

MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST

Plan d'urbanisme

par

Le Groupe Teknika

Février 2001

MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST

Plan d'urbanisme

préparé par :

**Alain Bernier, urbaniste
et Donald Bonsant, urbaniste**

approuvé par :

Donald Bonsant, urbaniste, directeur de projet

LE GROUPE TEKNIKA

150, rue de Vimy
Sherbrooke (Québec) J1J 3M7
Tél. : (819) 562-3871
Télec. : (819) 563-3850

**Succursales : Drummondville, Granby, Lac-Mégantic, Montréal,
Saint-Hyacinthe, Trois-Rivières, Victoriaville**

Sherbrooke, le 14 février 2001

Dossier : BOLM-005

MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST

Plan d'urbanisme Règlement n° 152

Avis de motion	:	19 février 2001
Adoption	:	12 mars 2001
Entrée en vigueur	:	27 avril 2001
Mise à jour	:	19 juin 2003

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST**

RÈGLEMENT N° 152

À une séance régulière du Conseil de la Municipalité de Bolton-Est tenue à l'hôtel de ville, le 12 mars 2001, conformément à la loi, et à laquelle étaient présents les conseillers Sally Crocker, Bruno Beauregard, Pamela Galvin, Lise Barrette, Douglas MCGregor, tous formant quorum sous la présidence de Madame le maire Joan Westland-Eby.

PLAN D'URBANISME

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité a le pouvoir, en vertu de la loi, d'adopter, de modifier ou d'abroger un plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun de réviser le plan d'urbanisme à la suite de l'adoption du schéma d'aménagement révisé de la MRC Memphrémagog et afin de l'adapter à l'évolution des besoins municipaux;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable a été régulièrement suivie;

À CES CAUSES, qu'il soit par les présentes ordonné et statué et il est ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1	LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE1
2	LE BUT ET LE RÔLE DU PLAN D'URBANISME2
3	LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG 3
3.1	Les grandes orientations d'aménagement régionales3
3.2	Les grandes affectations du territoire régional.....4
3.3	Les principaux effets du schéma d'aménagement.....7
4	LA MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST9
4.1	Bref historique.....9
4.2	Caractéristiques du territoire.....10
4.3	Caractéristiques socio-économiques.....11
4.4	Services12
4.5	Réseau routier13
4.6	Éléments d'intérêt particulier13
5	LA PROBLÉMATIQUE15
6	LES COMPOSANTES DU PLAN D'URBANISME17
6.1	Les grandes orientations17
6.2	Le concept d'aménagement19
6.3	L'affectation du sol.....23
7	LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME27
ANNEXE A Concept d'aménagement et affectation du sol	

1 LE RAPPEL DE LA DÉMARCHE

Le plan d'urbanisme de la Municipalité de Bolton-Est a été adopté en 1987, dans la foulée de l'entrée en vigueur du premier schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog.

En respect des prescriptions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le Conseil de la MRC a débuté le processus de révision du schéma d'aménagement en mars 1994 par l'adoption d'un document présentant les enjeux de la révision.

Le schéma d'aménagement révisé a pris forme au cours d'une démarche qui aura duré 4 ans, ponctuée de consultations et d'avis de la part des municipalités, de la population, des intervenants du milieu et du gouvernement. Le schéma d'aménagement révisé est finalement entré en vigueur le 4 janvier 1999.

En vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité doit, dans les 24 mois de l'entrée en vigueur du schéma révisé, modifier son plan d'urbanisme afin de le rendre conforme aux dispositions du nouveau schéma. C'est aussi le moment privilégié de réviser le plan d'urbanisme pour tenir compte du développement de la Municipalité dans les récentes années et des perspectives qui s'offrent à elle.

2 LE BUT ET LE RÔLE DU PLAN D'URBANISME

Le plan d'urbanisme fournit un concept général de l'organisation spatiale qui permet aux élus et officiers municipaux de planifier l'aménagement du territoire et d'orienter son développement. Il est mis en œuvre à travers les règlements d'urbanisme qui, en conséquence, doivent être conformes au plan. Bien qu'il soit d'abord le reflet des préoccupations locales, le plan d'urbanisme doit aussi intégrer les préoccupations exprimées dans le schéma d'aménagement de la MRC.

Plus précisément, le plan d'urbanisme permet :

- de définir les caractéristiques de l'occupation du sol en tenant compte des potentiels et des contraintes;
- de définir la nature du développement à favoriser afin d'assurer la protection du milieu et d'éviter le gaspillage des ressources;
- de transposer localement les préoccupations d'aménagement régionales;
- de guider la rédaction ou la révision des règlements d'urbanisme.

À travers le plan d'urbanisme, la population peut prendre connaissance des objectifs de la Municipalité et évaluer les avantages et les contraintes qui découlent de la planification.

Le plan d'urbanisme constitue aussi un guide dans la prise de décisions relatives au devenir du territoire municipal.

3 LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT DE LA MRC DE MEMPHRÉMAGOG

Le schéma d'aménagement révisé de la MRC de Memphrémagog repose sur 7 orientations générales visant l'ensemble du territoire et 8 orientations spécifiques concernant le territoire des stations touristiques Magog-Orford et Owl's Head. Ces orientations supportent de nombreux objectifs qui prennent forme à travers les affectations du territoire, des règles d'aménagement et des normes minimales.

Particulièrement étoffé, le schéma d'aménagement de la MRC de Memphrémagog a de multiples implications sur la planification du territoire de Bolton-Est.

3.1 Les grandes orientations d'aménagement régionales

Bolton-Est est concernée seulement par les 7 orientations générales et les objectifs qui en découlent. Les orientations générales se lisent comme suit :

- reconnaître la vocation récréo-touristique de la MRC de Memphrémagog comme un des moteurs de l'économie régionale, par la consolidation des pôles touristiques d'Orford et Owl's Head et la mise à profit des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région;
- rationaliser l'implantation de la villégiature sur le territoire de la MRC en tenant compte des facteurs de localisation associés au patrimoine naturel et humain, tout en s'assurant du respect des caractéristiques physiques du milieu et de l'environnement naturel privilégié de notre région;
- consolider le développement industriel dans des pôles régionaux et le développement urbain dans des aires circonscrites afin d'y assurer une meilleure desserte des besoins de la population;

- assurer une gestion rationnelle des ressources naturelles et une intégration de nouveaux aménagements respectueuse du milieu, devant, entre autres fins, contribuer à préserver l'intégrité des secteurs où le dynamisme du terroir est présent;
- planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement de l'agriculture en ce qui a trait aux caractéristiques du milieu et à l'occupation du sol;
- protéger et conserver le milieu naturel et le cadre de vie de qualité qui motivent la population à demeurer dans la région et qui attirent de nouvelles clientèles;
- renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales.

3.2 Les grandes affectations du territoire régional

Les grandes affectations définissent les lignes générales des vocations et de l'occupation du sol à travers le territoire de la MRC. Elles influencent directement la nature des usages et les densités que la Municipalité peut autoriser.

Sept des seize grandes affectations se retrouvent sur le territoire de Bolton-Est :

- **Affectation agricole**

Cette affectation correspond aux parties du territoire où l'agriculture est présente et possède encore un certain dynamisme. Ce territoire fait partie de la zone agricole permanente décrétée en vertu de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles*. Les activités agricoles et forestières sont favorisées.

La densité d'occupation est très faible et des restrictions majeures s'appliquent à l'implantation de résidences et d'activités non agricoles.

- **Affectation agro-forestière**

Entièrement comprise dans la zone agricole permanente, cette affectation recouvre de grands ensembles forestiers où l'agriculture à aire ouverte est marginale et la friche avancée. Elle est davantage vouée à la foresterie car le retour de l'agriculture y est peu probable.

La densité d'occupation est faible. L'implantation de résidences et d'activités non agricoles est limitée.

- **Affectation d'extraction**

Alors que la mise en exploitation et l'expansion des carrières et sablières sont largement restreintes sur le reste du territoire régional, l'affectation d'extraction délimite des secteurs voués en priorité à ces activités. On y retrouve des dépôts de surface exploités et aptes à supporter l'expansion des activités d'extraction.

En raison de la nature des activités, la densité d'occupation est faible et l'activité résidentielle interdite. Des activités de transformation des matières premières extraites sur place sont possibles et, accessoirement, des activités agricoles et forestières.

- **Affectation résidentielle-villégiature**

L'affectation correspond généralement à des espaces forestiers situés en bordure des lacs ou de certains cours d'eau. On y retrouve essentiellement des constructions résidentielles partagées entre la villégiature et les résidants permanents.

Avec une densité d'occupation faible, cette affectation favorise l'activité résidentielle de même que les usages connexes comme le travail à domicile. Certaines activités récréatives générant peu de transformation du milieu sont également possibles.

- **Affectation rurale**

L'affectation couvre des portions de territoire situées hors de la zone agricole permanente, caractérisées par la présence de diverses activités mais avec une dominante résidentielle.

La densité d'occupation est faible. Les activités agricoles, forestières, récréatives et de production artisanale sont possibles mais dans la mesure où elles sont compatibles avec l'activité résidentielle qui est favorisée dans cette affectation.

- **Affectation rurale-forestière**

Située hors de la zone agricole permanente, cette affectation englobe des secteurs majoritairement forestiers, éloignés du réseau routier. On y retrouve une certaine activité résidentielle. La foresterie constitue l'usage privilégié dans cette affectation, accompagné par l'implantation résidentielle lorsque les caractéristiques du milieu et l'accessibilité le permettent.

La densité d'occupation est faible. Des activités commerciales liées à la ressource, l'agriculture compatible avec la présence de résidences et la récréation extensive peuvent s'ajouter aux activités de base.

- **Affectation urbaine locale**

Cette affectation couvre les périmètres d'urbanisation. On la retrouve autour des villages de Bolton-Centre et de South Bolton. Elle permet une variété d'activités en particulier la résidence, le commerce, les services, les institutions et la production artisanale.

La densité varie de faible à forte selon la présence ou l'absence de réseaux d'égout. Le caractère local de l'affectation signifie que les commerces et services qui s'y développent sont de faible envergure, essentiellement destinés à la population locale.

3.3 Les principaux effets du schéma d'aménagement

Les affectations agro-forestière et rurale-forestière du schéma d'aménagement couvrent plus des deux-tiers de la municipalité. Par conséquent, cela consacre une très faible densité d'occupation sur la majeure partie du territoire qui se retrouve vouée aux activités forestières et, dans une moindre mesure, agricoles.

Dans l'affectation agro-forestière, la superficie minimale exigée s'élève à 12 000 m² par terrain. L'implantation de bâtiments non reliés aux activités agricoles et forestières n'y est possible qu'en bordure des rues existantes ou de nouvelles rues publiques donnant accès à des équipements publics. Cette dernière restriction s'applique aussi dans l'affectation agricole du schéma et la superficie minimale exigée est de 100 000 m² par terrain. Cependant, cette affectation ne couvre qu'une faible portion de la municipalité.

Deux pôles de services à la population sont identifiés, soit les villages de Bolton-Centre et de South Bolton. Les périmètres d'urbanisation qui entourent ces deux villages délimitent des secteurs de faible densité destinés à demeurer sans réseaux d'aqueduc et d'égout. Par contre, ce sont les secteurs où la Municipalité dispose de la plus grande marge de manœuvre pour déterminer les usages permis.

Par rapport au schéma précédent, le schéma d'aménagement révisé resserre le contrôle sur les usages commerciaux et industriels. Hors des périmètres urbains et de secteurs spécifiquement identifiés, les commerces et industries autorisés doivent être reliés à l'exploitation d'une ressource sur place. Pour Bolton-Est, cette réalité se traduira par une révision des usages commerciaux ou industriels permis sur le territoire.

Le schéma d'aménagement révisé introduit de nouvelles préoccupations à l'égard de diverses activités génératrices de nuisances et de la circulation sur le réseau routier. On remarquera, en particulier, de nouvelles normes par rapport aux activités agricoles, aux sites tels les dépotoirs, les sablières, les cimetières de véhicules et au contrôle des accès sur certains tronçons de routes.

Le caractère rural de la municipalité et la qualité des paysages naturels reçoivent une attention sérieuse au schéma. Les mesures, désormais classiques, de protection des rives, du littoral et des plaines inondables sont complétées de mesures sur la protection des routes panoramiques, des paysages naturels, des milieux humides et de la forêt. En raison de la topographie accidentée de Bolton-Est, les secteurs protégés comme paysages naturels d'intérêt supérieur sont nombreux et essentiellement distribués sur les flancs de montagnes situées en périphérie de la municipalité (monts Éléphant, Foster, Glen, Place et Peeve).

En plus de la valeur touristique attachée aux paysages et au caractère rural, s'ajoute l'intérêt du patrimoine architectural du village de Bolton-Centre. Le schéma prévoit des mesures minimales que la Municipalité pourra bonifier.

Le schéma confirme la vocation de villégiature des trois principaux plans d'eau de la municipalité : les lacs Bonne-Allée, Nick et Trouser. De plus, il soulève l'intérêt d'aménager la vallée de la rivière Missisquoi à des fins récréatives.

En somme, le schéma consacre le caractère forestier, rural et faiblement occupé du territoire de Bolton-Est tout en favorisant la protection des éléments propices à l'implantation résidentielle, à la villégiature et au développement des potentiels forestier, touristique, patrimonial et récréatif.

4 LA MUNICIPALITÉ DE BOLTON-EST

4.1 Bref historique

Le canton de Bolton est concédé à Nicolas Austin par lettres patentes délivrées le 18 août 1797. Il est l'un des tous premiers cantons constitués dans la région et il est aussi l'un des plus grands. Le canton de Bolton est démembré en 1849 avec la création du canton de Magog à même sa partie nord-est. Puis, à partir de 1876, des subdivisions successives donnent naissance aux municipalités de Bolton-Ouest (1876), Eastman (1888), Austin (1938) et Saint-Étienne-de-Bolton (1939). La municipalité de Bolton-Est résulte donc, dans ses limites actuelles, de ces modifications successives du canton d'origine.

En 1815, le canton de Bolton compte environ 800 habitants et, selon les observations de Joseph Bouchette, arpenteur général du Bas-Canada, possède quelques beaux établissements bien cultivés produisant toutes sortes de grains, plusieurs moulins à blé et quelques routes passablement bonnes le reliant aux autres « townships ».

En raison de sa topographie accidentée et de la concentration des bonnes terres dans la partie ouest du canton, le territoire de Bolton-Est ne sera jamais un important secteur agricole.

Au milieu du 19^e siècle, la mine Huntingdon exploite le cuivre près du lac Long Pond (lac Bonne-Allée) et constitue une importante source d'emploi. Plus d'une centaine de mineurs y travaillent en 1866 et extraient quelque deux cents tonnes de minerai par mois. La mine ferme ses portes en 1876, victime de la chute marquée du cours du cuivre sur le marché.

La mine aura toutefois vécu assez longtemps pour susciter un projet de chemin de fer pour desservir le canton. C'est la Missisquoi & Black Rivers Valley Railways qui entreprend, en 1871, la construction d'une voie ferrée destinée à relier Richmond, au nord, à Highwater, au sud. Les difficultés de l'entreprise sont nombreuses et, dix ans plus tard, un seul tronçon est achevé reliant la mine Huntingdon à Bolton-Centre et South Bolton. Au tournant du siècle, la Canadian Pacific Railway complète le projet original en reliant Eastman avec North Troy au

Vermont. Cependant, le transport sur cette ligne se révèle peu rentable et elle est définitivement abandonnée en 1936.

Plus rien ne viendra troubler le calme rural de Bolton-Est jusqu'en 1963-1964, lorsque le gouvernement entreprend la construction de l'autoroute des Cantons-de-l'Est entre Montréal et Sherbrooke et procède à la réfection de la route 245 entre Eastman et South Bolton. Ces améliorations routières, en facilitant l'accès au territoire, favoriseront le développement de la villégiature et des activités récréatives.

4.2 Caractéristiques du territoire

Située au sud-ouest de la MRC de Memphrémagog, le territoire de la municipalité de Bolton-Est est délimité par les municipalités de Eastman, Austin, Potton, Saint-Étienne-de-Bolton, dans la MRC de Memphrémagog, et par la municipalité de Bolton-Ouest, dans la MRC de Brome-Missisquoi.

Le territoire municipal est d'abord caractérisé par le relief et l'omniprésence de l'eau; les deux caractéristiques étant étroitement reliées. La vallée de la rivière Missisquoi traverse la municipalité du nord au sud. Historiquement, cette vallée a servi d'axe principal de pénétration et d'établissement de la population. C'est à cet endroit que se sont établis les villages de Bolton-Centre et de South Bolton.

En dehors de la vallée de la rivière Missisquoi, le territoire est marqué par un relief accidenté avec des pentes fortes. Tout le secteur à l'ouest de la rivière Missisquoi est occupé par un massif aux pentes complexes dont l'altitude atteint les 600 m au mont Glen alors que le niveau de la rivière Missisquoi se situe à environ 200 m. On n'y retrouve aucun lac mais un réseau dense de cours d'eau au débit rapide. À l'est de la rivière, le territoire est surtout composé de hauts plateaux avec des pentes qui s'élèvent progressivement à partir de la rivière. Quelques sommets sont distribués en périphérie de la municipalité. Les nombreuses cuvettes sont occupées par plusieurs étangs et marécages ainsi que par les trois principaux lacs : Bonne-Allée, Trouser et Nick.

Seuls le lac Nick, l'étang George et quelques marécages et ruisseaux se déversent dans le lac Memphrémagog, par la baie Sargeant. Tout le reste du réseau hydrographique se draine vers la rivière Missisquoi de sorte qu'environ 70 % du territoire municipal se trouve dans le bassin de cette rivière. La rivière Missisquoi et son réseau hydrographique constituent ainsi un élément majeur de l'aménagement du territoire de Bolton-Est.

Le couvert forestier domine largement sur le territoire. Les espaces ouverts sont limités et essentiellement concentrés dans la vallée de la rivière Missisquoi. Dans ces espaces ouverts, l'agriculture occupe désormais une place minimale. Les sablières y sont nombreuses. Sur la presque totalité du territoire, le potentiel agricole des sols est nul (classe 7 de l'inventaire des terres du Canada) avec des limitations dues à la minceur du sol arable, la pente et la pierrosité du sol.

Les villages de Bolton-Centre et South Bolton concentrent les activités commerciales, de service et institutionnelles. La fonction résidentielle se retrouve dans ces deux villages et sous forme d'habitat dispersé le long des chemins ruraux. Les résidences saisonnières se sont naturellement installées dans la vallée de la rivière Missisquoi et autour des lacs Bonne-Allée, Trouser et Nick. Cependant, on les retrouve aussi dans les secteurs de hauts plateaux offrant des points de vue exceptionnels sur le paysage environnant. Il s'agit souvent de la transformation d'anciennes fermes.

4.3 Caractéristiques socio-économiques

Jusqu'à la Seconde Guerre mondiale, les fondements économiques de la municipalité reposaient sur l'agriculture et la forêt. Avec la création des municipalités d'Austin et Saint-Étienne-de-Bolton, en 1938 et 1939, Bolton-Est s'est trouvée amputée de la quasi-totalité de son territoire agricole.

Présentes tout au long du 19^e siècle, l'exploitation forestière et les activités de transformation du bois se sont intensifiées avec la venue du chemin de fer qui, jusqu'à son abandon en 1936, facilitait le transport des matières premières et des produits.

À la fin des années '30, la municipalité se voyait donc amputée de son espace agricole, vidée de sa ressource forestière et privée de son chemin de fer, ce qui signa son déclin économique.

Aujourd'hui, l'activité économique repose largement sur la villégiature et le tourisme. D'après les chiffres compilés par la MRC, de Memphrémagog, la population de Bolton-Est s'élevait, en 1995, à 1 768 personnes, soit 622 résidants permanents et 1 146 résidants saisonniers. Ainsi, la population saisonnière représentait alors 65 % de la population totale et presque le double de la population permanente. En ce qui concerne le tourisme, il repose sur la quiétude des lieux, la beauté des paysages, le patrimoine architectural et diverses activités récréatives.

Les commerces et services répondent essentiellement aux besoins de base de la population. L'exploitation des sablières représente la principale activité de nature industrielle. Elles sont nombreuses dans l'axe de la rivière Missisquoi mais particulièrement concentrées au village de Bolton-Centre.

4.4 Services

Les villages de Bolton-Centre et South Bolton ne disposent pas de réseaux d'aqueduc ou d'égout.

Les équipements municipaux comprennent une bibliothèque, quelques parcs et le bureau municipal.

Comme le veut la tradition et la culture du milieu anglophone, de nombreux services sont fournis par des associations communautaires :

- East Bolton Friendship Club;
- l'Association des pompiers volontaires de Bolton-Est;
- Club de chasse et pêche de la vallée de Bolton;
- East Bolton Children's Activities Group;
- South Bolton Women's Institute;

- Bibliothèque Bolton Library;
- Association d'embellissement de Bolton-Est;
- Centre communautaire d'accès à l'infrastructure de Bolton-Est.

4.5 Réseau routier

Deux routes régionales fournissent l'accès principal au territoire. Suivant la vallée de la rivière Missisquoi, la route 245 relie Eastman, la route 112 et l'autoroute 10 avec South Bolton en passant par Bolton-Centre. La route 243, qui traverse South Bolton, permet de rejoindre Lac-Brome, en direction de l'ouest, ainsi que Mansonville et la frontière américaine, vers le sud. Une route collectrice, le chemin Nicolas-Austin permet d'atteindre Austin et offre un trajet alternatif à la route 245 en rejoignant la route 112 à proximité de la ville de Magog. Une autre route collectrice, le chemin Cooledge, qui prend son origine au chemin Nicolas-Austin, assure la liaison avec la station touristique Owl's Head. Une route intermunicipale permet de se rendre à Saint-Étienne-de-Bolton, une autre permet de se rendre vers Bolton-Ouest et une dernière relie un secteur d'Austin avec la route 245. Ce réseau de base est complété par un certain nombre de chemins locaux publics ou privés.

Le réseau se ramifie à partir de la route 245, exception faite du chemin Bellevue. Ce dernier n'a aucun débouché dans la municipalité et est raccordé, à son extrémité nord, à la route 112. De ce fait, les résidents de ce secteur dépendent davantage, pour leurs activités quotidiennes, des municipalités d'Eastman et de Magog que de Bolton-Est.

4.6 Éléments d'intérêt particulier

Divers éléments naturels ou bâtis méritent une attention particulière :

Éléments d'intérêt écologique :

- les milieux humides (en particulier les milieux humides de l'étang Georges et du lac Bonne-Allée);
- les ravages du cerf de Virginie;

- la réserve écologique Van Reet.

Éléments d'intérêt esthétique :

- les paysages naturels d'intérêt supérieur (en particulier les versants des monts Chagnon, Éléphant, Foster, Glen, Place et Peeve);
- les routes pittoresques et panoramiques (soit les chemins Baker Pond et Nicolas-Austin).
- Un corridor visuel d'intérêt supérieur (soit les parties de lots 1285, 1287, 1288, 1292, au nord du chemin du Onzième rang). ;

Éléments d'intérêt patrimonial :

- l'ensemble patrimonial de Bolton-Centre.

5 LA PROBLÉMATIQUE

La position géographique de Bolton-Est et les infrastructures limitées (routes, réseaux) offrent peu d'opportunités pour la grande industrie hormis des industries spécialisées liées à l'exploitation des ressources. D'ailleurs, les dispositions du schéma d'aménagement régional dirigent les grandes entreprises vers des zones établies disposant de grands équipements et infrastructures. Cependant, l'évolution technologique, l'engouement pour les produits artisanaux et la croissance du travail autonome posent des conditions favorables aux entreprises artisanales et aux micro-entreprises à domicile

Pour des raisons déjà exposées, l'agriculture contribue peu à l'activité économique. Les commerces et services sont tributaires de la croissance de la population permanente et saisonnière puisqu'ils offrent essentiellement des biens et services de première nécessité.

L'environnement physique et naturel de la municipalité est, et demeurera dans un avenir prévisible, son principal atout de développement. Cet environnement supporte deux grands groupes d'activités. Les ressources forestières et minérales disponibles génèrent des pressions d'abattage commercial et d'exploitation de sablières. La qualité générale des lacs et cours d'eau, la beauté des paysages et des ensembles patrimoniaux, les panoramas, les espaces naturels, la quiétude du milieu supportent la villégiature, les activités récréatives, le tourisme et l'implantation d'habitat dispersé. L'exercice de ces deux groupes d'activités dépendant d'une même ressource est conflictuel. Pensons, par exemple, aux sablières exploitées en bordure de l'ensemble patrimonial de Bolton-Centre ou de l'exploitation forestière sur les flancs montagneux qui contribuent à l'attrait du paysage.

Le principal défi consiste donc à établir des mesures permettant de mettre à profit les potentiels de l'environnement physique et naturel tout en limitant ou, idéalement, en évitant les conflits d'usage. Cela suppose des affectations du sol, un zonage, des choix d'usages et des règles qui prennent en considération les valeurs écologiques, économiques, ludiques, esthétiques et patrimoniales de cet environnement.

Pour stimuler l'activité touristique, la municipalité peut compter, outre ses beautés naturelles et son patrimoine, sur deux sites récréatifs périphériques : la station touristique Owl's Head et le Centre de ski Mont-Glen.

La Municipalité possède aussi un site d'une exceptionnelle beauté et d'un fort potentiel : le tracé de la rivière Missisquoi. Accueillant, côte à côte, la route 245 et la rivière, facile d'accès, présentant des paysages, des points de vue et des caractéristiques variées, traversant les deux villages, ce corridor bleu pourrait supporter l'aménagement d'un parc linéaire ainsi qu'un parc naturel sur le terrain municipal, situé en face de l'hôtel de ville, permettant un accès visant l'observation de la nature. La construction d'une piste cyclable permettrait de relier la route Verte n° 1, au nord, avec le réseau cyclable américain, au sud, et de profiter ainsi de la faveur dont jouit présentement le cyclo-tourisme. Une planification plus détaillée sera nécessaire afin de tirer le meilleur parti des caractéristiques de la vallée de la rivière Missisquoi tout en respectant son cachet et en protégeant ses composantes naturelles. À ce titre, un plan de mise en valeur a été préparé et peut servir de base pour la mise en valeur.

6 LES COMPOSANTES DU PLAN D'URBANISME

6.1 Les grandes orientations

Les grandes orientations constituent les lignes directrices de l'organisation physique du territoire municipal. Elles représentent la base de planification sur laquelle s'appuient les objectifs, le concept, l'affectation du sol et les divers moyens de mise en œuvre.

Le plan d'urbanisme retient deux orientations complétées de divers objectifs :

Protéger et mettre en valeur l'environnement physique et naturel

- conserver une faible densité d'occupation du territoire;
- préserver l'intégrité du territoire agricole en y priorisant l'agriculture;
- protéger les éléments participant à l'expérience du paysage, en particulier le couvert forestier, les paysages naturels, les routes pittoresques et panoramiques;
- établir des règles d'exploitation forestière tenant compte de la fragilité écologique des milieux et de la valeur esthétique et ludique de la forêt;
- restreindre le développement de sablières aux endroits où le prélèvement générera peu ou pas d'impacts sur le voisinage et n'entrera pas en conflit avec d'autres objectifs d'aménagement;
- obtenir la restauration des parties de sablières adjacentes au village de Bolton-Centre;
- protéger les milieux sensibles ou fragiles, en particulier les rives, le littoral, les milieux humides, la réserve écologique Van Reet, les ravages du cerf de Virginie ainsi que les aires de pente forte et favoriser la réhabilitation des milieux dégradés;

- limiter les inconvénients qui peuvent être générés par certains usages contraignants;
- restreindre les usages du sol et les activités dans les territoires présentant des risques pour la sécurité ou la santé publiques, en particulier les zones à risque d'inondation, les zones d'érosion, le parc à résidus miniers et le dépotoir désaffecté;
- privilégier la mise en place de structures communes de disposition des déchets, de disposition des boues de fosses septiques, de recyclage et d'épuration des eaux usées.
- Assurer l'intégration visuelle et esthétique dans le corridor visuel d'intérêt supérieur.

Mettre en valeur les potentiels locaux

- évaluer le potentiel d'aménagement récréatif de la vallée de la rivière Missisquoi;
- poursuivre le développement de la villégiature autour des lacs Bonne-Allée, Trouser et Nick;
- permettre l'exploitation commerciale de la forêt en respect des caractéristiques et du rôle des différents milieux;
- favoriser l'implantation d'activités récréatives extensives en milieu naturel;
- préserver la qualité architecturale de l'ensemble patrimonial de Bolton-Centre;
- consolider le rôle des périmètres urbains de Bolton-Centre et de South Bolton comme pôles de services locaux et comme lieux d'ambiance pour la population et les visiteurs et y choisir les usages permis en respectant le rôle régional de service dévolu à Magog par le schéma d'aménagement;
- établir des mesures pour assurer l'intégrité des grands axes routiers et la fluidité de la circulation et prévoir les interventions en fonction des caractéristiques visuelles et esthétiques ainsi que des besoins des divers usagers.

6.2 Le concept d'aménagement

Le concept d'aménagement transpose les orientations et objectifs sur le territoire. Il constitue le prélude à l'affectation du sol et il annonce certains moyens de mise en œuvre.

Territoire rural et naturel

Ce territoire couvre la plus grande partie de la municipalité. On y retrouve la zone agricole permanente et quelques exploitations agricoles, des secteurs ruraux faiblement occupés et de vastes espaces naturels. De nombreuses sablières y sont exploitées. Celles qui se concentrent au sud du village de Bolton-Centre sont reconnues au schéma d'aménagement régional. Ainsi, ce vaste territoire supporte une bonne partie de l'activité économique locale en même temps qu'il définit son caractère et son attrait. Les enjeux d'aménagement y sont donc multiples.

Sur ce territoire, on favorisera les activités récréatives et les activités résidentielles de très faible densité. L'exploitation forestière sera permise avec des règles protégeant les caractéristiques esthétiques du milieu et assurant le maintien du couvert forestier. On garantira ainsi un usage polyvalent de la forêt. Des mesures de zonage seront aussi mises en œuvre afin de préserver le potentiel économique des sablières tout en limitant les contraintes sur les usages avoisinants. Les possibilités d'usage agricole seront maintenues.

Le territoire rural et naturel comprend les affectations suivantes :

- affectation agricole;
- affectation agro-forestière;
- affectation rurale;
- affectation d'extraction.

Secteurs de villégiature

Les abords des lacs Bonne-Allée, Trouser et Nick et un secteur bordant la rivière Missisquoi sont réservés à la villégiature et à certaines activités récréatives compatibles avec le milieu naturel.

Les secteurs de villégiature englobent l'affectation suivante :

- affectation de villégiature.

Périmètres urbains

Il s'agit des aires de consolidation des deux villages. On y favorisera la diversité des activités et la concentration des services à la population en respectant le caractère de chaque village. Les activités choisies consacreront le rôle de desserte locale des périmètres urbains retenu par le schéma d'aménagement régional.

Les périmètres urbains correspondent à l'affectation suivante :

- affectation urbaine.

Aires de protection

La volonté de protéger les milieux fragiles et les éléments d'intérêt amène à identifier divers éléments qui feront l'objet de mesures particulières dans la réglementation. Ces mesures seront adaptées aux caractéristiques de chaque élément, visant à préserver son intégrité, son potentiel et sa contribution à la qualité du milieu. Les lacs, les cours d'eau et les milieux humides doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de protéger leur rôle faunique.

Le corridor visuel d'intérêt supérieur doit faire l'objet d'une attention particulière pour protéger son intégrité et limiter la possibilité d'y installer de nouvelles infrastructures de communication.

Les aires de protection identifiées au concept comprennent :

- affectation de conservation;

- éléments d'intérêt écologique;
- ensemble d'intérêt patrimonial;
- éléments d'intérêt esthétique ;
- le corridor visuel d'intérêt supérieur.

Secteurs de contraintes

Certains milieux exigent d'imposer des contraintes à la construction, à l'aménagement et au déboisement afin de respecter leur vulnérabilité ou pour des raisons de sécurité publique.

Le concept retient :

- les zones à risques d'inondation;
- les zones d'érosion;
- les lacs et leurs abords;
- les cours d'eau et leurs abords;
- le dépotoir désaffecté sur le lot 896 du rang VII du canton de Bolton;
- le parc à résidus miniers de la mine Huntingdon.

Réseaux de circulation

Les routes 243 et 245 ont statut de routes régionales. Elles établissent les liens majeurs qui rattachent la municipalité à ses voisines et aux grands pôles de services. Pour préserver les fonctions de ces routes, certains tronçons feront l'objet de mesures de contrôle des accès.

Les routes collectrices et intermunicipales jouent un rôle d'interconnexion avec la périphérie de la municipalité et de rabattement vers les routes plus importantes situées sur ou à proximité du territoire municipal. Le niveau de circulation est généralement plus faible. Des normes de densité et d'accès au terrain favoriseront une bonne fluidité de la circulation.

Les chemins locaux complètent le réseau de base constitué par les routes régionales, collectrices et intermunicipales. Ils servent essentiellement aux déplacements à l'intérieur du territoire municipal. Ils se partagent en chemins publics et privés. Le contrôle de l'accès y est minimal.

Afin d'améliorer la capacité du réseau routier à assurer ses fonctions, trois interventions sont jugées prioritaires :

- renforcement et stabilisation de la chaussée de la route 243, sur 6 km;
- amélioration de la sécurité sur la route 245, sur 1 km;
- correction de courbe et rechargement sur 200 m sur le chemin du Lac-Nick.

Une voie cyclable est projetée dans le cadre de l'organisation régionale du réseau cyclable. Son tracé demeure indicatif mais sa mise en place favoriserait le raccordement de la municipalité à la route Verte et au réseau américain ainsi que la mise en valeur de la vallée de la rivière Missisquoi.

6.3 L'affectation du sol

L'affectation du sol détermine les vocations spécifiques de chaque partie du territoire et, par conséquent, les principaux usages qui pourront être permis dans la réglementation de même que les densités d'occupation.

Sept affectations du sol couvrent le territoire municipal.

Affectation agricole

Entièrement située dans la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement, cette affectation consacre la vocation agricole (y compris la sylviculture) du territoire qu'elle recouvre.

On évitera d'imposer des contraintes sur la pratique et l'expansion des activités agricoles hormis des mesures liées à la pollution par les odeurs, à la protection de la ressource forestière et à l'implantation des activités agricoles à haut degré de nuisances. Les usages commerciaux ou industriels pourront être autorisés s'ils sont liés à l'exploitation des ressources ou intégrés à un usage résidentiel.

La densité d'occupation sera très faible avec une superficie minimale des terrains de 100 000 m². Par ailleurs, l'implantation des activités non agricoles ne sera permise qu'en bordure des chemins privés existants ou des chemins publics. Aucun nouveau chemin public ne sera construit dans cette affectation.

Affectation agro-forestière

Cette affectation couvre la portion de la zone agricole permanente qui n'est pas comprise dans l'affectation agricole. Puisque l'activité agricole traditionnelle à aire ouverte y est pratiquement absente, les activités forestières y ont davantage d'importance et une densité d'occupation un peu plus élevée sera possible.

Cependant, les activités agricoles et forestières demeurent prioritaires de sorte qu'au même titre que dans l'affectation agricole, on évitera d'imposer des contraintes à la pratique de ces activités. De la même façon, les usages commerciaux ou industriels ne pourront être autorisés que s'ils sont liés à l'exploitation des ressources ou intégrés à un usage résidentiel.

La densité d'occupation sera faible avec une superficie minimale des terrains de 12 000 m². L'implantation des activités non agricoles ne sera permise qu'en bordure des chemins privés existants ou des chemins publics. Aucun nouveau chemin public ne sera construit dans cette affectation.

Affectation rurale

Vaste territoire où se retrouvent des secteurs forestiers peu inhabités aussi bien que des secteurs présentant un certain dynamisme résidentiel. La fonction résidentielle y est favorisée avec diverses activités agricoles, forestières ou récréatives en complément. Lorsque pertinent, la réglementation pourra viser à préserver l'intégrité des ensembles forestiers. Les activités agricoles contraignantes, incompatibles avec l'usage résidentiel, ne sont pas permises et les usages commerciaux ou industriels doivent être liés à l'exploitation des ressources ou intégrés à un usage résidentiel.

La densité d'occupation sera faible avec une superficie minimale des terrains de 10 000 m².

Affectation de villégiature

L'affectation consacre la vocation de villégiature des lacs Bonne-Allée, Trouser et Nick et d'un secteur bordant la rivière Missisquoi près de South Bolton. L'activité résidentielle constitue l'usage privilégié. Des activités agricoles, forestières ou récréatives compatibles avec l'activité résidentielle et la proximité des lacs pourront être autorisées avec le souci de préserver les caractéristiques du milieu propices à la villégiature. Ainsi, les activités agricoles contraignantes y sont interdites. Les usages commerciaux liés à la ressource ou intégrés à un usage résidentiel peuvent compléter la liste des usages permis.

La densité d'occupation du sol sera faible avec une superficie minimale des terrains de 10 000 m².

Affectation urbaine

Afin de consacrer les villages de Bolton-Centre et South Bolton comme pôles de services à la population, l'affectation urbaine permet l'implantation d'une variété d'activités résidentielles, commerciales, publiques et récréatives de même que la production artisanale de biens. Il sera aussi possible de permettre l'industrie légère, ne générant pas de nuisances hors des limites du terrain, dans des zones spécifiquement identifiées à des fins industrielles par la réglementation de zonage. Les usages commerciaux autorisés doivent se limiter à des usages à rayonnement local, répondant aux besoins des résidents, des villégiateurs et du tourisme local.

Les secteurs couverts par cette affectation ne sont pas desservis par des réseaux d'aqueduc et d'égout et l'installation de ces services n'est pas envisagée. En l'absence des réseaux, la densité d'occupation sera faible avec des terrains d'une superficie minimale de 3 000 m² en général et de 4 000 m² à proximité de la rivière Missisquoi.

Affectation de conservation

L'affectation couvre divers milieux sensibles ou à risque. Pour les lacs, l'affectation limite les usages à ceux dont la pratique se fait normalement sur les plans d'eau. Elle interdit les constructions sauf celles liées à des activités exercées sur l'eau (quai, abri pour embarcation, cabane pour la pêche, plate-forme flottante). Cette affectation couvre aussi une zone de sol instable sujette à l'érosion au sud de la route Bolton Pass. Seule l'habitation unifamiliale y est permise. Le remblai, le déblai et les modifications du couvert forestier doivent être sérieusement contrôlés. Enfin, l'affectation protège des paysages naturels à flanc de montagne ainsi que les abords de la rivière Missisquoi. Dans les deux cas, il sera possible d'autoriser l'habitation unifamiliale isolée et les usages commerciaux ou de production artisanale intégrés à l'habitation. Des activités récréatives peuvent être permises en tenant compte de la nature des milieux. Dans les paysages naturels, les règles devront assurer le maintien du couvert forestier et limiter le déboisement lors de travaux de construction.

La densité d'occupation sera nulle sur les plans d'eau. Elle sera faible ailleurs avec une superficie minimale des terrains de 12 000 m².

Affectation d'extraction

Cette affectation confirme la vocation des sablières situées au sud du village de Bolton-Centre. La réglementation devra autoriser l'exploitation des sablières et pourra permettre les activités de transformation des matériaux extraits sur place. L'agriculture, la sylviculture et la récréation extensive pourront être autorisées comme activités complémentaires. L'usage résidentiel devra être interdit.

La densité d'occupation sera faible avec des terrains d'une superficie minimale de 10 000 m².

On pourra poursuivre l'exploitation des sablières situées hors de l'affectation mais leur extension devra être limitée. Après la fin de l'exploitation, ces sablières ne pourront pas être transformées en sites d'élimination des ordures ni en dépôts de matériaux secs.

7 LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN D'URBANISME

Cette dernière section du plan énonce différentes mesures, essentiellement réglementaires, jugées essentielles pour la mise en œuvre du plan d'urbanisme et le respect de ses objectifs et de son parti d'aménagement.

- Réglementer les quais, abris pour embarcations, plates-formes flottantes et cabanes pour la pêche sportive.
- Adopter des règles pour la protection des caractéristiques architecturales de l'ensemble patrimonial de Bolton-Centre.
- Régir strictement la construction et la modification du milieu dans les zones à risque d'inondation et les zones d'érosion.
- Adopter des règles concernant l'affichage et le déboisement dans les paysages naturels ainsi qu'en bordure des routes pittoresques et panoramiques.
- Maintenir et améliorer les règles de protection des rives, du littoral et des milieux humides.
- Hors des périmètres urbains, autoriser uniquement les habitations unifamiliales et bifamiliales; elles pourront être isolées ou jumelées.
- Régir l'exploitation commerciale de la forêt en tenant compte de la nature, du degré de fragilité et du rôle économique, écologique, patrimonial, ludique ou pittoresque des divers milieux.
- Mettre en vigueur des normes restreignant les secteurs où l'implantation de tours de télécommunication est permise et limitant les impacts causés par ces infrastructures.
- Évaluer les moyens de mise en œuvre du plan de mise en valeur de la rivière Missisquoi.
- Favoriser la mise en place d'un axe cyclable nord-sud relié à la Route Verte n° 1.

ANNEXE A
**Concept d'aménagement
et affectation du sol**