logements en 2006 était de 278 037 \$ soit près de 84 860 \$ de plus que la valeur moyenne dans la MRC Brome-Missisquoi. Ce fait s'explique par la présence de nombreuses résidences permanentes et de villégiature de prestige. Le nombre de logements a connu une augmentation de 12,1 % entre 2001 et 2006 comparativement à 4,6 % pour l'ensemble du territoire de la MRC Brome-Missisquoi. Enfin, 78,5 % des gens sont propriétaires contre 69,6 % pour tout Brome-Missisquoi.

### 2.3.4 Activités économiques

En 2006, la population de Bolton-Ouest avait une profession reliée au secteur primaire dans une proportion de 10,7 %, à 16,7 % ils avaient une profession reliée au secteur secondaire et à 72,6 % une profession liée au secteur tertiaire. Toujours pour la même année, il y avait 68,9 % de la population âgée de 15 ans et plus qui était considérée comme active ce qui est légèrement supérieur à la situation régionale et québécoise. En 2006, 33,8 % des gens travaillaient à domicile comparativement à 11,3 % dans Brome-Missisquoi et 6,7 % pour l'ensemble du Québec. Le taux de chômage était de 2,5 % pour la municipalité, de 3,3 % pour la MRC Brome-Missisquoi et de 4,5 % pour le Québec.

#### ❖ Secteur primaire

Il s'agit du secteur qui emploie le moins de gens. Selon les fichiers d'enregistrement des exploitations agricoles du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) de 2003, il y avait 26 fermes. On retrouve une agriculture dite d'élevage avec une majorité de fermes bovines dont les cheptels d'Highland. Le secteur ouest de la municipalité est davantage dynamique pour les activités agricoles principalement pour des raisons de topographie.

De plus, les activités forestières effectuées par les propriétaires privés sont non négligeables. Selon l'Agence forestière de la Montérégie, en 2004, 25,5 % du territoire forestier de la municipalité était enregistré. Cela signifie qu'il y a bel et bien des activités forestières actives et que des investissements sont effectués notamment pour la réalisation de travaux d'aménagement sylvicole. La superficie forestière enregistrée appartient à 35 producteurs forestiers enregistrés.

Mis à part l'agriculture et les activités forestières, des activités liées à l'extraction de sable et de gravier sont présentes sur le territoire. On retrouve sept sites d'extraction d'importance qui sont exploités par les compagnies D.J.L. (2), Allard et Allard, Ferme Bolton Pass S.E.N.C., Rock Vallières inc., Construction Gyloo et Ronald Charby.

#### ❖ Secteur secondaire

Aucune entreprise du secteur secondaire n'est présente sur le territoire de Bolton-Ouest.

---

<sup>6</sup> Source : Service de l'évaluation de la MRC Brome-Missisquoi

❖ Secteur tertiaire

On retrouve une dizaine d'entreprises dans ce secteur tels des restaurants, l'institut de développement de la personne, un gîte touristique, un motel, une ébénisterie, un artisan de la poterie, des jardins et culture de fines herbes, une entreprise d'encadrement et une entreprise d'abat-jour.



## *CHAPITRE 3*

### Organisation spatiale de Bolton-Ouest



## CHAPITRE 3 ORGANISATION SPATIALE

### 3.1 UTILISATION GENERALE DU SOL

La carte 5<sup>7</sup> illustre l'utilisation générale actuelle du sol de la municipalité. Le territoire de Bolton-Ouest est principalement utilisé à des fins agricoles à 38,2 %, à 31,3 % pour des fins résidentielles (en incluant les chalets et maisons de villégiature) et à 21,4 % par des terrains vacants.

### 3.2 TERRITOIRES RESSOURCES

Au total, 77,6 % de la municipalité est située dans la zone agricole permanente et donc est assujettie aux dispositions de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Cependant, seulement 34 % de la superficie de la zone agricole est occupée par des producteurs agricoles. En 2004, plus de la moitié des logements situés dans Bolton-Ouest se trouvaient en zone agricole permanente. Les activités agricoles sont surtout rattachées à l'élevage bovin et aux terres en pâturage.

Plus de 82 % de la municipalité de Bolton-Ouest est sous couvert forestier. La forêt constitue une richesse très importante pour la municipalité tant pour la qualité de ses paysages et de ses possibilités pour la récréation que pour ses potentiels pour l'exploitation. L'ensemble du territoire forestier est de propriété privée. Le verglas de l'hiver 1998 a endommagé les sommets du mont Glen ainsi qu'une bonne partie du milieu boisé situé à l'est de la municipalité.

Les activités reliées à l'exploitation de gravières et de sablières ne sont pas à négliger. Plusieurs carrières et sablières d'importance sont actives sur le territoire. Les anciens sites d'exploitation sont souvent encore à découvert et n'ont pas été remis en état (revégétalisés).

### 3.3 ZONE BLANCHE

La municipalité de Bolton-Ouest ne possède pas de périmètre d'urbanisation. Néanmoins, 22,4 % de son territoire est situé en zone blanche et donc, n'est pas soumis aux dispositions relatives à la LPTAA. Cette zone correspond principalement au secteur du mont Glen dans la partie est de la municipalité au nord de la route 243 et au sud du chemin Mountain. La zone blanche est surtout utilisée pour des fins d'habitation, de villégiature et de récréation, mais plusieurs terrains vacants y sont encore présents.

### 3.4 ESPACES A VOCATION RECREOTOURISTIQUE ET DE VILLEGATURE

À l'échelle de la région de Brome-Missisquoi, la municipalité de Bolton-Ouest est considérée comme un pôle touristique sous-régional, et ce, principalement par la présence du mont Glen. Ajoutons aussi que depuis les dernières années, la municipalité attire bon nombre de villégiateurs. En effet, la population saisonnière représente maintenant près de 42,8 %<sup>8</sup> de la population totale de la municipalité. En 2008, 138 chalets et maisons de villégiature ont été répertoriés et ils avaient une valeur moyenne (terrains et bâtiments) de 173 471 \$<sup>9</sup>. Ce type d'habitation se retrouve un peu partout sur le territoire de la municipalité, mais particulièrement dans le secteur du mont Glen.

<sup>7</sup> Source carte 5 : Matrice graphique, MRC Brome-Missisquoi, 2008.

<sup>8</sup> La population saisonnière est obtenue en multipliant le nombre de chalet ou de propriétés résidentielles appartenant à des non-résidents par 2,3, qui représente le nombre moyen de personnes par ménage en 2006, schéma d'aménagement révisé 2<sup>ème</sup> remplacement juin 2008.

<sup>9</sup> Source : Sommaire du rôle d'évaluation, MRC Brome-Missisquoi, 2008.



**Carte 5 - Carte de l'utilisation du sol**



*CHAPITRE 4*  
Préoccupations d'aménagement



## CHAPITRE 4 PRÉOCCUPATIONS RÉGIONALES ET LOCALES D'AMÉNAGEMENT

### 4.1 ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU SCHEMA

Certaines des grandes orientations et des objectifs qui découlent du schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement de la MRC Brome-Missisquoi touchent et s'appliquent davantage à la réalité de la municipalité de Bolton-Ouest. Ces éléments doivent servir de prémisse à l'identification des préoccupations en matière d'aménagement pour la municipalité de Bolton-Ouest dans le processus de révision de son plan d'urbanisme.

Ainsi, le plan d'urbanisme de Bolton-Ouest devra tenir compte davantage des orientations régionales suivantes :

❖ **Environnement**

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel: L'eau, la faune et la flore ;

❖ **Milieu forestier**

Protéger et mettre en valeur les ressources du milieu forestier (eau, sol, faune, flore, matière ligneuse, paysages et autres) ;

❖ **Planification du territoire et des activités agricoles**

Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole dans une optique de développement durable de la MRC ;

❖ **Tourisme**

Reconnaître la vocation touristique de la MRC et mettre en valeur les activités qui supportent cette vocation ;

❖ **Culture et patrimoine**

Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêts historique et culturel et esthétique ;

❖ **Paysage**

Protéger les paysages en contribuant à leur mise en valeur et en assurant leur pérennité.

### 4.2 PREOCCUPATIONS MUNICIPALES

Lors des diverses rencontres effectuées auprès de la municipalité certaines préoccupations sont ressorties davantage. L'identification de ces enjeux d'aménagement s'avère essentielle afin de prioriser les choix d'aménagement et de développement de la municipalité dans le futur.

## Enjeux d'aménagement d'ordre municipal

### Milieu humain

- ❖ Sentiment d'appartenance envers la municipalité peu développé, ce qui s'explique entre autres par la présence d'environ 42,8 % de résidents saisonniers ;
- ❖ Infrastructures de télécommunication (câble, internet haute vitesse, etc.) couvrent et desservent qu'une faible portion du territoire ;
- ❖ Développement harmonieux entre les diverses fonctions du territoire est souhaitable;
- ❖ Présence d'entreprises opérant à partir d'un domicile (travailleurs autonomes) ;
- ❖ Cohabitation entre les ruraux et les néo-ruraux ;
- ❖ Qualité de vie et cadre de viesont appréciés ;
- ❖ Volonté de conserver l'autonomie de son administration municipale et de la gestion de son territoire ;
- ❖ Activités agricoles en décroissance ;
- ❖ Présence de plusieurs sites d'extraction.

### Milieu physique

- ❖ Présence de paysages ruraux de qualité (espaces agricoles et forestiers, points de vue panoramiques, normes sur l'affichage) ;
- ❖ Problématiques reliées au milieu forestier (déboisement, dommages suite au verglas, constructions en montagne, etc.) ;
- ❖ Présence d'un massif montagneux (mont Glen) aménagé en centre de ski où des projets sont à l'étude ;
- ❖ Potentiels de la municipalité pour le récréotourisme et la villégiature;
- ❖ Encourager la protection du caractère naturel des rives, de l'état des cours d'eau et des milieux humides;
- ❖ Présence de plusieurs étangs artificiels.
- ❖ Protection de la ressource eau par le contrôle de l'érosion et du ruissellement des eaux de surface.
- ❖ Encadrer les interventions dans les secteurs de pente forte

## *CHAPITRE 5*

### Grandes orientations d'aménagement



## CHAPITRE 5 GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les grandes orientations correspondent aux lignes directrices de l'aménagement et du développement de la municipalité. Elles identifient les principaux enjeux d'aménagement et dirigent les interventions humaines vers une perspective de développement durable, de respect et de mise en valeur du milieu, et ce, en assurant une qualité de vie.

Le plan d'urbanisme de la municipalité de Bolton-Ouest présente ses grandes orientations sous cinq thèmes, soit les ressources naturelles, l'environnement, le développement, le caractère rural et le milieu de vie.

### Ressources naturelles

- Assurer la viabilité et la mise en valeur des territoires agricoles et forestiers dans une perspective de développement durable.
- Protéger la ressource eau et en assurer une gestion durable

### Environnement

- Protéger et mettre en valeur les paysages et l'environnement naturel afin d'en assurer la pérennité.

### Développement

- Optimiser le potentiel récréotouristique du territoire, et ce, en privilégiant un développement cohérent et respectueux de l'environnement naturel et du cadre de vie actuel.

### Caractère rural

- Protéger et préserver le caractère rural de la municipalité en le mettant en valeur et en respectant ses particularités.

### Milieu de vie

- Accroître le sentiment d'appartenance des citoyens envers la municipalité.

*CHAPITRE 6*  
Concept de développement

## CHAPITRE 6 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT

### 6.1 AGRICULTURE

#### 6.1.1 Caractéristiques et enjeux

- ❖ 77,6 % de la municipalité est située dans la zone agricole permanente ;
- ❖ Meilleures terres agricoles sont situées dans le nord-ouest de la municipalité ;
- ❖ Les caractéristiques physiques du milieu limitent les choix de cultures et la pratique de l'agriculture ;
- ❖ Les activités agricoles actives maintiennent et préservent les percées visuelles (paysages ouverts).

#### 6.1.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Assurer la pérennité des activités agricoles en protégeant l'intégrité des parties du territoire qui représentent un réel potentiel agricole.	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ En zone agricole, prioriser l'utilisation du sol à des fins agricoles (maintenir les fermes en opération) ;</li><li>❖ Respecter les normes minimales de distances séparatrices concernant les activités agricoles afin de minimiser la présence d'activités incompatibles.</li></ul>
Veiller à conserver le caractère rural du territoire de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Encourager la relève agricole ;</li><li>❖ Éviter les pressions du développement sur les activités agricoles en les favorisant.</li></ul>
Encourager et favoriser le développement d'activités complémentaires à l'agriculture (tables champêtres, gîtes du passant, etc.).	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Sensibiliser les propriétaires de terres face à l'importance de conserver les terres actives pour des fins agricoles ;</li><li>❖ Appuyer les projets concernant l'implantation de services reliés directement à la production agricole et à la première transformation des produits agricoles.</li></ul>

Assurer une activité agricole compatible avec l'usage résidentiel dans les îlots déstructurés	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Reconnaître les usages agricoles existants;</li> <li>❖ Permettre le droit à l'accroissement de l'entreprise agricole en conformité avec les normes de distances séparatrices;</li> <li>❖ Permettre le changement du type d'élevage en conformité avec les normes de distances séparatrices;</li> <li>❖ Permettre le changement d'usage agricole en conformité avec les normes de distances séparatrices.</li> </ul>
Favoriser des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Encourager des pratiques culturales qui prennent en compte les secteurs les plus sensibles à l'érosion et qui minimisent le transport de sédiments et de polluants vers le réseau hydrique.</li> </ul>

Règlement #271-2016  
Règlement #271-1-2016

## 6.2 FORET

### 6.2.1 Caractéristiques et enjeux

- ❖ La forêt est la composante prédominante du territoire;
- ❖ La forêt de feuillus, de par sa densité d'érables, est une ressource ayant une grande valeur esthétique, récréotouristique, écologique et économique;
- ❖ Présence de pentes fortes (30 % et plus) et de paysages remarquables;
- ❖ L'ensemble du territoire forestier est de propriété privée;
- ❖ Les activités d'exploitation forestière doivent s'effectuer dans une optique de développement durable.

### 6.2.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en œuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Favoriser une exploitation contrôlée et durable de la forêt privée.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Actualiser la réglementation à l'égard de l'exploitation forestière et s'assurer de son application;</li> <li>❖ Veiller à ce que l'aménagement de la ressource forestière soit effectué dans l'optique d'en améliorer la qualité et son potentiel pour l'exploitation et les activités récréotouristiques;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Contrôler l'abattage d'arbres dans les secteurs de conservation et de pentes fortes (30 % à moins de 50 % et 50% et plus) afin de prévenir l'impact visuel et l'érosion.</li> </ul>
Préserver l'intégrité et la qualité du couvert forestier de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Développer des critères et une réglementation visant à protéger les secteurs forestiers homogènes surtout lors de projets de construction afin d'en éviter le morcellement;</li> <li>❖ Encourager un reboisement qui préserve le caractère feuillu des peuplements;</li> <li>❖ Établir des dispositions normatives afin de maximiser la conservation et la présence du couvert forestier ;</li> <li>❖ Sensibiliser et informer les divers acteurs du milieu à l'importance de conserver et de maximiser la présence du couvert forestier et de son rôle dans le maintien des processus hydriques ;</li> </ul>

Règlement #271-1-2016

## 6.3 RECREATION, PATRIMOINE ET VILLEGIATURE

### 6.3.1 Caractéristiques et enjeux

- ❖ Présence d'un pôle sous-régional touristique constitué du mont Glen et de son centre de ski sur le versant nord;
- ❖ Le potentiel récréotouristique de la municipalité n'est pas utilisé à son plein potentiel ;
- ❖ Présence de sentiers pédestres faisant partie du réseau des Sentiers de l'Estrie ;
- ❖ Présence du circuit touristique régional « Relief appalachien » sur le chemin de Glen ;
- ❖ 42,8 % de la population de la municipalité est dite de villégiature (saisonnier);
- ❖ La qualité des paysages et les points de vue sont recherchés par les villégiateurs et constituent une ressource économique importante pour la municipalité;
- ❖ Selon l'étude sur les paysages, effectuée par la MRC en 2001, on retrouve sur le territoire de Bolton-Ouest des paysages ayant une qualité visuelle d'envergure internationale, nationale et provinciale (voir carte 6)<sup>10</sup> ;
- ❖ De plus, les secteurs est et sud-est de la municipalité ont été identifiés, par cette même étude, comme étant des repères topographiques d'ordre régional. Ces secteurs sont caractérisés par des formes de relief structurantes et proéminentes pour la région et fortement valorisées par la population (voir carte 6).
- ❖ L'église Saint-Andrews, située sur le chemin Tuer, est citée par la municipalité dans le cadre de la *Loi*

*sur les biens culturels* comme un monument historique depuis 1994 (règlement municipal 280) ;

- ❖ Le mur de pierres des champs construit avant 1885 par M. Verner J. Allen, d'une longueur d'environ 130 mètres et d'une largeur de 1,37 mètre, situé sur le lot 29 du rang 1 tout près du ruisseau Quilliams a été répertorié par la MRC comme étant un élément d'intérêt patrimonial.

---

<sup>10</sup> Source carte 6 : APP inc., inventaire de la sensibilité des paysages de la MRC Brome-Missisquoi, 2001

### 6.3.2 Objectifs et moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p>Maximiser le potentiel récréotouristique de la municipalité par une offre diversifiée d'activités, et ce, tout au long de l'année.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Appuyer les initiatives de développement récréotouristique dans la mesure où les projets cadrent avec les objectifs de la municipalité;</li> <li>❖ Privilégier l'implantation de villégiature, d'équipements et d'infrastructures récréotouristiques compatibles avec la vocation et la capacité de support du milieu;</li> <li>❖ Reconnaître le potentiel récréotouristique des lacs et des cours d'eau;</li> <li>❖ Assurer la cohabitation harmonieuse entre les activités récréatives et forestières.</li> </ul>
<p>Protéger et mettre en valeur les paysages notamment en bordure de certains tronçons routiers panoramiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Établir des normes de déboisement en bordure des routes afin de ne pas perturber la qualité des paysages de façon significative.</li> <li>❖ Éviter l'implantation de tout réseau majeur afin d'assurer l'intégrité des paysages et de minimiser les impacts visuels.</li> </ul>
<p>Protéger et mettre en valeur la richesse patrimoniale de la municipalité afin d'en assurer la pérennité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Évaluer le patrimoine de Bolton-Ouest afin de créer un répertoire sur ses richesses (cimetières, maisons anciennes, églises, etc.) ;</li> <li>❖ Promouvoir la conservation et la restauration du patrimoine bâti en identifiant les zones à restaurer ou à protéger;</li> <li>❖ Établir des normes architecturales et d'implantation pour les nouveaux bâtiments principaux afin de conserver le cachet patrimonial de certains secteurs.</li> </ul>

## Carte 6 - Carte de la qualité des paysages



## 6.4 ENVIRONNEMENT

### 6.4.1 Caractéristiques et enjeux

- ❖ Présence de nombreux plans d'eau et cours d'eau tels les ruisseaux Quilliams, Cold, North-Branch, West Field, Humes et les étangs Sally, Beaver et Partridge ;
- ❖ Les plans d'eau et les cours d'eau représentent un potentiel comme source d'eau potable ou pour des activités récréotouristiques ;
- ❖ L'ensemble des habitations possède un système individuel d'évacuation et de traitement des eaux usées;
- ❖ La collecte sélective a débuté sur le territoire le 2 janvier 2002.

### 6.4.2 Objectifs d'aménagement et Moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Assurer une eau de surface de qualité.	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Prévoir une réglementation d'urbanisme qui identifie une bande de protection le long des cours d'eau, ainsi que les types d'ouvrages autorisés ou prohibés en bordure de celle-ci;</li><li>❖ Assurer une gestion intégrée et durable de la ressource eau ;</li><li>❖ Protéger, conserver et bonifier le caractère naturel des rives, des lacs, des cours d'eau et des milieux humides afin de contribuer à la revitalisation des écosystèmes aquatiques ;</li><li>❖ Planifier et réaliser les interventions sur le territoire en respectant le drainage naturel afin de diminuer le ruissellement des eaux de surface et de ralentir la vitesse d'écoulement ;</li><li>❖ Réduire l'érosion et le transport des sédiments par les eaux de ruissellement en mettant en place des mesures de contrôle de conservation des sols et en s'éloignant des secteurs de pentes fortes ;</li><li>❖ Assurer un approvisionnement en eau potable de bonne qualité ;</li><li>❖ Contrôler la mise en valeur des lacs et des cours d'eau de façon à protéger</li></ul>

	<p>l'environnement naturel ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Prévoir des dispositions normatives régissant certains travaux, ouvrages ou constructions afin de réduire les impacts négatifs sur l'écoulement des eaux de surface et sur l'érosion des sols.</li> </ul>
Protéger et mettre en valeur l'environnement selon les pouvoirs de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Prohiber les activités ayant pour effet d'occasionner des contraintes sur le milieu naturel de la municipalité.</li> </ul>
Assurer un contrôle sur la vidange régulière des systèmes privés d'évacuation des eaux usées ainsi que sur leur conformité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Appliquer la réglementation liée aux installations septiques;</li> <li>❖ Adopter à moyen terme une réglementation municipale permettant à la municipalité de gérer la vidange et la conformité des fosses septiques sur l'ensemble de son territoire.</li> </ul>
Procéder à une saine gestion des matières résiduelles sur l'ensemble du territoire de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Poursuivre les efforts en cette matière en privilégiant les actions prévues au plan de gestion des matières résiduelles de la MRC Brome-Missisquoi.</li> </ul>
Favoriser la protection des habitats fauniques	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Identifier les territoires d'intérêt écologique et cibler ceux qui doivent être protégés en priorité;</li> <li>❖ Permettre la mise en valeur de territoires d'intérêt écologique pour en assurer les vocations écologiques et éducatives.</li> </ul>

## 6.5 DEVELOPPEMENT ET VIE MUNICIPALE

### 6.5.1 Caractéristiques et enjeux

- ❖ Absence de périmètre d'urbanisation, mais 22,4 % de Bolton-Ouest est situé en zone blanche (secteur est);
- ❖ Présence de nombreuses résidences de villégiature;
- ❖ L'usage résidentiel de type unifamilial prédomine ;
- ❖ Manque de sentiment d'appartenance des citoyens envers leur municipalité ;
- ❖ Présence de plusieurs travailleurs autonomes et d'artisans ;
- ❖ Présence de maisons d'invités et/ou d'employés (caretaker) ;
- ❖ Présence de lots enclavés qui ne sont pas adjacents à une rue ;
- ❖ Un certain manque de cohérence dans le développement du secteur du mont Glen ;
- ❖ La municipalité ne possède pas de lieux de rassemblement à l'exception de l'hôtel de ville.

### 6.5.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Favoriser le développement d'habitation résidentielle et de villégiature de faible densité.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Maintenir une très faible densité d'occupation du sol en respect avec les caractéristiques et paysages du milieu tout en maximisant le potentiel de développement le long du réseau existant;</li> <li>❖ S'assurer que les objectifs relatifs aux normes minimales de lotissement soient respectés.</li> <li>❖ Favoriser l'implantation de résidences à l'intérieur des îlots déstructurés</li> </ul>
Prévenir un développement anarchique et effectué sans vision globale.	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Protéger les usages résidentiels à l'égard des activités incompatibles (ex. : extraction);</li> <li>❖ Favoriser un développement qui respecte l'aspect rural et la tranquillité de la municipalité;</li> <li>❖ Consolider le développement résidentiel et commercial.</li> <li>❖ Concentrer les développements le long des axes routiers existants afin d'optimiser leur utilisation et diminuer les coûts d'entretien rattachés à un réseau routier désordonné</li> </ul>

<p>Assurer un développement en respect avec les milieux naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Veiller à ce que les projets de développement et les voies de circulation soient planifiés et réalisés en tenant compte de la présence des milieux naturels;</li><li>❖ Éviter de modifier le drainage naturel et planifier de manière à conserver et à maximiser la présence des zones boisées;</li><li>❖ Exiger que des mesures soient mises en place afin de réduire l'apport en eau de ruissellement en favorisant l'infiltration et la captation en site propre des eaux de pluie et en limitant les superficies destinées aux espaces imperméabilisés.</li></ul>
--	---

*Règlement #271-2008-1-2013*

*Règlement #271-1-2016*

## 6.6 RESEAUX DE TRANSPORT

### 6.6.1 Caractéristiques et enjeux

- ❖ Le réseau routier supérieur sous la responsabilité du ministère des Transports compte 19,3 km et comprend les routes suivantes : l'autoroute 10 (pas d'accès direct), la route régionale 243, la route collectrice le chemin Glen ;
- ❖ La route 243 relie la municipalité à celle de Lac-Brome et de Bolton-Est tandis que le chemin Glen facilite l'accès au mont Glen ;
- ❖ La municipalité à la responsabilité d'un réseau routier local qui totalise 66 km ;
- ❖ Le réseau routier local est notamment composé des chemins Stagecoach, Fuller, Summit, Spicer, Paramount, Town Hall, Bailey, Mountain, Stukely et Brill ;
- ❖ La route 243 est empruntée par le camionnage en provenance des sites d'extraction ;
- ❖ Le MTQ prévoit reconstruire le pont non fonctionnel au-dessus du ruisseau Quilliams sur l'autoroute 10. Sur le chemin Brill Nord, au dessus de l'autoroute 10, réparation des joints de dilatation, d'éléments de fondations et d'éléments de tablier. Sur le chemin Glen, il prévoit remplacer un pont non fonctionnel par un ponceau;
- ❖ Il y a plusieurs routes qui se terminent en cul-de-sac et qui desservent peu d'habitation ;
- ❖ Présence d'un corridor ferroviaire (M.I.P. Rail) qui traverse le nord-ouest de la municipalité.

### 6.6.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Poursuivre l'amélioration de l'état du réseau routier de la municipalité.	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Maintenir en meilleur état les infrastructures routières desservant les entreprises agricoles.</li><li>❖ Que le MTQ procède à la construction d'un pont sur le chemin Mizener.</li><li>❖ Élaborer des normes municipales pour la reconstruction et l'entretien de rues locales existantes afin de s'assurer de leur conformité, efficacité et longévité et ainsi favoriser le maintien de la fonctionnalité du réseau routier existant.</li></ul>

Assurer une planification du territoire adéquate à proximité de l'autoroute 10.	❖ Identifier les utilisations du sol à des fins agricoles et de villégiatures comme moyennement compatibles à proximité de cet axe routier.
Reconnaître que le corridor ferroviaire représente une contrainte pour l'utilisation du sol à proximité.	❖ Planifier et respecter des distances séparatrices de part et d'autre du corridor ferroviaire afin de minimiser les impacts négatifs de la pollution sonore auprès des futures installations.

*Règlement #271-2008-1-2013*

## **6.7 ÉQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES**

### *6.7.1 Bilan de la situation*

- ❖ La municipalité est desservie par les écoles primaires francophones et anglophones des villes de Lac-Brome et de Waterloo;
- ❖ La municipalité est desservie par les écoles secondaires des villes de Cowansville et de Waterloo;
- ❖ Mis à part le bâtiment de l'hôtel de ville, la municipalité ne possède pas d'infrastructures à vocation communautaire;
- ❖ Pour les loisirs et services, les citoyens se tournent vers les villes de Lac-Brome, de Cowansville, de Waterloo et de Granby;
- ❖ Présence d'une tour de télécommunication au nord de la municipalité aux environs de l'autoroute 10;
- ❖ Présence d'une ligne de transport d'énergie au nord-ouest de la municipalité;
- ❖ Présence d'une source d'approvisionnement d'eau potable municipal de la ville de Lac-Brome.

### 6.7.2 Objectifs d'aménagement et moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
Éviter l'implantation de tout réseau majeur (tour de télécommunication, ligne de transport d'énergie, etc.) pour assurer l'intégrité du paysage.	❖ Appliquer la politique régionale concernant les réseaux majeurs.
Veiller à ce que les citoyens de la ville de Lac-Brome desservis par le puits municipal, situé sur le chemin Bailey, aient accès à une eau potable de qualité et en quantité suffisante.	❖ Assurer un périmètre de protection conformément aux normes gouvernementales;
Maintenir et bonifier les ententes intermunicipales concernant les services et les loisirs offerts à la population de Bolton-Ouest.	❖ Entretenir une bonne collaboration avec les municipalités adjacentes.

## 6.8 ZONES DE CONTRAINTES

### 6.8.1 Zones de contraintes naturelles

#### 6.8.1.1 Caractéristiques et enjeux

Telles qu'identifiées et localisées sur le plan d'urbanisme (carte 7) :

- ❖ Présence d'une zone écologique de conservation (héronnière)
- ❖ Présence d'aires de confinement du cerf de Virginie au nord de la municipalité.

*Règlement #271-1-2016*

### 6.8.1.2 Objectifs et moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p>Cartographier et identifier les zones de contraintes naturelles (secteurs de pente forte, héronnière et aires de confinement du cerf de Virginie) afin d'assurer leur pérennité ainsi que la sécurité des biens et des personnes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Établir une réglementation spécifiant les types d'ouvrages et de constructions autorisés ou prohibés ainsi que les mesures d'immunisation pour les constructions autorisées dans les zones de contrainte;</li> <li>❖ Prévoir des dispositions règlementaires pour certains milieux afin de maintenir leur caractère naturel;</li> <li>❖ Privilégier des activités sylvicoles compatibles avec l'habitat du cerf de Virginie.</li> <li>❖ Limiter les interventions dans les secteurs de pentes fortes</li> </ul>
<p>Protéger les milieux sensibles à l'intervention humaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Réduire les impacts sur la qualité de l'eau ;</li> <li>❖ Encadrer les travaux, les ouvrages et les constructions réalisés dans les secteurs de pente forte.</li> </ul>

Règlement #271-1-2016

### 6.8.2 Zones de contraintes anthropiques

#### 6.8.2.1 Caractéristiques et enjeux

Telles qu'identifiées et localisées sur le plan d'urbanisme (carte 5) :

- ❖ Présence d'une zone d'approvisionnement en eau potable de la ville de Lac-Brome sur le lot 92 près de la jonction du chemin Bailey avec la route 243.
- ❖ Présence de plusieurs lieux d'extraction d'importance de type gravière et sablière.

### 6.8.2.2 Objectifs et moyens de mise en oeuvre

Objectifs	Moyens de mise en oeuvre
<p>Cartographier et identifier les zones de contraintes anthropiques (gravière/ sablière, puits et source d'eau municipale) afin d'assurer la santé et la sécurité publique.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Prévoir des mesures dans la réglementation municipale afin de régir ou prohiber les usages ou les ouvrages présentant des risques de contamination pour le puits et la source d'eau de la ville de Lac-Brome situé sur le Chemin Bailey ;</li><li>❖ Établir un périmètre de protection minimal autour du puits et de la source d'eau potable de la ville de Lac-Brome conformément aux normes gouvernementales en vigueur;</li><li>❖ Établir une réglementation spécifiant les types d'ouvrages et de constructions autorisés ou prohibés à proximité des gravières/sablières.</li></ul>

## *CHAPITRE 7*

Grandes affectations du sol et  
densités d'occupation



## CHAPITRE 7 GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

La détermination de grandes affectations du sol a pour but de minimiser les nuisances entre les différentes fonctions qui composent le territoire tout en respectant les orientations d'aménagement retenues. L'ensemble de la municipalité se divise en quatre grandes affectations qui sont illustrées sur la carte 7 du plan d'urbanisme en annexe.

Grandes affectations	% de la superficie totale de la municipalité
Agro-forestière	41,99 %
Récréo-forestière	42,98 %
Conservation	14,86 %
Corridor ferroviaire	0,17 %

Chacune des quatre grandes affectations est identifiée par une ou des lettres d'appellation.

Lettres d'appellation	Grandes affectations
AF	Agro-forestière
RF	Récréo-forestière
C	Conservation
CF	Corridor ferroviaire

De plus, pour chacune des grandes affectations une densité d'occupation a été déterminée. Étant donné l'absence de réseaux d'aqueduc et d'égout, sur l'ensemble du territoire de Bolton-Ouest, la densité d'occupation autorisée est faible.

### 7.1 AGRO-FORESTIERE (AF)

La grande affectation agroforestière est située dans la partie nord de la municipalité ce qui correspond aux sols ayant le meilleur potentiel pour les activités agricoles. De façon générale, l'agriculture est l'activité dominante mais les surfaces boisées sont tout de même importantes ce qui laisse également place à des activités d'exploitation forestière. Des principes d'aménagement forestier doivent être privilégiés afin d'améliorer la qualité des tiges et de conserver le caractère feuillu des peuplements. La densité d'occupation du sol autorisée est de faible densité.

Les principaux usages autorisés dans la grande affectation agroforestière sont les activités agricoles et forestières, les commerces et industries reliés directement à ces activités, les activités d'extraction, l'agrotourisme, les résidences de faible densité pour une personne physique dont l'occupation principale est l'agriculture, selon les règles de l'article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31.1 et 101 à 105 de la LPTAA, les usages institutionnels, publics et d'utilité publique et les activités de récréation extensives telles que les sentiers pédestres, de ski de fond et d'interprétation.

*Règlement #271-2008-1-2013*

## **7.2 RECREOFORESTIERE (RF)**

La grande affectation récréoforestière correspond au secteur centre de la municipalité. Elle est caractérisée par la dominance d'un couvert forestier, par la présence de nombreux cours d'eau et d'un relief un peu plus accidenté qu'au nord. Considérant l'absence de périmètre urbain, c'est dans cette grande affectation que l'on retrouve une mixité des usages résidentiels, commerciaux et industriels. Le milieu forestier est d'une plus grande homogénéité et les tiges sont plus matures que dans la grande affectation agroforestière. Cette ressource possède une valeur commerciale non négligeable. Toutefois, une exploitation durable selon des principes sylvicoles est souhaitable. Les activités de récréation sont principalement composées de la station de ski du mont Glen, de sentiers de randonnée pédestre et des activités de villégiature. Les activités de récréation et d'exploitation forestière doivent se faire en harmonie. Il est important de ne pas perturber de façon significative la qualité des paysages immédiats. Les activités agricoles y sont présentes, mais elles y sont moins dynamiques que dans la grande affectation agroforestière. La densité d'occupation du sol autorisée est de faible densité.

Les principaux usages autorisés dans cette affectation sont les activités agricoles et forestières, les groupes d'usages commerciaux et industriels déjà existants, les activités d'extraction, les résidences, les activités de récréation extensives et intensives telles que les sentiers pédestres, les sentiers de ski de fond, station de ski.

*Règlement #271-2008-1-2013*

## **7.3 CONSERVATION (C)**

La grande affectation conservation englobe la partie sud et sud-est de la municipalité. Il s'agit du secteur du mont Glen (à l'exception du versant développé pour le ski). Ce secteur accidenté abrite des massifs forestiers homogènes et des écosystèmes précieux pour la flore et la faune. Cette grande affectation vise à reconnaître et à préserver les caractéristiques naturelles du secteur du mont Glen. Ainsi, toutes activités ou perturbations pouvant engendrer un impact négatif sur les composantes du milieu naturel doivent être évitées. La densité d'occupation du sol autorisée est de faible densité.

Les principaux usages autorisés dans cette affectation sont les activités agricoles et forestières ainsi que les activités de récréation extensive telles que les sentiers pédestres, les sentiers de ski de fond et autres aménagements reliés à la conservation et à l'interprétation de la nature. Les réseaux majeurs y sont strictement prohibés.

*Règlement #271-2008-1-2013*

## **7.4 CORRIDOR FERROVIAIRE (CF)**

Cette grande affectation correspond au réseau ferroviaire qui est actuellement en service et est située au nord-ouest de la municipalité. Dans le cas où le réseau ferroviaire serait abandonné, une piste cyclable pourrait y être aménagée.

## **7.5 Îlots déstructurés (DESI)**

La grande affectation DESI correspond à quatre secteurs situés en zone agricole désignée où l'usage résidentiel y est dominant. Généralement, ces zones sont enclavées par des terres agricoles. Une attention particulière doit donc être portée quant à la compatibilité des usages. Les usages permis sont liés à une fonction résidentielle unifamiliale de faible densité. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision portant le numéro de dossier 372362.

*Règlement #271-2016*

*CHAPITRE 8*  
Conclusion

## **CHAPITRE 8 CONCLUSION**

Le présent plan d'urbanisme remet à jour la vision et les préoccupations municipales en matière d'aménagement du territoire pour la municipalité de Bolton-Ouest. Les objectifs et les moyens de mise en œuvre fixés guideront le conseil de la municipalité dans ses choix d'aménagement et de développement. Le contenu du plan d'urbanisme devrait permettre un développement de la municipalité qui soit cohérent et harmonieux.



## Carte 7 - Plan d'urbanisme