



PLAN D'URBANISME N° 2025-445



Crédit photographique : Nathalie Aubut, François-Xavier Berger, Anna Brzeski, Éric Capelle, Gilles Gagnon, Myriam Harvey, Benoit Joly, Musée McCord, Vinciane Peeters, Normand-Yves Rodrigue, Martin St-Jacques, Alain Vallières.

Rédaction : Valérie Lachaire, urbaniste ; Serge Wagner

Révision : Alexandre Keenan, urbaniste; Camille Gagnon-Tremblay, technicienne en urbanisme, Urbatek

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 : Le plan d'urbanisme	7
Section 1.1 : Présentation du plan d'urbanisme	8
Section 1.2 : Démarche de révision du plan d'urbanisme	10
Chapitre 2 : Le portrait de Bolton-Est.....	11
Section 2.1 : Contexte régional.....	12
Section 2.2 : Création de Bolton-Est.....	13
2.2.1. Topographie	13
2.2.2. Démographie et démembrements	13
2.2.3. Voies de circulation	14
2.2.4. Ressources naturelles	14
2.2.5. Hameaux, hébergement et futur	15
Section 2.3 : Caractéristiques naturelles	16
2.3.1. Les sols	16
2.3.2. L'hydrographie	16
2.3.3. La faune	17
2.3.4. La flore	17
Section 2.4 : Caractéristiques identitaires	18
2.4.1. La démographie	18
2.4.2. Le cadre bâti	22
2.4.3. Le patrimoine	23
2.4.4. L'économie.....	26
2.4.5. Les activités culturelles, communautaires et de loisirs	26
2.4.6. Les périmètres d'urbanisation.....	28
2.4.7. Le réseau routier	29
2.4.8. Les contraintes naturelles et anthropiques	30
2.4.9. Territoire d'intérêt esthétique, écologique et paysager.....	30
2.4.10. Territoire d'intérêt patrimonial	31
Chapitre 3 : Le diagnostic et les enjeux du territoire.....	32
Section 3.1 : Les milieux naturels	33
3.1.1. Diagnostic	33
3.1.2. Enjeux	33
Section 3.2 : Les milieux de vie et le développement urbain.....	34
3.2.1. Diagnostic	34
3.2.2. Enjeux	35

Section 3.3 : Le développement économique.....	35
3.3.1. Diagnostic	35
3.3.2. Enjeux	36
Section 3.4 : Le milieu communautaire, de loisir et les infrastructures.....	36
3.4.1. Diagnostic	36
3.4.2. Enjeux	37
Section 3.5 : Le patrimoine	38
3.5.1. Diagnostic	38
3.5.2. Enjeux	38
Section 3.6 : Le développement agricole.....	39
3.6.1. Diagnostic	39
3.6.2. Enjeux	39
Chapitre 4 : La vision et les orientations d'aménagement du territoire.....	40
Section 4.1 : La vision d'aménagement et de développement du territoire.....	41
4.1.1. Démarche.....	41
4.1.2. Énoncé de vision d'aménagement.....	41
Section 4.2 : Les orientations d'aménagement du territoire	42
4.2.1. Assurer la protection de l'environnement et l'adaptation aux changements climatiques	42
4.2.2. Vitaliser les milieux de vie et améliorer leur attractivité	43
4.2.3. Favoriser l'offre commerciale.....	44
4.2.4. Valoriser les infrastructures en place et favoriser la création de nouvelles infrastructures répondant aux besoins présents et futurs	44
4.2.5. Valoriser le patrimoine bâti	45
4.2.6. Encadrer l'agriculture en zone blanche.....	45
Section 4.3 : Les concepts d'organisation spatiale.....	46
4.3.1. Concept de la dynamique sociale et économique	46
4.3.2. Concept de la dynamique environnementale et du bâti.....	46
Chapitre 5 : Les zones à protéger, à rénover ou à restaurer	48
Section 5.1 : Les zones à protéger	49
Section 5.2 : Les secteurs sujets aux îlots de chaleurs	51
Chapitre 6 : Les affectations et les densités d'occupation du sol	52
Section 6.1 : Les affectations du sol	53
6.1.1. Description des affectations du sol	53
Chapitre 7 : Outils de mise en œuvre	61
Section 7.1 : Les mécanismes de gestion de l'urbanisation	62
Section 7.2 : Le plan d'action.....	62

Chapitre 8 : Dispositions interprétatives déclaratoires et finales	63
Section 8.1 : Les définitions	64
Section 8.2 : Les plans.....	64
Section 8.3 : Les limites des affectations.....	64
Section 8.4 : Titre du règlement.....	64
Section 8.5 : Remplacement.....	64
Section 8.6 : Entrée en vigueur.....	64
Annexe 1 : Le plan d'action	Erreur ! Signet non défini.

LISTE DES CARTES

- Carte 1 Concept de la dynamique sociale et économique
- Carte 2 Concept de la dynamique environnementale et bâtie
- Carte 3 Plan des affectations
- Carte 4 Plan des contraintes

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation de Bolton-Est dans la MRC de Memphrémagog	12
Figure 2 : Croissance de la population, 1986 à 2021, Bolton-Est.....	18
Figure 3 : Comparaison du taux de croissance de la population de Bolton-Est, 1986 à 2021	19
Figure 5 : Variation de la population par groupe d'âge, 2001 à 2021, Bolton-Est	20
Figure 6 : Taux de variation de la population par groupe d'âge, 2006 à 2021, Bolton-Est	20
Figure 7 : Usage du sol à Bolton Centre	28
Figure 8 : Usage du sol à South Bolton.....	29

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2 : Construction résidentielle de 2010 à 2024.....	22
Tableau 3 : Affectation, compatibilité des usages et densité d'occupation du sol	53

LISTE DES ACRONYMES

CCAD	Comité consultatif d'aménagement durable
CCE	Comité consultatif en environnement
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
LPTAA	Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles
MRC	Municipalité régionale de comté
SADD	Schéma d'aménagement et de développement durable

Chapitre 1 : Le plan d'urbanisme



Section 1.1 :Présentation du plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme est le document central de la planification municipale. Il définit les grandes lignes directrices pour l'organisation de l'espace urbain et rural, en tenant compte des besoins économiques, sociaux et environnementaux actuels et futurs. Cet outil essentiel d'analyse, de planification territoriale et de prise de décision permet de présenter les défis auxquels la communauté est confrontée et de définir la vision d'aménagement et de développement de la municipalité. Il expose les orientations et les objectifs d'aménagement, ainsi que les moyens de mise en œuvre prévus. Le plan d'urbanisme constitue la base des politiques et règlements d'urbanisme de la municipalité, afin de concrétiser la vision d'aménagement.

Cet outil de planification présente à la fois :

- 1° L'organisation du territoire;
- 2° Les affectations et les densités d'occupation du sol prévues;
- 3° Les secteurs du territoire devant faire l'objet d'une consolidation, d'une protection ou d'une restauration particulière;
- 4° Tout autre élément de contenu relatif à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire.;
- 5° Les besoins projetés en matière d'habitation;
- 6° La localisation des services et des équipements de proximité;
- 7° Les infrastructures et équipements d'utilité publique existants et projetés;
- 8° Les mesures en vue d'assurer la protection et la disponibilité des ressources en eau;
- 9° Les mesures afin d'assurer la protection et la mise en valeur du patrimoine;
- 10° Les secteurs du territoire sujets au phénomène d'îlot de chaleur;
- 11° La délimitation d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet d'une planification particulière (plan particulier d'urbanisme, plan d'aménagement d'ensemble, etc.);
- 12° L'organisation des transports et de la mobilité

Le plan d'urbanisme est structuré de manière à présenter le portrait et les caractéristiques distinctives de la population et du territoire. La vision définit ensuite l'orientation que prendra la Municipalité pour traiter les enjeux d'aménagement de son territoire. Le diagnostic et les enjeux sont ensuite détaillés, suivis des orientations d'aménagement, des objectifs et des moyens de mise en œuvre pour chaque objectif. Enfin, les affectations du sol et les outils de mise en œuvre précisent les moyens utilisés pour atteindre la vision.

Finalement, la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) prévoit que la planification territoriale d'une municipalité locale, dont le document central est le plan d'urbanisme, doit poursuivre, sans s'y restreindre, les finalités suivantes :

- 1° L'utilisation optimale du territoire, notamment en vue de limiter l'étalement urbain, de manière à assurer que les générations futures pourront y vivre et y prospérer;
- 2° La création de milieux de vie complets, de qualité, conviviaux et propices à l'adoption de saines habitudes de vie;
- 3° Le développement et le maintien d'une offre en habitation répondant à la diversité des besoins;
- 4° La prévention et la réduction des risques et des nuisances susceptibles d'affecter la santé et la sécurité des personnes et la sécurité des biens;
- 5° La lutte contre les changements climatiques, incluant l'adaptation à ceux-ci;
- 6° Le développement de communautés prospères, dynamiques et attractives;
- 7° La mobilité durable, dans une perspective de sécurité, d'accessibilité et de multimodalité;
- 8° La protection, la mise en valeur et la pérennité du territoire et des activités agricoles;
- 9° La conservation et la mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité ainsi que l'accessibilité à la nature;
- 10° La préservation et la mise en valeur du patrimoine culturel et des paysages;
- 11° La gestion optimale des infrastructures et des équipements publics;
- 12° La gestion durable et intégrée des ressources en eau;
- 13° La préservation et la mise en valeur des ressources naturelles.



Section 1.2 : Démarche de révision du plan d'urbanisme

Bolton-Est connaît depuis quelques années un intérêt grandissant de la part d'une population venant de l'extérieur de ses limites. Cet engouement pour le territoire Boltonnois a inspiré le conseil à revoir l'ensemble de la planification du territoire afin de veiller à autoriser des développements respectueux de la vulnérabilité de ce milieu encore préservé par endroit.

La démarche de révision du plan et des règlements d'urbanisme s'inscrit donc dans un contexte de réflexion de la part du conseil municipal face aux enjeux environnementaux avant tout, mais aussi aux défis économiques et sociaux de Bolton-Est. La démarche a débuté par la volonté du conseil d'impliquer la population dans celle-ci et a donné naissance en mai 2017 au Comité consultatif d'aménagement durable (CCAD) composé en majorité de citoyens. Le mandat du CCAD était de déterminer les principes à suivre qui permettraient d'intégrer des critères relatifs au développement durable et à la cohésion sociale dans les futurs développements. Sur ces bases, le CCAD a présenté ses recommandations au conseil, au Comité consultatif en environnement (CCE) et au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) en septembre 2018, puis à la population en février 2019. Le conseil n'a toutefois pas voulu se limiter à un simple exercice de réflexion pour les futurs développements et a souhaité davantage procéder à une révision complète de ses règlements d'urbanisme appliqués à l'ensemble de la municipalité. C'est ainsi que les recommandations du CCAD constituent la base des modifications apportées au plan et aux règlements d'urbanisme. La Politique familiale de 2018 et le Plan de développement 2019-2024 complètent ces modifications.

Il en résulte que ce plan d'urbanisme représente beaucoup plus qu'une démarche induite par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*. Il est le reflet d'un consensus politique pour l'atteinte des objectifs suivants :

- 1° Planifier le territoire de façon à répondre aux besoins de la communauté;
- 2° Favoriser l'implantation de commerces pouvant s'intégrer harmonieusement à son environnement;
- 3° Attirer des services de proximité ou en faciliter l'accès;
- 4° Prévoir la valorisation et la réaffectation des infrastructures actuelles;
- 5° Favoriser la préservation et la valorisation des milieux naturels incluant la biodiversité;
- 6° Repenser l'approche agricole et favoriser l'agriculture de proximité;
- 7° Encadrer les développements actuels et futurs de façon à minimiser leur impact sur l'environnement et les habitats fauniques;
- 8° Simplifier les textes réglementaires afin d'en faciliter la compréhension.

Chapitre 2 : Le portrait de Bolton-Est

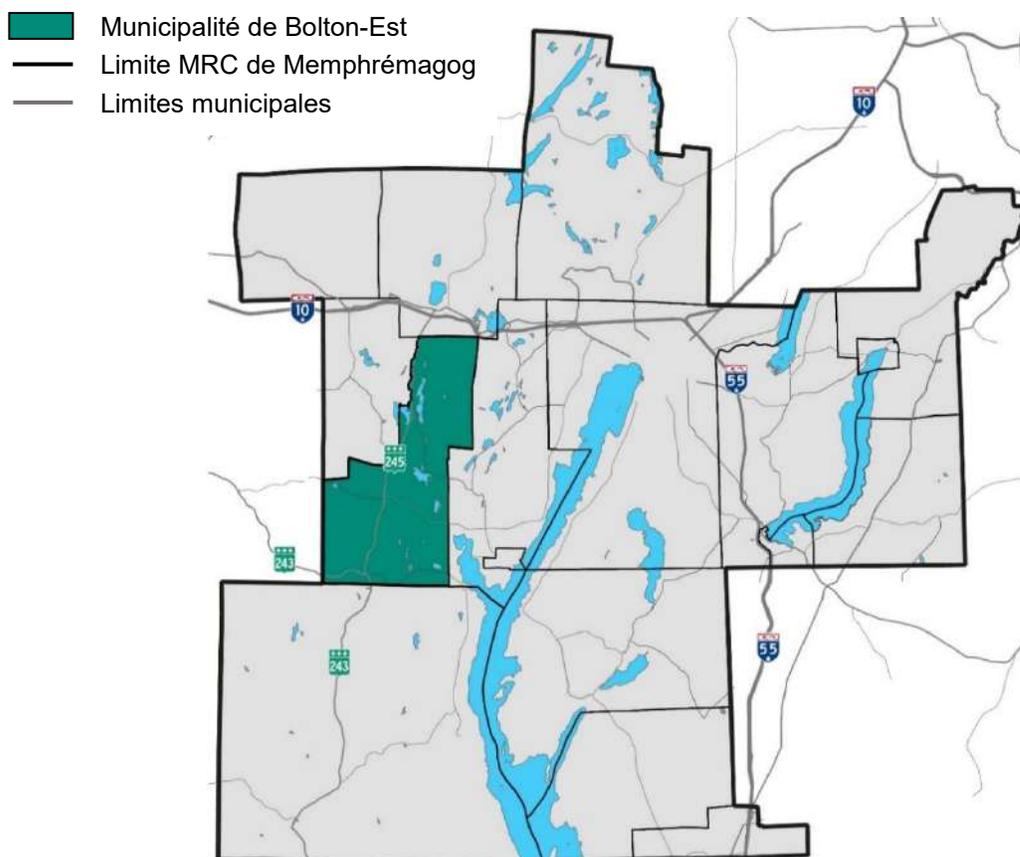


Section 2.1 : Contexte régional

Étant située dans la région administrative de l'Estrie, Bolton-Est est l'une des 17 municipalités composant la Municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog. La municipalité est située à l'ouest du lac Memphrémagog entre les municipalités d'Eastman au nord, du canton de Potton au sud, d'Austin à l'est, de Saint-Étienne-de-Bolton au nord-ouest et de Bolton-Ouest au sud-ouest. Elle est localisée à l'extrémité ouest de la MRC de Memphrémagog et est adjacente à la MRC de Brome-Missisquoi sur la limite avec la municipalité de Bolton-Ouest. La municipalité couvre 5,9 % du territoire de la MRC Memphrémagog et sa population permanente de 1276 personnes pour 2025 selon le décret de population représente près de 2 % de celle de la MRC.

Traversée du nord jusqu'à South Bolton par la route 245 qui relie la municipalité à l'autoroute 10 en passant par Eastman, Bolton-Est bénéficie d'un accès important au réseau autoroutier connectant ainsi le territoire aux centres urbains de Montréal, Magog et Sherbrooke. Les nombreux lacs et cours d'eau, la rivière Missisquoi Nord qui traverse la municipalité dans l'axe de la route 245, le relief montagneux, le couvert forestier et la proximité des activités récréotouristiques de l'Estrie lui confèrent un statut privilégié pour sa population dite de villégiature.

Figure 1 : Localisation de Bolton-Est dans la MRC de Memphrémagog



Section 2.2 :Création de Bolton-Est¹

Bolton-Est est le noyau central qui subsiste du canton de Bolton, concédé, en 1797. C'est alors le plus grand des cantons, ce qui entraînera sa fragmentation. Transformé en Municipalité de canton, en 1845, Bolton-Est perdra 75 % de son territoire et sa vaste fenêtre sur le lac Memphrémagog. Ses frontières actuelles sont arrêtées en 1939.

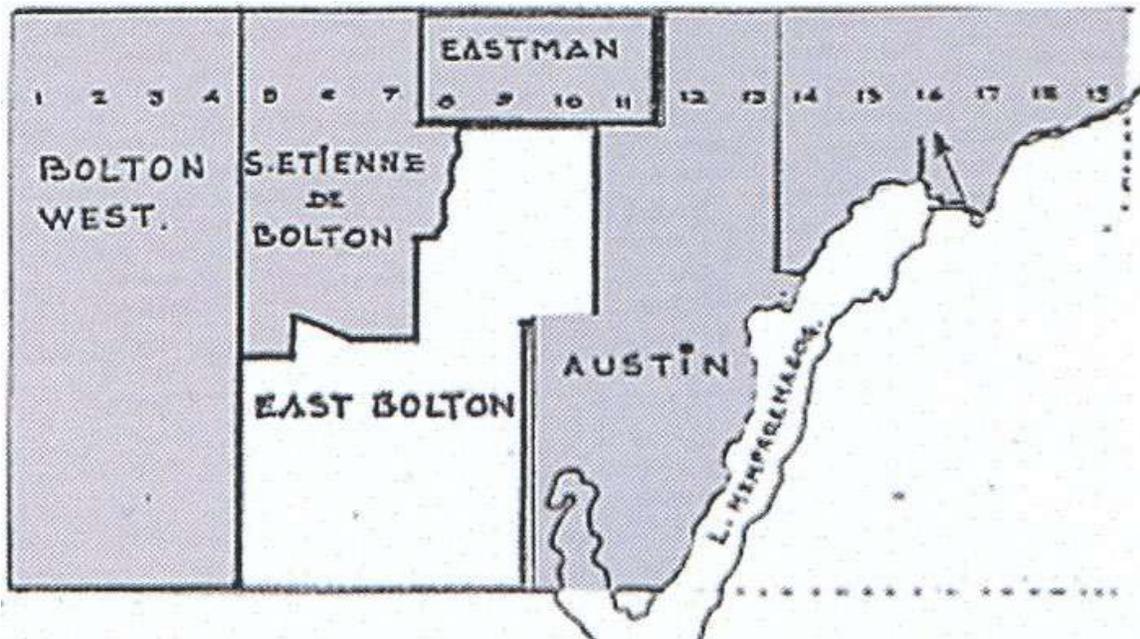
2.2.1. Topographie

Bolton-Est est traversé, dans l'axe nord-sud, par deux rangées montagneuses presque parallèles (Sutton et Orford), un prolongement des montagnes Vertes. En son centre se trouve la rivière Missisquoi Nord, encastrée dans une étroite vallée. D'accès difficile et comportant plusieurs ruisseaux et marécages, sa colonisation débute vers 1810.

2.2.2. Démographie et démembrements

La population de Bolton culmine en 1871 (2 878 habitants), déclinant ensuite jusqu'en 1976. Déjà, son territoire accidenté limite sa croissance. Surtout, de nombreux différends surgissent. Fondamentalement, la population, peu nombreuse et dispersée, ne dispose pas des ressources pour maintenir un réseau routier fonctionnel. Les deux derniers fractionnements surviennent, en 1938-1939, pour des motifs aussi linguistiques et religieux. Avec les démembrements d'Austin et de Saint-Étienne-de-Bolton, Bolton-Est se retrouve avec une population correspondant approximativement au tiers de la population de la municipalité initiale (490 en 1941).

Démembrement de Bolton jusqu'en 1939
1849 – Canton de Magog
1876 – Bolton-Ouest
1888 – Eastman
1938 – Austin (comprenant Saint-Benoît-du-Lac)
1939 – Saint-Étienne-de-Bolton



¹ Texte rédigé par Monsieur Serge Wagner

Enfin, la Grande Dépression accélère aussi l'émigration des descendants des premiers pionniers de la Nouvelle-Angleterre.

2.2.3. Voies de circulation

L'état des voies de circulation affecte les activités de Bolton-Est. Ainsi, la Bolton Pass contribuera à l'essor de South Bolton. L'arrivée du train, à partir d'Eastman, désenclave la municipalité : jusqu'à Bolton Centre et South Bolton (1877), vers le Vermont (1908). La voie ferrée est toutefois abandonnée en 1936 et Bolton-Est redevient peu accessible jusqu'aux années 1960.

2.2.4. Ressources naturelles

Jusqu'à nos jours, le développement de Bolton-Est s'enracine dans son environnement naturel.

La terre — agriculture

L'agriculture possède une grande importance avant la Seconde Guerre mondiale. Pendant plusieurs décennies, l'isolement de la communauté impose une agriculture de subsistance aux habitants du territoire. Les sols rocailleux et peu fertiles favorisent au 19^e siècle l'élevage des ovins remplacé ensuite par l'élevage laitier; le train favorisant l'exportation du fromage puis du lait. Par ailleurs, une industrie singulière, soit la cueillette des fougères pour exportation, se poursuit jusque dans le 20^e siècle. L'agriculture décline rapidement après la Seconde Guerre mondiale.

La forêt

Dès la colonisation, des scieries sont construites profitant de chutes de la rivière Missisquoi Nord (South Bolton et Bolton Centre). Le train facilite ensuite la création de petites fabriques de transformation du bois en objets bons marché (boîtes à beurre et fromage, bobines, etc.), relevant davantage du monde préindustriel. Le faible débit de la rivière Missisquoi Nord ne peut subir la concurrence des rivières Magog et Saint-François. L'industrialisation et l'urbanisation se réalisent hors Bolton. Exception remarquable, mais révélatrice, la fabrique familiale Labranche fournit, jusqu'en 1996, la dernière usine de textile non informatisée d'Amérique du Nord.

Les minerais

En 1865, la découverte de cuivre au nord de Bolton Centre provoque un boom minier entraînant l'apparition de Dillo ton, ville champignon, comptant bientôt 400 habitants. Le filon s'épuise rapidement et les activités minières reprendront sporadiquement jusqu'en 1958.

Par ailleurs, jusqu'à nos jours, des sablières exportent (par train, puis par camionnage) les sols sablonneux et rocailleux.



Chantier de la mine Huntington en 1867

Nature et villégiature

Le déclin démographique s'interrompt vers 1975 alors que la municipalité a conservé son caractère champêtre et que ses collines et plans d'eau deviennent attrayants. La villégiature devient centrale, facilitée par les travaux routiers des années 1960 (route 245 et autoroute des Cantons-de-l'Est) et l'action de promoteurs immobiliers.

2.2.5. Hameaux, hébergement et futur

L'essor démographique de Bolton-Est s'est principalement produit dans les environs des lacs Nick et Trousers, alors que les deux hameaux historiques, Bolton Centre et South Bolton, parviennent difficilement à assurer des services de proximité. La tradition d'hébergement qui les avait caractérisés pendant deux siècles s'estompe peu à peu. Chaque hameau conserve néanmoins des constructions historiques remarquables. Bolton Centre paraît dynamisé par des activités communautaires et publiques, nouvelles et projetées autour du parc municipal Terrio, alors que South Bolton accueille les quelques usages commerciaux de la municipalité mis à part le Spa Bolton à Bolton Centre.

De façon paradoxale, Bolton-Est est demeurée en marge de l'industrialisation et de l'urbanisation, mais son charme champêtre préservé en fait désormais sa valeur.

Section 2.3 : Caractéristiques naturelles

Le territoire municipal est d'abord caractérisé par le relief montagneux, la forêt et l'omniprésence de milieux humides et hydriques. La vallée de la rivière Missisquoi Nord 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 le village de Bolton-Centre et le hameau de South Bolton. La localisation de Bolton-Est offre un contexte unique lui permettant de se développer et ses caractéristiques naturelles, difficiles à aménager, lui permettent d'en conserver ses attraits. Cette section présente donc les différentes fonctions et portraits naturels qui composent la municipalité.

2.3.1. Les sols

En dehors de la vallée de la rivière Missisquoi Nord, le territoire est marqué par un relief accidenté avec des pentes fortes. Tout le secteur à l'ouest de la rivière Missisquoi Nord est occupé par un massif aux pentes abruptes dont l'altitude atteint 645 m au mont Glen, alors que le niveau de la rivière Missisquoi Nord se situe à environ 200 m. On y retrouve 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 présents en périphérie de la municipalité. Les nombreuses cuvettes sont occupées par plusieurs étangs et marécages, ainsi que par les trois principaux lacs : Long Pond, Trousers et Nick autour desquels une grande proportion de la population de villégiature habite.

La forêt est l'utilisation prédominante du sol. Ainsi, le couvert forestier représente environ 87,1 %² du territoire. Les massifs forestiers non fragmentés de 10 kilomètres carrés et plus représentent plus de la moitié de la superficie de la municipalité³. Les espaces ouverts sont limités et essentiellement concentrés dans la vallée de la rivière Missisquoi Nord. Dans ces espaces ouverts, l'agriculture occupe désormais une place minime. Sur la presque totalité du territoire, le potentiel agricole des sols présente des limitations dues à la minceur du sol arable, la pente et la pierrosité du sol. Cependant l'émergence de nouvelles pratiques agricoles de plus petites tailles permettent un développement d'une agriculture régénératrice et de rayonnement local plus dispersé sur le territoire.

2.3.2. L'hydrographie

Le territoire de Bolton-Est est composé de trois bassins versants. À l'ouest on retrouve une petite partie du bassin versant du lac Brome, au centre du territoire le bassin versant de la baie Missisquoi qui s'étend sur près de 70% du territoire de la municipalité et à l'est, le bassin versant du lac Memphrémagog dans lequel se déversent le lac Nick, l'étang George et quelques marécages et ruisseaux vers la baie Sargent. La rivière Missisquoi Nord et son réseau hydrographique constituent un élément majeur de l'aménagement du territoire de Bolton-Est.

² MRC Memphrémagog. (2011, septembre). Plan de développement de la zone agricole, p. 22.

³ Corridor appalachien. (2013, décembre). Carte du réseau écologique du territoire de la municipalité de Bolton-Est [Carte]. Dans Validation des corridors naturels sur le territoire de la municipalité de Bolton-Est, p. 15.

2.3.3. La faune

La faune est omniprésente sur le territoire qui comprend plusieurs espèces en situation précaire. On y retrouve une aire de confinement du cerf de Virginie, une héronnière reconnue ainsi que l'habitat du rat musqué et de la tortue des bois. En plus de ces habitats fauniques, plusieurs espèces menacées vulnérables ou susceptibles d'être désignées comme menacées ou vulnérables sont présentes sur le territoire telles que la salamandre pourpre, la salamandre sombre du Nord et salamandre à quatre orteils, la tortue serpentine, la couleuvre à collier, le campagnol-lemming de Cooper et le campagnol sylvestre, la chauve-souris pygmée de l'Est et la pipistrelle de l'Est, ainsi que le méné d'herbe.

2.3.4. La flore

La flore fait partie des éléments naturels caractéristiques de la région. À Bolton-Est, on compte 7 espèces en situation précaire dont le noyer cendré qui est en voie de disparition. À ceux-ci s'ajoutent les plantes des terres humides comme le grand nénuphar jaune, la nymphée, la lentille d'eau, le scirpe et l'impatiante biflore. Le couvert végétal compte aussi sur la présence marquante des plantes de milieux terrestres.

Section 2.4 : Caractéristiques identitaires

L'histoire, les caractéristiques naturelles et les habitants de Bolton-Est ont façonné le territoire de la municipalité et ainsi créé une forme urbaine offrant différents types de milieux de vie au sein de ce territoire. Cette section aborde les différentes caractéristiques structurantes de Bolton-Est.

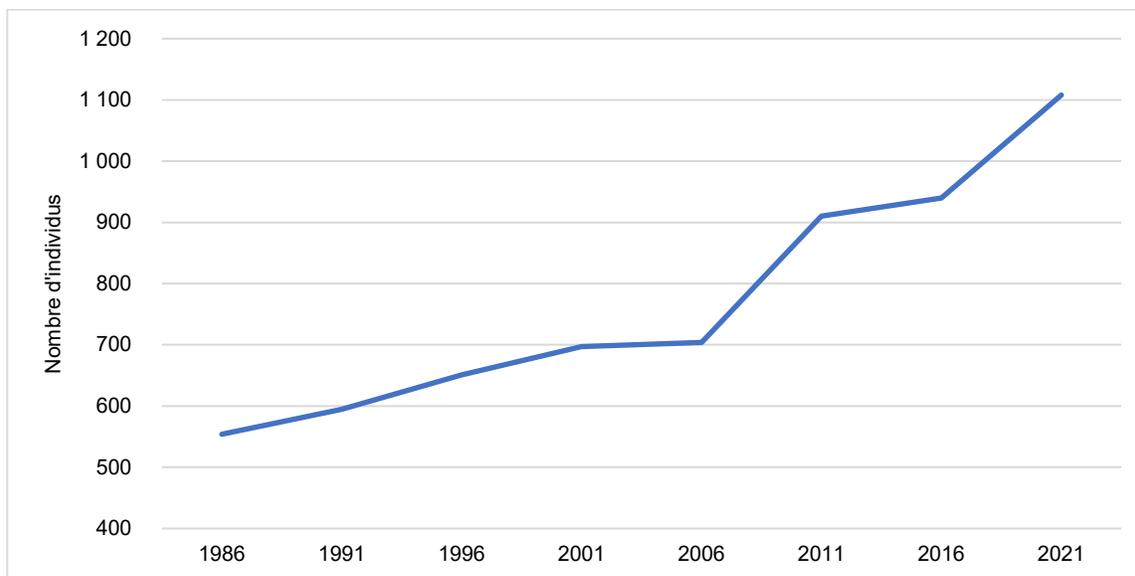
2.4.1. La démographie

Depuis quelques années, la municipalité voit sa population permanente augmenter de façon continue où la plus forte augmentation fut enregistrée entre 2006 et 2011. La figure 2 présente cette croissance de 1986 à 2021. En 2021, la population est établie à 1 108 individus soit une augmentation de 9,4 % depuis 2016. La densité reste faible avec 13,1 habitants/km². D'ici 2041, une croissance démographique de 22.1 % est prévue faisant de Bolton-Est l'une des quatre municipalités avec les plus grandes perspectives de croissance de la MRC de Memphrémagog⁴.

La population est principalement établie dans les deux périmètres urbains, ainsi qu'autour des trois principaux lacs : lac Trouse, lac Nick et lac Long Pond dont ceux-ci se partagent plus de 65% de la population saisonnière évaluée à 1 029 personnes en 2019.⁵

Figure 2

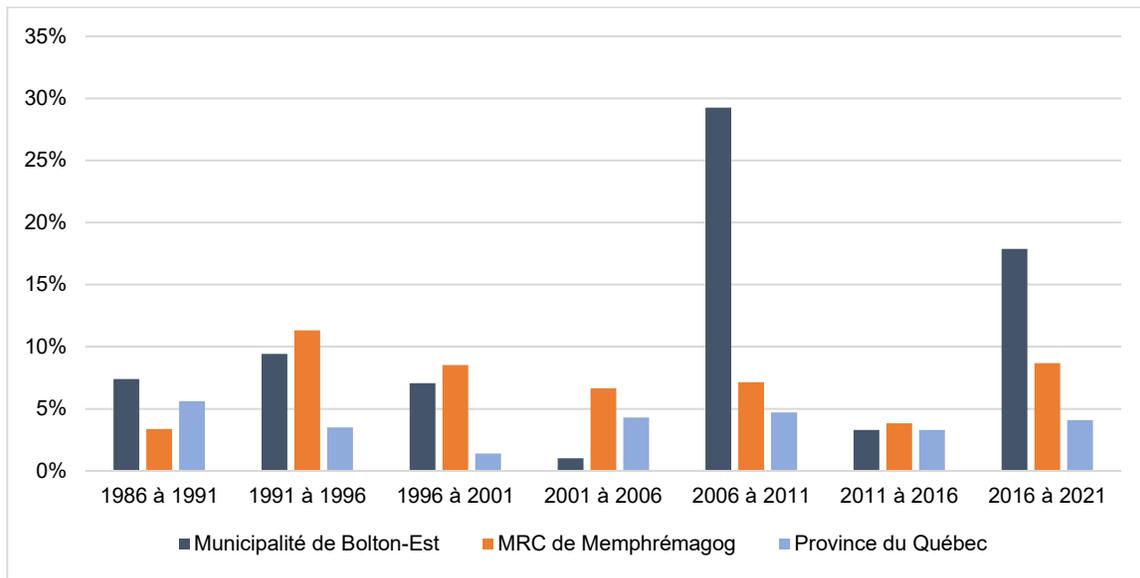
Figure 3 : Croissance de la population, 1986 à 2021, Bolton-Est



⁴ Source : MRC de Memphrémagog.

⁵ Source : MRC de Memphrémagog.

Figure 4 : Comparaison du taux de croissance de la population de Bolton-Est, 1986 à 2021



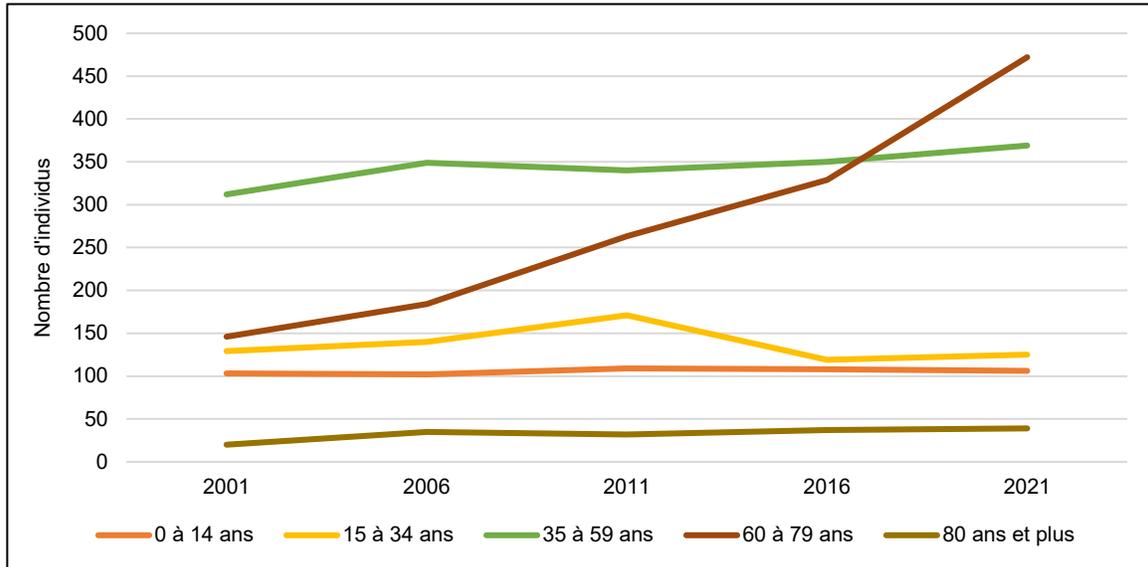
	1986	1991	1996	2001	2006	2011	2016	2020
Population	554	595	651	697	704	910	940	1 108
Variation (%)	10,1	7,4	9,4	7,1	1,0	29,3	3,3	17,9
Population (MRC de Memphrémagog)	34 019	35 165	39 147	42 485	45 310	48 551	50 415	54 797
Poids relatif de Bolton-Est (%)	1,6	1,7	1,7	1,6	1,6	1,9	1,9	2,0

Sources : Statistique Canada, Recensements 1986, 1991, 1996, 2001, 2006, 2011, 2016 et 2021.

La tendance selon les statistiques depuis 2006 démontre que la population de 50 à 79 ans tend à s'accroître tel que présenté par le Tableau 1. Cette augmentation est due en grande partie à la population saisonnière qui s'installe définitivement à Bolton-Est quand vient le temps de la retraite, attirée par le cadre de vie qu'offre Bolton-Est. D'ailleurs, Bolton-Est compte 47,6% de population active contrairement à 58,4 % pour la MRC Memphrémagog et 64,1 % pour le Québec. Cet état de fait est ressorti lors de la démarche d'élaboration de la *Politique de la famille et des aînés* en 2018. Ce changement de statut de résidence a surtout touché la population francophone faisant passer celle-ci de minoritaire à majoritaire en l'espace d'à peine 15 ans. Quant à la population âgée de 80 ans et plus, celle-ci demeure stable, mais son poids diminue par rapport à l'ensemble de la MRC. L'absence d'alternative au logement individuel et isolé, ainsi que l'éloignement des commerces et services nécessitant l'usage d'un véhicule pourrait-être à l'origine de ce déclin.

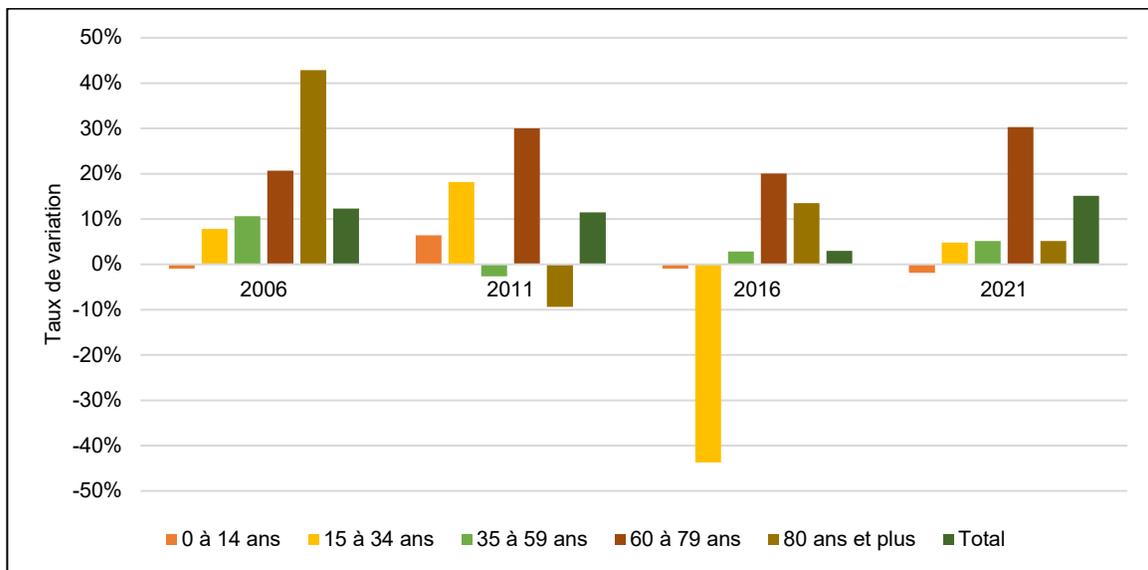
Sources : Statistique Canada, Recensements 2006, 2011 et 2016.

Figure 5 : Variation de la population par groupe d'âge, 2001 à 2021, Bolton-Est



Sources : Institut de la statistique du Québec, Estimations de la population des municipalités selon le groupe d'âge et le genre, 2001 à 2021

Figure 6 : Taux de variation de la population par groupe d'âge, 2006 à 2021, Bolton-Est



Sources : Institut de la statistique du Québec, Estimations de la population des municipalités selon le groupe d'âge et le genre, 2001 à 2021

Les projections pour le nombre de ménages d'ici 2036 montre une augmentation de 14,5%⁶. Cette augmentation du nombre de ménage nous permet de présumer que les besoins en logement augmenteront au même rythme.

⁶ Source schéma d'aménagement n°16-23 de la MRC de Memphrémagog

2.4.2. Le cadre bâti

Le cadre bâti de Bolton-Est est surtout représenté par l'habitation unifamiliale isolée. Depuis 2010, 320 nouvelles habitations ont été construites, mais seulement 4 en périmètre urbain (tableau 2) et 100 % d'entre elles étaient des habitations unifamiliales isolées.

Tableau 1 : Construction résidentielle de 2010 à 2024

Année de construction	Nombre de bâtiments	En périmètre urbain	Hors périmètre urbain
2010	15	0	15
2011	21	1	20
2012	10	0	10
2013	15	0	15
2014	11	0	11
2015	18	0	18
2016	12	0	12
2017	20	0	20
2018	18	1	17
2019	15	0	15
2020	32	0	32
2021	46	0	46
2022	40	0	40
2023	24	2	22
2024	23	0	23
Total	320	4	316

2.4.3. Le patrimoine

La municipalité a conservé des traces de son histoire. Deux anciens hameaux regroupent des bâtiments illustrant de la vitalité de ceux-ci, anciennement construits autour des moulins avant même l'arrivée de la construction de la mine Huntington et de son chemin de fer. Quant à la mine de cuivre Huntington, les traces de son passage sont encore visibles de la route Missisquoi près du lac Trousers. Il en reste quelques vestiges, dont les fondations de la fonderie.

À South-Bolton, la présence de deux cimetières et de trois églises dont la plus ancienne est l'église anglicane Holy Trinity, ainsi que son cimetière construit en 1860⁷ fait état du rayonnement de ce hameau à cette époque. Aujourd'hui, on y retrouve l'ancienne « Red School House » datant de 1853, la maison McMannis 1883-1884, le cimetière The South Bolton Cemetary Co⁸ ainsi que 11 habitations construites entre 1840 et 1900.



Red School House en 1940



Église Holy Trinity



Maison McMannis en 1945



Moulin St-Pierre à South Bolton

⁷ Inventaire des lieux de culte du Québec. (2019, 20 décembre). *Église Holy Trinity*. Récupéré de https://www.lieuxdeculte.qc.ca/fiche.php?LIEU_CULTE_ID=44464

⁸ MRC Memphrémagog. (2015). Inventaire des ensembles d'intérêts patrimonial, fiches d'inventaire. Récupéré de https://www.mrcmemphremagog.com/download/culture/Fiches-MRCMemphre-completes-27.11.16_LB-cbLOW.pdf

Bolton Centre regroupe un ensemble patrimonial dans lequel 7 bâtiments comportent un intérêt patrimonial et essentiellement inspiré par le néoclassicisme et le style néo-grec. De ces bâtiments, notons l'église méthodiste Bolton Centre United construite en 1879, l'église anglicane Saint-Patrick construite entre 1873 et 1876⁹ ainsi que l'hôtel de ville construit en 1867. Un des B & B sur la route Missisquoi accueillit un élevage de visons et fut la première maison à avoir été dotée de l'électricité, produite sur la rivière à proximité. En tous, 16 bâtiments construits entre 1843 et 1900 existent encore aujourd'hui.



Magasin Holland en 1910



Église méthodiste Bolton Centre United



Bolton Centre en 1900

⁹ Inventaire des lieux de culte du Québec. (2019, 20 décembre). *Église Saint-Patrick*. Récupéré de https://www.lieuxdeculte.qc.ca/fiche.php?LIEU_CULTE_ID=44882

D'autres bâtiments sont témoins du passé de la municipalité telle que l'école Cooledge à Knowlton Landing aux limites est de Bolton-Est et Austin qui fut construite vers 1810-1815. Elle est la plus vieille école de Bolton-Est.

Il y a aussi la Ferme Holland, une des plus vieilles fermes construites sur le chemin East River vers 1815.



École Cooledge



Ferme Holland en 1909

2.4.4. L'économie

La fonction résidentielle étant fortement majoritaire, le commerce et les entreprises sont très peu représentés. On compte moins de 25 entreprises réparties sur tout le territoire de Bolton-Est. La majorité des entreprises sont des entreprises familiales employant peu de personnel. Les domaines d'exploitations sont variés et regroupent essentiellement les commerces suivants : industrie de produit chimique, producteurs agricoles, fabrication d'objets en bois, fabrication de produits corporels, excavateurs, sablières, dépanneur, restaurant, hébergement touristique, camping, spa et technologies de l'information. Le Rucher Boltonnois, OBNL d'économie sociale issue du projet d'apiculture communautaire *J'adopte une ruche*, est également gestionnaire du Marché public, du Marché des Fêtes, du Bistro du village et des cuisines collectives. Il propose également des formations et des ateliers traitant de l'agroalimentaire. Son implication au niveau des activités communautaires et municipales constitue une valeur ajoutée pour notre population.

2.4.5. Les activités culturelles, communautaires et de loisirs

À Bolton-Est, les activités culturelles, communautaire et de loisirs prennent une place importante dans la vie des Boltonnois. Ces activités sont organisées par la municipalité, ses nombreux bénévoles et par différents regroupements et intervenants tant au niveau local que régional.

La municipalité peut être fière d'avoir une vie communautaire riche et dynamique qui s'adresse à l'ensemble de ses citoyens. Elle est le berceau de plusieurs idées qui nourrissent les différentes saisons de l'année avec des activités aux horizons tout aussi différents les uns que les autres.

Six « cabanes » à livres, dont 2 dédiés à la jeunesse, sont en service libre et placées dans différents secteurs de la municipalité offrent un choix varié pour les passionnés de lecture. De plus, le comité culturel organise concerts, expositions, conférences et ateliers durant l'année.

Le Parc Terrio est un site rassembleur pour les citoyens et les citoyennes de tout âge. Une aire de jeux pour enfants y est aménagée, un chapiteau et un gazébo (qui se transforme en bistro lors du Marché public) permettent d'offrir différentes activités au fil des saisons. À l'été, c'est au tour du jardin communautaire et du Marché public de se révéler.

La municipalité de Bolton-Est s'est associée aux municipalités voisines afin de bonifier son offre d'activités de loisirs ce qui l'a amené à développer et adopter une politique visant à améliorer la qualité de vie citoyenne, le mieux-être et le dépassement des jeunes, de la famille et des aînés sur son territoire dans toutes activités sportives et socioculturelles.

Le Centre d'action bénévole de la Missisquoi-Nord couvre le territoire de la municipalité pour les services de maintien à domicile aux personnes plus vulnérables; le centre supporte le réseau naturel d'un individu, offre conseils et soutiens adaptés (atelier, formation, accompagnement, transport, assistance immédiate, banque alimentaire, etc.) à ceux et celles qui vivent une problématique particulière. Le Centre d'action bénévole de la Missisquoi-Nord favorise avant tout la santé et bien-être des personnes sur son territoire.

En plus des sentiers, la municipalité compte aussi des chemins qui offrent un intérêt visuel pour les randonneurs et les adeptes du vélo. Le sentier de la sablière en est un bel exemple.



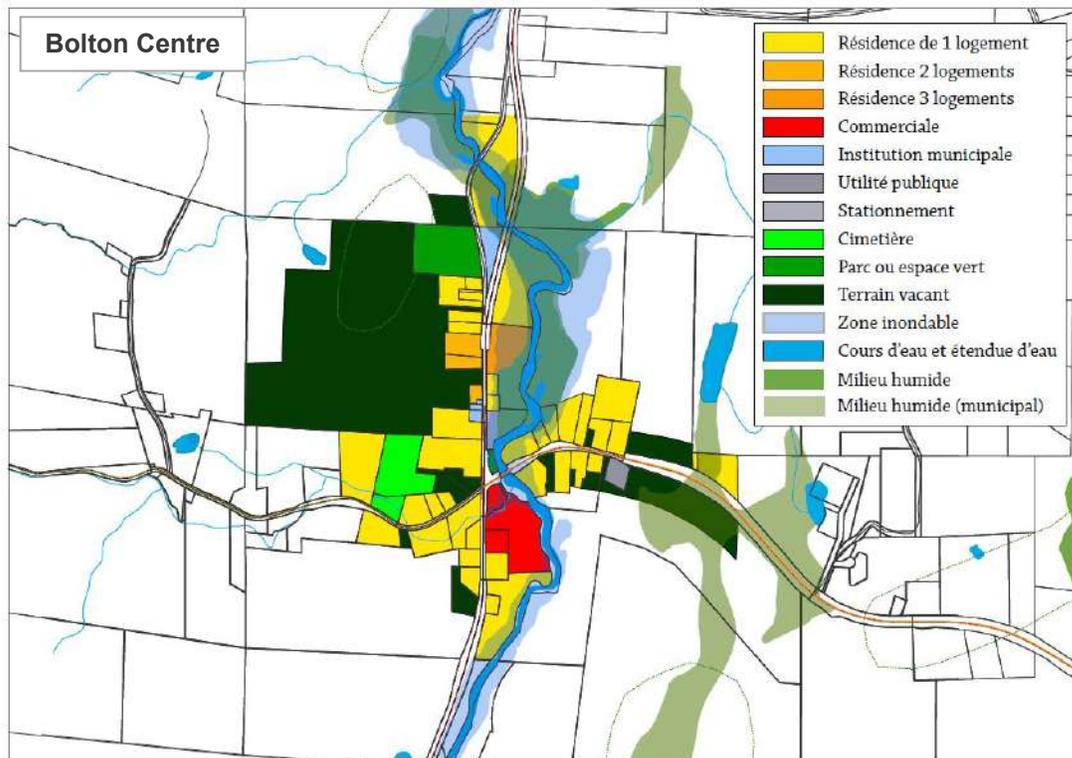
2.4.6. Les périmètres d'urbanisation

Bolton-Est est composé de deux périmètres urbains soit Bolton Centre où se situent les fonctions municipales et South Bolton.

Bolton Centre

Bolton Centre est traversé en son centre par la route provinciale 245 (route Missisquoi) qui croise la route provinciale Nicholas-Austin et la montée de Baker Pond, chemin ancestral et municipal. Dans son axe nord-sud, Bolton Centre partage son territoire avec la rivière Missisquoi Nord et ses plaines inondables. Les principales fonctions urbaines sont résidentielles, commerciales et publiques (figure 7).

Figure 7 : Usage du sol à Bolton Centre



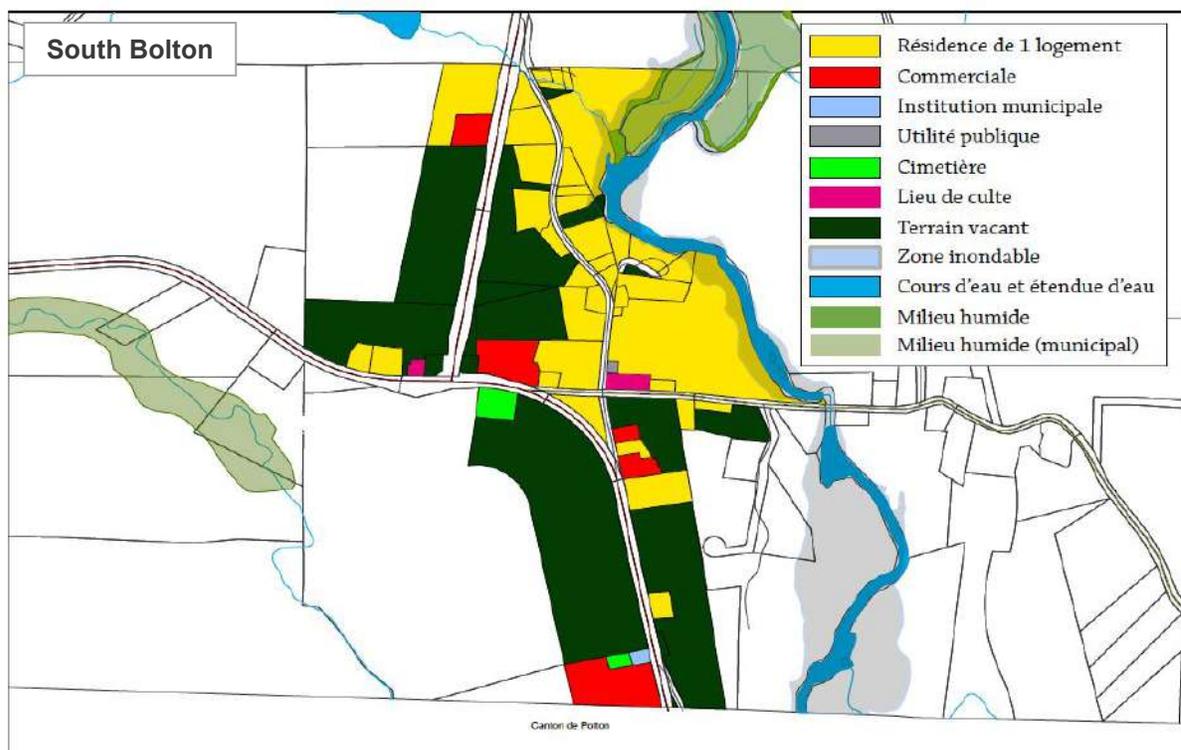
South Bolton

South Bolton se trouve au bout de la route provinciale 245, au sud du territoire, où elle croise la route 243 (Bolton Pass) jusqu'au canton de Potton. Les chemins municipaux ancestraux, chemin Cameron et chemin Mountain, sont tous les deux des chemins structurants de ce secteur. À ces chemins s'ajoutent 2 impasses privées soit les impasses Saint-Pierre et Havre-des-Îles ainsi qu'une impasse semi-privée semi-publique soit l'impasse Willey. Ici, la rivière Missisquoi Nord borde le territoire à l'est et continue sa course vers la municipalité du canton de Potton. Malgré un

zonage 100 % commercial, les principales fonctions urbaines sont résidentielles et commerciales pour moins de 10 % (figure 3).

Dans le cas des deux périmètres urbains, leurs situations géographiques ne permettaient pas le développement résidentiel sécuritaire et ainsi permettre à la municipalité d'atteindre ses objectifs de densité. C'est ainsi qu'en 2019 ces deux périmètres urbains ont été reconfigurés afin d'annexer 19 hectares à Bolton Centre pour effectuer du développement résidentiel et permettre l'unification des fonctions municipales. Aussi, la révision des affectations à l'intérieur de ces périmètres urbains afin d'intégrer la mixité des fonctions commerciales compatibles avec les fonctions résidentielles et séparer les fonctions commerciales contraignantes permettra un développement harmonieux de ces milieux de vie.

Figure 8 : Usage du sol à South Bolton



2.4.7. Le réseau routier

Le réseau routier comprend un total de 116,7 kilomètres de routes publiques et privées dont 22 % appartiennent au ministère des Transports du Québec, 51 % à la municipalité et 27 % sont de propriété privée.

Pour les routes publiques, deux routes régionales et deux routes collectrices appartiennent au ministère des Transports du Québec. Elles fournissent l'accès principal au territoire. Suivant la vallée de la rivière Missisquoi Nord, 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 le canton de Potton et la frontière américaine, vers le sud. La 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. L'autre route collectrice, le chemin Cooledge, qui prend son origine au chemin Nicolas-Austin, assure la liaison avec la station touristique Owl's Head.

Les autres routes publiques appartiennent à la municipalité et sont composées de quatre routes dites intermunicipales qui permettent de se rendre à Eastman, Saint-Étienne-de-Bolton, Bolton-Ouest et un secteur d'Austin ainsi qu'un certain nombre de chemins locaux. À ce réseau routier s'ajoutent les chemins locaux privés.

2.4.8. Les contraintes naturelles et anthropiques

Plusieurs contraintes naturelles et anthropiques viennent modifier l'aménagement du territoire. Pour des raisons de santé, de sécurité et de bien-être public, la municipalité introduit des normes d'aménagement au travers de sa réglementation dans ces milieux et aux abords de ces milieux en conformité avec le schéma d'aménagement et de développement durable (SADD) de la MRC de Memphrémagog et des différentes lois et politiques provinciales.

Contraintes naturelles

- 1° La zone d'érosion longeant la route 243 à l'ouest de South Bolton;
- 2° La zone inondable de la rivière Missisquoi Nord;
- 3° Les fortes pentes;

Contraintes anthropiques

- 1° Ancien dépotoir désaffecté et fermé en juillet 1977 sur le chemin East River;
- 2° Parc à résidus miniers entre la route Missisquoi et le chemin de la Mine;
- 3° La ligne de 49 kV d'Hydro-Québec ainsi que le poste au 2655 route Nicholas-Austin;
- 4° La ligne de transport du gazoduc au nord de la municipalité;
- 5° Les sablières/gravières en activités;
- 6° Certaines activités agricoles demandant des distances séparatrices;
- 7° Les secteurs sensibles aux îlots de chaleur.

2.4.9. Territoire d'intérêt esthétique, écologique et paysager

Ces territoires sont en partie identifiés dans le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog tels que les paysages naturels d'intérêt supérieur, les corridors visuels d'intérêt supérieur, les routes pittoresques et panoramiques, les milieux humides, les rives et le littoral des étangs, des lacs et des cours d'eau, les habitats fauniques. Notons que certains secteurs méritent l'ajout de mesures d'atténuation de l'intervention humaine pour des raisons esthétiques et paysagères telles que les tunnels d'arbres, les percées visuelles et les berges de la

rivière Missisquoi Nord qui constitue un élément structurant du paysage le long de la route Missisquoi.

2.4.10.Territoire d'intérêt patrimonial

Pour les éléments d'intérêt patrimonial qui bénéficient actuellement d'une certaine protection notons l'hôtel de ville de Bolton-Est qui est cité immeuble patrimonial et désigné lieu historique national du Canada. À ce bâtiment s'ajoutent l'église Holy Trinity, l'église Methodist United et l'église Saint-Patrick tous citées immeuble patrimonial. Le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog identifie aussi un ensemble patrimonial situé dans Bolton Centre.

Une étude, mandatée par la MRC Memphrémagog en 2015 relative à l'inventaire des ensembles d'intérêt patrimonial, a révélé que l'ensemble patrimonial de Bolton Centre déjà identifié au SADD, South Bolton ainsi que le secteur de l'église Methodist United offrent un niveau d'authenticité acceptable.¹⁰ Cependant, malgré certaines protections dont seul l'ensemble patrimonial de Bolton Centre bénéficie, il est celui des trois ensembles ayant un niveau d'authenticité le moins élevé. Ainsi, des mesures supplémentaires doivent être ajoutées avant que la dégradation de ces trois ensembles soit irréversible.

¹⁰ MRC Memphrémagog. (2015). Inventaire des ensembles d'intérêts patrimonial, rapport synthèse. Récupéré de <https://www.mrcmemphremagog.com/download/culture/Rap-synthe-MRC-Memphre-27.11.16-REV-LBLOW.pdf>

Chapitre 3 : Le diagnostic et les enjeux du territoire



Section 3.1 : Les milieux naturels

3.1.1. Diagnostic

Bolton-Est fait partie de l'écorégion des Appalaches Nordiques et de l'Acadie, celle-ci s'étire du Massachusset à la Pointe de Gaspé, incluant les Maritimes. Cette écorégion d'intérêt mondiale est la plus intacte des forêts décidues tempérées de la planète. La présence d'un réseau de milieux forestiers, de milieux humides et de cours d'eau fait en sorte qu'elle constitue l'habitat de mammifères à grand espace vital. À long terme, la prospérité de cette région dépend du maintien de la connectivité à l'échelle du paysage, qui comprend de grands massifs forestiers reliés entre eux par des corridors boisés. Cette connectivité des milieux naturels donne aux espèces fauniques et floristiques l'opportunité de se déplacer et de s'adapter aux changements climatiques.

Il existe neuf liens critiques à l'échelle de cette écorégion, dans lesquels la perte de la connectivité d'un de ces liens aurait un impact sur toute l'écorégion. Or, l'ensemble du territoire de Bolton-Est fait partie intégrante d'un de ces corridors écologiques considérés comme étant névralgiques (corridor qui s'étend du Vermont au Mont Orford)¹¹. Le contexte écologique dans lequel s'insère la municipalité la rend responsable face celui-ci. Dans un contexte de réchauffement climatique, le maintien de la connectivité et de la conservation de milieux naturels intègres s'avère essentiel. En 2016, 67 % du territoire Boltonnois se situait à l'intérieur de milieux naturels non fragmentés et 6 % du territoire était occupé par les corridors fauniques¹².

L'aménagement du territoire est donc un enjeu de taille à Bolton-Est compte tenu de cette situation géographique très particulière. À cela s'ajoutent les dénivelés importants et la zone agricole. Cependant, tous ces traits particuliers procurent une trame de fond idyllique aux milieux de vie et sont un des vecteurs importants qui procurent une attractivité à la municipalité. La vulnérabilité de cet environnement naturel et les enjeux écologiques et environnementaux sont aujourd'hui mieux connus et l'ajustement des normes de développement devra être réfléchi afin de maintenir un équilibre entre le développement et la conservation. Le défi vise donc à aménager et développer le territoire, tout en maintenant la connectivité entre des milieux naturels suffisamment grands pour assurer la survie d'espèces représentatives de la région naturelle.

3.1.2. Enjeux

- 1° Maintien et création de la connectivité des corridors naturels et fauniques;
- 2° Contrôle de l'érosion et gestion des eaux de ruissellement;
- 3° Protection, conservation et pérennité des milieux naturels (milieux humides et hydriques, massifs forestiers et sommets);

¹¹ Staying Connected Initiative. Northern Greens to Canada. (2020). Canada. Récupéré de <http://stayingconnectedinitiative.org/our-places/northern-greens-to-canada/>

¹² Corridor appalachien (2017, février). Cartographie des zones prioritaires pour la conservation du territoire de Bolton-Est, document complémentaire. Eastman : Corridor appalachien.

- 4° Protection des hauts lieux de biodiversité;
- 5° Contrôle des espèces exotiques envahissantes;
- 6° Intégration de normes permettant l'aménagement durable du territoire;
- 7° Contrôle des du développement et de la construction hors des périmètres urbains;
- 8° Conservation des paysages naturels d'intérêt supérieur et des routes panoramiques.

Section 3.2 :Les milieux de vie et le développement urbain

3.2.1. Diagnostic

Avec la construction de l'autoroute des Cantons-de-l'Est en 1964, le développement de la villégiature s'est intensifié à Bolton-Est autour des 3 principaux lacs. Ainsi, avec l'existence de ses deux périmètres urbains, et le secteur Bellevue, la municipalité possède actuellement six noyaux qui se démarquent par la densité de construction. À l'heure actuelle, les trois lacs subissent une pression écologique et environnementale liée au développement résidentiel. Seulement entre 2010 et 2018, la construction résidentielle s'est effectuée à 44 % en zone de villégiature, 54% en zone rurale, 1 % en zone agroforestière et 1% dans le périmètre urbain. Soit un total de 68% autour des 3 principaux lacs. La population pour certains d'entre eux est beaucoup plus dense qu'en périmètre urbain. Une réflexion sur le développement en périmètre urbain aurait avantage à être amorcée afin d'augmenter le pourcentage de construction dans ces milieux.

Les six noyaux séparés les uns des autres par les milieux humides et les zones de conservation n'ont pas de connectivité fonctionnelle, mais ont une identité qui leur est propre

L'équilibre entre l'urbanisation, la mobilité et l'environnement est donc un enjeu majeur à Bolton-Est. L'absence de services d'aqueduc et d'égout favorise un lotissement qui est inadéquat pour la mobilité active. L'étalement urbain, favorise la fragmentation du territoire et une empreinte écologique importante sur le territoire. Étant une municipalité rurale dépendante des grandes municipalités pour toutes les offres de services et de commerces de proximité, ainsi que pour les offres de services institutionnels, la mobilité active n'est présente que pour les activités de loisirs. De plus, l'existence de deux périmètres urbains linéaires le long de routes provinciales à grande vitesse ne favorise pas un urbanisme durable. Une modification majeure de la vision et des outils urbanistiques doit être apportée.

3.2.2. Enjeux

- 1° Présence de deux périmètres urbains distincts;
- 2° Pression effectuée par le développement résidentiel autour des 3 principaux lacs;
- 3° Présence importante de contraintes naturelles (rivière Missisquoi Nord, zones inondables et fortes pentes);
- 4° Linéarité des deux périmètres urbains.
- 5° Peu d'offres de sentiers de mobilité active

Section 3.3 :Le développement économique

3.3.1. Diagnostic

Malgré un départ florissant au début du siècle dernier, l'offre commerciale est très peu présente à Bolton-Est surtout en ce qui a trait à l'offre de commerces et de services de proximité. Le déclin de la population dans la première moitié du siècle dernier, la venue d'une population dite de « villégiature » et le développement des municipalités limitrophes à l'autoroute des Cantons-de-l'Est bénéficiant d'une visibilité semblent ne pas avoir favorisé le maintien des activités commerciales en place. La dépendance à l'automobile et la facilité des déplacements font qu'aujourd'hui les Boltonnois utilisent les commerces et les services des municipalités voisines qui se sont développées.

Bolton-Est devra consolider le développement dans ses deux périmètres urbains et ainsi être créative afin de se démarquer. Elle devra profiter du fait qu'elle est traversée du nord au sud par une route provinciale faisant le pont entre l'autoroute et les activités récréatives du Canton de Potton ainsi que la frontière entre le Canada et les États-Unis.

Cependant, le milieu communautaire est devenu fort et structuré et à lui seul, il a fait émerger une nouvelle forme économique. Ainsi, des initiatives sont apparues dans les dernières années et laissent supposer que de nouveaux services et commerces de proximité pourraient s'implanter.

3.3.2. Enjeux

- a) Maintien des commerces actuellement en activités;
- b) Positionnement de Bolton-Est comme une opportunité à l'établissement de nouveaux commerces et services de proximité;
- c) Absence de services d'aqueduc et d'égouts;
- d) L'offre et la demande sont non encadrées;
- e) Présence de la zone inondable le long de la route Missisquoi dans Bolton Centre et superficie réduite de certains lots.

Section 3.4 :Le milieu communautaire, de loisir et les infrastructures

3.4.1. Diagnostic

À Bolton-Est, la population est très active et la vie communautaire est dynamique. La tendance actuelle démontre que la vie communautaire prendra encore plus de place dans un proche avenir. Cependant, les infrastructures municipales communautaires ont atteint leur limite de capacité d'accueil et plusieurs d'entre elles présentent des signes de désuétude. Le centre Saint-Patrick pouvant accueillir 75 personnes fut construit en 1874. Il n'est pas isolé et son utilisation n'est possible que durant les mois plus chauds. Le parc Terrio dans lequel se trouve un gazebo avec un potentiel d'accueil de 25 personnes, un chapiteau utilisé durant les samedis de la saison estivale par le marché public et pouvant accueillir de 75 à 150 personnes dépendamment des activités, des jeux pour enfants, un terrain de soccer et des paniers de basketball ne possède pas de bâtiment chauffé. L'Hôtel de ville ne possède qu'une salle de 30 places et est occupé la plupart du temps par les activités administratives de la municipalité et l'Église Holy Trinity ne possédant actuellement aucune vocation pour cause de la vétusté. Ces infrastructures sont pour certaines d'entre elles historiques et de par leur caractère ancestral la transformation de celles-ci pour l'atteinte des besoins actuels et futurs est limitée et coûteuse. La municipalité pourrait cependant faire appel à des organismes ou à d'autres municipalités voisines pour l'utilisation de salles plus grandes au besoin.

Il n'y a aucun système d'aqueduc ni système d'égout municipaux. La municipalité est entièrement sous système septique autonome et puits privé. La plupart des chemins sont non conformes et comportent des difficultés d'aménagement liées à la topographie.

3.4.2. Enjeux

- 1° La participation de la population des différentes communautés linguistiques et culturelles dans les activités communautaires;
- 2° L'accès à des lieux ayant la bonne capacité d'accueil;
- 3° L'accès aux lieux de rassemblement pour les personnes à mobilité réduite;
- 4° Le manque de place de stationnement selon les besoins de chacun des immeubles municipaux;
- 5° Actualisation de l'offre de salles communautaires et de lieux de rassemblement aux besoins actuels et futurs;
- 6° Caractère historique de certaines des infrastructures et transformation coûteuse de celles-ci;
- 7° La mise aux normes des chemins déjà construits.

Section 3.5 :Le patrimoine

3.5.1. Diagnostic

La municipalité bénéficie d'une qualité visuelle au niveau des paysages naturels en périmètres urbains. Ceux-ci mettent en valeur les bâtiments d'intérêt patrimonial jonchant les chemins principaux. Malgré qu'un ensemble d'intérêt patrimonial ait été identifié à Bolton Centre et que des normes concernant les matériaux pouvant être utilisés comme revêtements extérieurs aient été introduites dans le règlement de zonage, ces mesures non pas permis d'aider à conserver ou à retrouver l'authenticité des bâtiments patrimoniaux. L'absence d'outils d'urbanisme permettant la réfection ou l'agrandissement de ces bâtiments existants tout en conservant leur caractère patrimonial contribuera à la perte du caractère historique de Bolton Centre. De plus, aucun des bâtiments de South Bolton n'est considéré dans ces normes sauf l'église Holy Trinity qui fait partie d'un des 4 bâtiments cités et dont les réfections doivent se faire en conformité avec le règlement municipal sur la citation de bâtiments historiques. Bolton-Est devra revoir sa réglementation en lien avec la conservation et la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux en fonction de l'inventaire qui sera adopté par la MRC. Cet inventaire, découlant d'une obligation légale entrainera nécessairement des ajustements aux normes encadrants ces bâtiments.

3.5.2. Enjeux

Les bâtiments sont principalement de propriété privée;

- a) Faiblesse des outils d'urbanisme en vigueur;
- b) Certains bâtiments ont déjà perdu beaucoup de leur authenticité;
- c) Coûts des réfections pour les bâtiments patrimoniaux;
- d) L'absence de normes pour le maintien des bâtiments patrimoniaux.

Section 3.6 :Le développement agricole

3.6.1. Diagnostic

À cause du relief, du roc, des sols minces et de la pierrosité, à grande échelle, les terres agricoles sur le territoire de la municipalité ne sont propices qu'aux domaines de la sylviculture ou de l'acériculture et leur accès n'est pas forcément facile, car plusieurs lots sont enclavés. Elles sont donc pratiquement inutilisées. Malgré le fait que ces terres sont surtout de classe 7 à 89,1 %¹³ et de classes 4 et 5, l'émergence de plus petite production locale voulant s'établir autant en zone agricole qu'en zone blanche vient modifier la définition d'agriculture.

Ainsi, l'intérêt grandissant pour la culture biologique, l'apiculture, le développement des concepts de forêt nourricière, du secteur non ligneux, et de l'élevage à petite échelle permet à ces producteurs de s'établir dans les meilleures terres indépendamment de la zone agricole et de la classification des terres. La volonté de la population pour l'approvisionnement local de produits frais et sains donne naissance à ce nouveau type d'agriculture de petite taille, plus en phase avec le besoin de diminuer notre empreinte écologique. La naissance de l'OBNL, Le Rucher Boltonnois, et la présence des producteurs locaux démontrent une nouvelle façon de gérer l'offre de produits agricoles. Les places disponibles pour ce type de service sont non déterminées et non encadrées dans la zone blanche ou en îlot déstructuré. Ceci apporte un lot de complications pour celui qui veut s'établir légalement sur le territoire.

3.6.2. Enjeux

- 1° La pratique de l'agriculture est plutôt orientée vers la petite entreprise;
- 2° L'encadrement pour les nouvelles tendances en agriculture;
- 3° L'accès à des terres propices à l'agriculture;
- 4° L'encadrement et la valorisation des différents types de mises en marché.

¹³ MRC Memphrémagog. (2011, septembre). Plan de développement de la zone agricole, p. 15.

Chapitre 4 : La vision et les orientations d'aménagement du territoire



Section 4.1 :La vision d'aménagement et de développement du territoire

4.1.1. Démarche

L'énoncé de vision est le résultat des différentes démarches entreprises par le conseil municipal afin de planifier l'avenir de la municipalité. Le conseil désire présenter une vision qui soit représentative d'un mode de vie sain et reflétant les aspirations des Boltonnois tout en répondant au contexte de la crise climatique, et plus récemment de la crise sanitaire du COVID19 qui rappelle notre vulnérabilité, mais aussi l'importance de l'économie locale et de la communauté. Pour ce faire, le conseil garde à l'esprit les questionnements suivants :

- 1° Comment habiter un lieu tout en respectant la biodiversité en place?
- 2° Comment organiser les lots, les routes et sentiers et comment règlementer la construction de nos maisons et la gestion de l'eau, de la forêt tout en minimisant notre empreinte écologique?
- 3° Comment faire en sorte que les générations suivantes puissent encore vivre dans cet environnement qui nous a attiré dans ce coin de pays?
- 4° Comment permettre à une diversité de personnes de venir s'installer et d'avoir les conditions qui permettent d'y travailler, de s'y nourrir, de s'y divertir?
- 5° Comment structurer nos développements pour favoriser une vie communautaire et les déplacements actifs?

C'est ainsi que la vision d'aménagement et de développement est née.

4.1.2. Énoncé de vision d'aménagement

Bolton-Est, une communauté inspirante et vibrante ... de nature !

**Les familles y vivent enracinées au cœur d'un environnement
exceptionnel, qu'elles protègent et préservent.**

**Bolton-Est, c'est un milieu de vie dynamique, pour tous, où l'on
cultive le bien-être au quotidien!**



Section 4.2 :Les orientations d'aménagement du territoire

Les grandes orientations d'aménagements trouvent leur inspiration dans les enjeux et dans la vision d'aménagement de la Municipalité de Bolton-Est. En harmonie avec les grandes orientations d'aménagement du SADD de la MRC Memphrémagog, elles représentent les lignes directrices à suivre par la municipalité pour la mise en place de l'avenir de Bolton-Est. Ainsi, ces orientations fournissent un cadre décisionnel permettant la mise en oeuvre de l'énoncé de vision 2035 et ainsi apporter des solutions aux enjeux d'aménagement.

Ces orientations répondent aux préoccupations de la population identifiées lors de différents exercices réalisés entre 2017 et 2018 tels que les recommandations du CCAD, l'adoption de la Politique de la famille et des aînés et l'adoption du Plan de développement municipal 2019-2024.

4.2.1.Assurer la protection de l'environnement et l'adaptation aux changements climatiques

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
<p>1. Assurer la pérennité des milieux naturels non fragmentés.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Prévoir des normes pour la conservation et la protection des massifs forestiers non fragmentés; b) Adopter des normes favorisant la conservation des sommets et des zones à forte pente ainsi que les hauts lieux de la biodiversité; c) Identifier les zones à protéger et mettre en place des normes favorisant leur protection et leur mise en valeur potentielle; d) Adopter et mettre en œuvre un plan de gestion et de conservation des milieux naturels d'intérêt écologique et des hauts lieux de la biodiversité; e) Suite à l'adoption du plan de gestion et de conservation des milieux naturels d'intérêt écologique, adopter les normes nécessaires à sa mise en œuvre dans les règlements d'urbanisme; f) Adopter des normes de lotissement qui tiennent compte des pentes, de l'ensoleillement, des milieux à haute valeur écologique, des hauts lieux de la biodiversité et des habitats fauniques et floristiques tout en tenant compte des critères d'éligibilité à la construction g) Adopter des normes de lotissement qui permettent le don de terrains en conservation.
<p>2. Assurer la protection et la conservation des milieux naturels déstructurés et maintenir l'équilibre de la diversité biologique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> a) Adopter des normes favorisant une meilleure protection des rives et du littoral; b) Créer des zones de conservation autour des milieux humides notamment entre le lac Nick et le lac Long Pond, au nord du lac Long ainsi qu'autour des étangs Fisher et Georges; c) Effectuer une étude permettant l'identification des cours d'eau écologiquement sensibles et mettre en place des normes de protection supplémentaires pour ceux-ci; d) Favoriser la protection et la connectivité des corridors naturels, fauniques et des hauts lieux de la biodiversité; e) Simplifier les normes sur l'abattage d'arbres des terrains privés pour une meilleure compréhension et renforcer leur protection; f) Renforcer l'encadrement de la protection des paysages naturels d'intérêt supérieur et des routes panoramiques en lien avec les exigences du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC; g) Adopter une politique de renaturalisation des berges; h) Adopter un plan de communication et de sensibilisation pour la protection des milieux naturels sur les terrains privés; i) Intégrer des normes de gestion de l'érosion; j) Assurer le contrôle des espèces exotiques envahissantes.

4.2.2. Vitaliser les milieux de vie et améliorer leur attractivité

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1. Adapter les milieux de vie selon les besoins et le caractère distinct de sa population.	<ul style="list-style-type: none"> a) Revoir le zonage de la municipalité et les affectations des deux périmètres urbains; b) Redéfinir les usages commerciaux autorisés dans chacun des périmètres urbains.
2. Assurer la qualité des milieux de vie.	<ul style="list-style-type: none"> a) Assurer l'entretien du réseau routier en harmonie avec l'environnement; b) Encadrer les activités commerciales générant des nuisances dans les milieux de vie; c) Favoriser le verdissement des propriétés commerciales et industrielles, notamment en cours avant et au sein des aires de stationnement extérieures; d) Réviser les normes encadrant les activités commerciales hors périmètres urbains; e) Revoir les normes du règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux 2012-262 et celui sur les PAE 159 afin d'intégrer des normes pour la création de milieux de vie sains; f) Réviser le règlement 163 sur les pesticides;
3. Favoriser le développement à l'intérieur des périmètres urbains et des développements déjà créés.	<ul style="list-style-type: none"> a) Déterminer des zones d'aménagement prioritaires et anticiper les besoins dans les zones d'aménagement de réserve puis orienter le développement dans les zones prioritaires en harmonie avec le schéma; b) Consolider les milieux de vie existants; c) Mise en place d'outils urbanistiques encadrant le développement du secteur de l'ancienne sablière.
4. Améliorer la qualité de l'environnement bâti.	<ul style="list-style-type: none"> a) Adopter des normes pour l'intégration de projets intégrés ou autres outils urbanistique dans lesquels les milieux de vie sains sont la priorité du design d'aménagement ainsi que la protection et la mise en valeur des milieux naturels; b) Adopter des pratiques de gestion optimale des eaux de pluie; c) Adopter des normes autorisant la construction en partie sur pieux d) Adopter des normes permettant des emprises au sol plus petite; e) Considérer et encourager les nouvelles technologies qui visent l'économie d'eau (par exemple : les toilettes à faible débit, les toilettes au composte lorsque permis par la réglementation provinciale, récupération de l'eau de pluie, etc.).
5. Adopter des normes favorisant les pratiques d'aménagement durable.	<ul style="list-style-type: none"> a) Soutenir l'initiative du covoiturage pour les événements municipaux; b) Encourager le transport actif, notamment par l'ajout de supports à vélos aux emplacements stratégiques et en améliorant la sécurité; c) Mettre en place des outils permettant les pratiques écoresponsables dans les événements; d) Faire la promotion des pratiques d'aménagement durable auprès des citoyens.

4.2.3. Favoriser l'offre commerciale

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1. Augmenter l'attractivité de Bolton-Est afin d'assurer la vitalité commerciale.	a) Réviser les normes sur l'affichage commercial; b) Adopter des normes assurant la qualité des aménagements des terrains en périmètres urbains pour une meilleure attractivité; c) Réviser les normes sur le stationnement afin de réduire l'impact visuel des stationnements visibles de la rue surtout aux abords des routes pittoresques et panoramiques.
2. Augmenter l'accessibilité aux commerces et services de proximité.	a) Inventorier les lots vacants dans les zones commerciales; b) Promouvoir Bolton-Est pour stimuler l'établissement de nouveaux commerces de proximité et services de proximité dans les zones commerciales; c) Autoriser et encadrer la mixité des usages sur les lots et dans les bâtiments principaux pour les usages commerciaux et les usages commerciaux compatibles avec l'usage résidentiel; d) Accompagner les futurs investisseurs dans leur demande auprès des instances gouvernementales pour l'installation de puits et de systèmes septiques.
3. Permettre la reconversion des bâtiments industriels et commerciaux hors périmètre urbain.	a) Inventorier les immeubles hors périmètre urbain pouvant nécessiter une reconversion; b) Révision du règlement sur les usages conditionnels.

4.2.4. Valoriser les infrastructures en place et favoriser la création de nouvelles infrastructures répondant aux besoins présents et futurs

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1. Assurer une saine gestion des infrastructures.	a) Optimiser la résilience du réseau routier face aux changements climatiques; b) Dans la réfection du réseau routier en général, prioriser l'utilisation de techniques favorisant une meilleure gestion des eaux de ruissellement; c) Réviser le règlement sur les normes de construction des rues;
2. Rendre attractives les infrastructures en place.	a) Création de fiches pour chacune des infrastructures informant de ses caractéristiques et capacité d'accueil; b) Promouvoir les infrastructures auprès des citoyens pour leur location à différents événements; c) Évaluer les places de stationnement et revoir leur aménagement afin de les maximiser et d'y inclure des supports à vélo; d) Développer une vision des parcs et espaces naturels municipaux; e) Poursuivre les rénovations et l'aménagement du centre Saint-Patrick;
3. Poursuivre l'amélioration de l'accès à des infrastructures communautaires et de loisirs.	a) Démarche de validation des besoins en infrastructures communautaires et de loisirs en fonction des caractéristiques sociodémographiques de la population; b) Établir des ententes ponctuelles avec nos municipalité voisines ou autres partenaires. c) Encadrer la création des liens cyclables et piétonniers futurs et arrimer ceux-ci aux liens cyclables et piétonniers déjà existants; Étudier la possibilité d'offrir un accès public à un plan d'eau;

4.2.5. Valoriser le patrimoine bâti

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
1. Assurer la protection du patrimoine bâti.	<ul style="list-style-type: none"> a) Adopter une politique de protection et de valorisation du patrimoine; b) Réviser et promouvoir le circuit historique et patrimonial afin d'intégrer tant les bâtiments historiques, les lieux événementiels, les paysages que les routes historiques; c) Adopter des outils urbanistiques pour le maintien et l'amélioration des bâtiments d'intérêt patrimonial; d) Intégrer les bâtiments patrimoniaux dans la réglementation.
2. Assurer l'uniformité de l'ensemble d'intérêt patrimonial.	<ul style="list-style-type: none"> a) Adopter des normes favorisant la réfection extérieure des bâtiments patrimoniaux du secteur; b) Adopter des normes pour l'intégration des bâtiments non patrimoniaux de l'ensemble d'intérêt patrimonial.

4.2.6. Encadrer l'agriculture en zone blanche

Objectifs	Moyens de mise en œuvre
3. Valoriser l'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> a) Assurer une cohabitation harmonieuse de l'agriculture commerciale et artisanale en milieu rural; b) Favoriser l'aménagement comestible et la forêt nourricière c) Favoriser et encadrer l'intégration d'initiatives en matière d'agriculture urbaine; d) Maintenir les terres agricoles en état et éviter le retour en friche par non-usage.
4. Favoriser la vente des produits agricoles locaux	<ul style="list-style-type: none"> a) Maintenir un marché public durant la belle saison. b) Adopter des normes encadrant et facilitant la vente de produits de la ferme, à la ferme;
5. Soutenir les agriculteurs dans la gestion des déchets.	<ul style="list-style-type: none"> a) Favoriser le concept d'économie circulaire; b) Faciliter le recyclage des déchets plastiques agricoles en partenariat avec l'entreprise désignée sur notre territoire; c) Repenser la gestion de l'eau.

Section 4.3 : Les concepts d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale représente l'interrelation entre les différentes composantes dynamiques territoriales de la municipalité. Il englobe à la fois les enjeux, les orientations et les objectifs de développement de Bolton-Est de façon à traduire la vision de la municipalité. Deux schémas sont présentés afin d'illustrer cette interrelation.

Les grandes composantes illustrées dans le 1er schéma sont les deux périmètres urbains représentant les possibilités commerciales, les deux axes de rencontre des routes provinciales et le flux de circulation vers les périmètres urbains et les secteurs résidentiels. Ceux-ci expriment la dynamique sociale et économique qui s'articule au sein du territoire. Un second schéma présente la dynamique environnementale qui s'articule autour du bâti.

4.3.1. Concept de la dynamique sociale et économique

Cette section présente les déplacements faits aux entrées de la municipalité, vers les pôles commerciaux et résidentiels. Afin de dynamiser les affectations commerciales et faciliter l'implantation de nouveaux commerces, il est planifié de revoir le zonage et les usages autorisés en fonction des accès, de la nature des commerces et du lien qui peut être établi entre les deux périmètres urbains. À plusieurs égards, ces changements permettront de vitaliser les milieux de vie en périmètres urbains, d'améliorer leur attractivité et de favoriser la venue d'une offre commerciale et de service de proximité. Dans un deuxième temps, cette section présente une facette de la dynamique sociale s'inscrivant dans l'aménagement de la municipalité en présentant les infrastructures municipales, les espaces communautaires et de loisirs.

Le plan du concept de la dynamique sociale et économique est présenté à l'annexe X du présent document.

4.3.2. Concept de la dynamique environnementale et du bâti

Cette section fait le pont entre la protection et la conservation des milieux naturels ainsi que la connectivité de la biodiversité au travers des milieux bâtis. Afin d'assurer l'adaptation aux changements climatiques, la connectivité des corridors fauniques, le maintien de la protection et de la conservation des milieux naturels sont essentiels. Ainsi l'adaptation des milieux bâtis à l'environnement est indispensable. Les périmètres urbains étant construits le long de la rivière Missisquoi Nord qui comporte une bande de zones inondables de chaque côté de son lit contribuent à impliquer la municipalité dans un aménagement adaptatif aux changements climatiques.

Il est donc présenté dans le deuxième schéma les cours d'eau à caractères prioritaires, les cellules d'espaces naturels, les cellules d'espaces aménagés dont on doit rétablir la connectivité, les espaces verts anthropisés ainsi que les enjeux structurels qui devront être pris en compte pour l'atteindre des objectifs environnementaux.

Le plan du concept de la dynamique environnementale et du bâti est présenté à l'annexe 2 du présent document.



Chapitre 5 : Les zones à protéger, à rénover ou à restaurer



Section 5.1 : Les zones à protéger

Par son emplacement stratégique dans les Montagnes Vertes et dans un corridor considéré comme étant névralgique pour le déplacement de la faune¹⁴, Bolton-Est jouit d'une situation géographique particulière qui fait en sorte que la réponse aux divers enjeux environnementaux, comme aux changements climatiques devra être perçue sous l'angle de la conservation des milieux naturels et de leur connectivité. Ces milieux naturels sont fragiles et subissent des pressions anthropiques qui vont s'accroître à en juger par les perspectives démographiques prévues à Bolton-Est. Des normes doivent donc être établies pour assurer la protection et la pérennité de ces milieux. La fragmentation et la destruction des habitats sont des causes majeures de l'érosion de la biodiversité. La réduction de la taille des habitats et l'augmentation de leur isolement réduisent la viabilité des populations. Bolton-est comprend des habitats reconnus (aire de confinement du cerf de Virginie, héronnière, aire d'hivernage de l'orignal par exemple) et également des hauts lieux de biodiversité qui abritent des espèces à statut, protégées en vertu de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* et de la *Loi sur les espèces en péril*.

¹⁴ Staying Connected Initiative. Northern Greens to Canada. (2020). Canada. Récupéré de <http://stayingconnectedinitiative.org/our-places/northern-greens-to-canada/>



Le développement de la municipalité doit donc être réalisé en assurant la protection de ces milieux, particulièrement sensibles à l'intervention humaine. La réglementation d'urbanisme en traduira l'application selon le type d'intervention.

Section 5.2 : Les secteurs sujets aux îlots de chaleurs

Conformément aux dispositions de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la municipalité doit identifier les secteurs peu végétalisés, imperméabilisés ou sujets aux îlots de chaleur.

Selon la cartographie disponible sur le site de Institut Nationale de Santé Publique du Québec et dont les valeurs sont rapportées au plan des contraintes annexé au présent règlement, une grande partie des deux périmètres urbains se retrouve en îlot de chaleur ou en secteur plus vulnérables à le devenir.

Chapitre 6 : Les affectations et les densités d'occupation du sol



Section 6.1 : Les affectations du sol

Les grandes affectations du sol indiquent pour chacune des parties du territoire la vocation dominante souhaitée afin de répondre aux orientations et objectifs d'aménagement. Celles-ci respectent les grandes affectations du territoire du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC Memphrémagog. Les usages compatibles et sous conditions y sont identifiés et permettent ainsi d'introduire à la réglementation d'urbanisme des normes relatives à l'exercice de ces usages.

Pour chaque aire d'affectation dont l'usage résidentiel est dominant, une densité d'habitation à l'hectare est représentée.

6.1.1. Description des affectations du sol

Bolton-Est compte 9 affectations du sol sur son territoire, celles-ci sont illustrées au plan d'affectation du sol en annexe 3, faisant partie intégrante du plan d'urbanisme et définies au tableau suivant :

Tableau 2 : Affectation, compatibilité des usages et densité d'occupation du sol

Affectation du sol	Description
Agroforestière	Cette affectation est entièrement située dans la zone agricole protégée et correspond à l'affectation régionale agroforestière de type 2. Cette affectation est vouée à la foresterie et à l'agriculture. Dans cette affectation, il est aussi permis la présence d'habitations présentant une très faible densité ainsi que certains usages et activités non agricoles qui tiennent compte de conditions permettant une cohabitation harmonieuse entre les activités agricoles et non agricoles sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.
Conservation	Cette affectation correspond à l'affectation régionale du même nom et est une Aire réservée à la protection et la mise en valeur du milieu naturel dont la valeur écologique est significative. Elle comprend la réserve écologique de la Mine-aux-Pipistrelles.

Extraction	<p>Cette affectation correspond à l'affectation régionale du même nom et est une aire réservée aux activités d'extraction, d'exploitation et de transformation des matières prélevées sur place en opération ou présentant des possibilités d'agrandissement sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.</p>
Îlot déstructuré	<p>Cette affectation est située en zone agricole protégée, correspond aux deux types d'îlots déstructurés tel qu'établi par la décision à portée collective 371196 et par le fait même à l'affectation régionale du même nom et est davantage vouée à l'habitation et présentant une très faible densité, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc. Dans cette affectation, aucun nouveau chemin public ne pourra être construit.</p>
Paysagère-forestière	<p>Situé entièrement hors de la zone agricole protégée, elle est constituée principalement de secteurs forestiers éloignés des réseaux routiers principaux. La densité résidentielle y est très faible.</p>
Rurale	<p>Cette affectation est issue de l'affectation régionale du même nom, mais à laquelle les secteurs correspondant à des corridors fauniques et des noyaux forestiers ont été retirés.</p>
Rurale-écologique	<p>Cette affectation correspond à des les secteurs correspondant à des corridors fauniques et des noyaux forestiers dans l'affectation régionale Rurale.</p>
Résidentielle-villégiature	<p>Cette affectation correspond à l'affectation régionale du même nom et se situe autour des lacs et cours d'eau. La principale fonction est</p>

	résidentielle sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.
Périmètre d'urbanisation	Cette affectation correspond à l'affectation régionale urbaine locale et est comprise à dans les périmètres urbains de la municipalité. On y retrouve les fonctions résidentielles, commerciale et industrielle.

Affectations agroforestière	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture	0.01
Foresterie	
Extraction sous conditions	
Industrielle liée à la ressource sous conditions	
Production artisanale sous conditions	
Commerciale liée à la ressource sous conditions	
Services personnels, professionnels et culturels sous condition	
Hébergement commercial léger sous conditions	
Récréation extensive sous conditions	
Résidentielle sous conditions	
Infrastructure publique	
Maintien des fonctions écologique	

Conservation	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Activités associées à la conservation	s.o
Activités récréatives associées à la conservation	
Usages publics associés à la conservation	

Extraction	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture	s.o
Foresterie	
Extraction	
Commerciale contraignante sous conditions	
Infrastructure publique	
Notes :	

Îlot déstructuré	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture (compatible avec le milieu résidentiel)	2
Foresterie	
Extraction sous conditions	
Industrielle liée à la ressource sous conditions	
Production artisanale sous conditions	
Commerciale liée à la ressource sous conditions	
Services personnels, professionnels et culturels sous conditions	
Hébergement commercial léger sous conditions	
Récréation extensive sous conditions	
Résidentielle sous conditions	
Infrastructure publique	
Maintien des fonctions écologique	
Notes :	

Paysagère-forestière	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture (compatible avec le milieu résidentiel)	1
Foresterie	
Industrielle liée à la ressource sous conditions	
Commerciale liée à la ressource sous conditions	
Services personnels, professionnels et culturels sous conditions	
Récréation extensive sous conditions	
Résidentielle sous conditions	
Publique sous conditions	
Infrastructure publique	
Maintien des fonctions écologiques	
Notes :	

Rurale	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture (compatible avec le milieu résidentiel)	1
Foresterie	
Industrie liée à la ressource sous conditions	
Production artisanale sous conditions	
Commerciale liée à la ressource	
Commerciale de nature artisanale sous conditions	
Restauration sous conditions	
Services personnels, professionnels et culturels sous conditions	
Hébergement commercial léger sous conditions	
Récréation extensive	
Récréation intensive sous conditions	
Résidentielle	
Publique	
Infrastructure publique	
Maintien des fonctions écologiques	
Notes :	

Rurale-écologique	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture (compatible avec le milieu résidentiel)	1
Foresterie	
Production artisanale sous conditions	
Commerciale de nature artisanale sous conditions	
Services personnels, professionnels et culturels sous conditions	
Récréation extensive	
Résidentielle	
Infrastructure publique	
Maintien des fonctions écologiques	
Notes :	

Résidentielle-villégiature	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture (compatible avec le milieu résidentiel)	2
Foresterie	
Production artisanale sous conditions	
Services personnels, professionnels et culturels sous conditions	
Hébergement commercial léger sous conditions	
Récréation extensive	
Résidentielle	
Publique sous conditions	
Infrastructure publique	
Maintien des fonctions écologique	
Notes :	

Périmètre d'urbanisation	
Usages compatibles	Densité (log./ha)
Agriculture (compatible avec le milieu résidentiel)	3 à 9
Industrielle	
Production artisanale	
Commerciale	
Commerciale liée à la ressources	
Commerciale de nature artisanale	
Restauration	
Services personnels, professionnels et culturels	
Hébergement commercial et commercial léger	
Récréation extensive et intensive	
Résidentielle	
Publique	
Infrastructure publique	
Valorisation des matières résiduelles	
Maintien des fonctions écologiques	
Notes :	

Chapitre 7 : Outils de mise en œuvre



Section 7.1 : Les mécanismes de gestion de l'urbanisation

Tel que montré au plan des affectations, il existe dans les deux périmètres urbains des zones de réserves. Ces espaces ne pourront pas faire l'objet d'un développement urbain et aucune nouvelle rue ne pourra y être aménagée tant qu'ils seront dans une zone de réserve.

Lorsque la municipalité voudra retirer des terrains situés à l'intérieur des zones de réserve, elle devra :

- ❖ Soit affecter en zone de réserve une superficie équivalente à celle retirée de la zone de réserve à un autre secteur à l'intérieur de ses périmètres urbains. Dans ce cas, les changements étant équivalents, ils n'entraînent pas une modification du schéma d'aménagement.
- ❖ Soit démontrer qu'une superficie équivalente de terrains vacants au moment de l'adoption du schéma d'aménagement ne l'est plus. Dans ce cas, une modification du schéma d'aménagement sera nécessaire.

Section 7.2 : Le plan d'action

La mise en œuvre du plan d'urbanisme se réalisera par étapes, présentées dans le plan d'action, en collaboration avec divers intervenants. La modification de la réglementation et les investissements publics seront nécessaires pour l'atteinte de ces objectifs. Ainsi, le plan d'action présente les moyens de mise en œuvre de chaque orientation et objectif du plan d'urbanisme avec un échéancier de court à long terme dépendamment des objectifs à atteindre, de l'état de connaissance du sujet et de la production d'études ou de documents de planification à produire.

L'échéancier comporte trois échéances distinctes soit le court terme de 1 à 2 ans, le moyen terme de 3 à 5 ans et le long terme 6 à 10 ans.

Chapitre 8 : Dispositions interprétatives déclaratoires et finales

Section 8.1 : Les définitions

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre portant sur la terminologie du règlement de zonage de la Municipalité. Les expressions, termes et mots utilisés non définis dans le chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage ont un sens usuel.

Section 8.2 : Les plans

Les plans en annexe font partie intégrante du présent règlement.

Section 8.3 : Les limites des affectations

Sauf indication contraire, les limites des affectations coïncident avec les repères suivants :

- la ligne centrale de l'emprise de rue, du chemin, de l'autoroute ou de son prolongement;
- l'axe des cours d'eau;
- les lignes de lot ou leur prolongement;
- les limites de la municipalité;
- La limite de la zone agricole;
- La limite d'une affectation régionale.

Section 8.4 : Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Plan d'urbanisme » et le numéro 2025-446.

Section 8.5 : Remplacement

Le présent règlement abroge le règlement numéro 2014-277 intitulé « Plan d'urbanisme » tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

Section 8.6 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la loi.

Vinciane Peeters, Mairesse

Mélisa Camiré, Directrice générale et secrétaire-trésorière

Annexe 1 : Concept de la dynamique sociale et économique

Annexe 2 : Concept de la dynamique environnementale et bâtie

Annexe 3 : Plan des affectations

Annexe 4 : Plan des contraintes

Annexe 5 : Le plan d'action

Orientation 1 : Assurer la protection de l'environnement et l'adaptation aux changements climatiques			
Objectif 1.1 : Assurer la pérennité des milieux naturels non fragmentés			
Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
1.1.1 Adopter une politique quinquennale en environnement.	X		
1.1.2 Prévoir des normes pour la conservation et la protection des massifs forestiers non fragmentés.		X	
1.1.3 Adopter des normes favorisant la conservation des sommets et des zones à fortes pentes ainsi que les hauts lieux de la biodiversité.	X		
1.1.4 Identifier les zones à protéger et mettre en place des normes favorisant leur protection et leur mise en valeur potentielle.	X		
1.1.5 Adopter et mettre en œuvre un plan de gestion et de conservation des milieux naturels d'intérêt écologique et des hauts lieux de la biodiversité.		X	
1.1.6 Suite à l'adoption du plan de gestion et de conservation des milieux naturels d'intérêt écologique, adopter les normes nécessaires à sa mise en œuvre dans les règlements d'urbanisme.		X	
1.1.7 Adopter des normes de lotissement qui tiennent compte des pentes, de l'ensoleillement, des milieux à haute valeur écologique, des hauts lieux de la biodiversité et des habitats fauniques et floristiques tout en permettant de respecter les normes pour permettre la construction.	X		
1.1.8 Adopter des normes de lotissement qui permettent le don de terrain en conservation.	X		
Objectif 1.2 : Assurer la protection et la conservation des milieux naturels déstructurés et maintenir l'équilibre de la diversité biologique.			
Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
1.2.1 Adopter des normes favorisant une meilleure protection des rives et du littoral.	X		
1.2.2 Créer des zones de conservation autour des milieux humides notamment entre le lac Nick et le lac Long, au nord du lac Long ainsi qu'autour des étangs Fisher et Georges.	X		

1.2.3	Effectuer une étude permettant l'identification des cours d'eau écologiquement sensibles et mise en place de normes de protection supplémentaires pour ceux-ci.	X		
1.2.4	Favoriser la protection et la connectivité des corridors naturels, fauniques et des hauts lieux de la biodiversité.	X		
1.2.5	Simplifier les normes sur l'abattage d'arbres des terrains privés pour une meilleure compréhension et renforcer leur protection.	X		
1.2.6	Renforcer l'encadrement de la protection des paysages naturels d'intérêt supérieur et des routes panoramiques en lien avec les exigences du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC.	X		
1.2.7	Adopter une politique de renaturalisation des berges.		X	
1.2.8	Adopter un plan de communication et de sensibilisation pour la protection des milieux naturels sur les terrains privés.		X	
1.2.9	Intégrer des normes de gestion de l'érosion.	X		
1.2.10	Assurer le contrôle des espèces exotiques envahissantes.	En continu		

Orientation 2 : Vitaliser les milieux de vie et améliorer leur attractivité

Objectif 2.1 : Adapter les milieux de vie selon les besoins et le caractère distinct de sa population.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
2.1.1 Revoir le zonage de la municipalité et les affectations des deux périmètres urbains.	X		
2.1.2 Redéfinir les usages commerciaux autorisés dans chacun des périmètres urbains.	X		

Objectif 2.2 : Assurer la qualité des milieux de vie.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
2.2.1 Assurer l'entretien du réseau routier en harmonie avec l'environnement.	En continu		
2.2.2 Encadrer les activités commerciales générant des nuisances dans les milieux de vie.	En continu		

2.2.3 Favoriser le verdissement des propriétés commerciales et industrielles, notamment en cours avant et au sein des aires de stationnement extérieures.	En continu		
2.2.4 Réviser les normes encadrant les activités commerciales hors périmètres urbains.	X		
2.2.5 Revoir les normes du règlement portant sur les ententes relatives à des travaux municipaux 2012-262 et celui sur les PAE 159 afin d'intégrer des normes pour la création de milieux de vie sains.		X	
2.2.6 Réviser le règlement 163 sur les pesticides.		X	
2.2.7 Créer des portes d'entrée dans South Bolton et refaire les portes d'entrée de Bolton Centre.		X	

Objectif 2.3 : Favoriser le développement à l'intérieur des périmètres urbains et des développements déjà créés.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
2.3.1 Déterminer des zones d'aménagement prioritaires et des zones d'aménagement de réserve puis orienter le développement dans les zones prioritaires.	X		
2.3.2 Consolider les milieux de vie existants.			X
2.3.3 Mise en place d'outils urbanistiques encadrant le développement du secteur de l'ancienne sablière.	X		

Objectif 2.4 : Améliorer la qualité de l'environnement bâti.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
2.4.1 Adopter des normes pour l'intégration de projets intégrer dans lesquels les milieux de vie sains sont la priorité du design d'aménagement ainsi que la protection et la mise en valeur des milieux naturels.	X		
2.4.2 Adopter des pratiques de gestion optimale des eaux de pluie.	En continu		
2.4.3 Adopter des normes autorisant la construction en partie sur pieux.	X		
2.4.4 Considérer et encourager les nouvelles technologies qui visent l'économie d'eau (par exemple : les toilettes à faible débit, les toilettes au composte lorsque permis par la réglementation provinciale, récupération de l'eau de pluie, etc.).	X		

Objectif 2.6 : Adopter des normes favorisant les pratiques d'aménagement durable.			
Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
2.6.1 Soutenir l'initiative du covoiturage pour les événements municipaux.		X	
2.6.2 Encourager le transport actif, notamment par l'ajout de supports à vélos aux emplacements stratégiques;	X		
2.6.3 Mise en place d'outils permettant les pratiques écoresponsables dans les événements municipaux.	X		
2.6.4 Faire la promotion des pratiques d'aménagement durable auprès des citoyens.	X		

Orientation 3 : Favoriser l'offre commerciale

Objectif 3.1 : Augmenter l'attractivité de Bolton-Est afin d'assurer la vitalité commerciale.			
Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
3.1.1 Réviser les normes sur l'affichage commercial.		X	
3.1.2 Adopter des normes assurant la qualité des aménagements des terrains en périmètres urbains pour une meilleure attractivité.		X	
3.1.3 Réviser les normes sur le stationnement afin de réduire l'impact visuel des stationnements visibles de la rue surtout aux abords des routes pittoresques et panoramiques.	X		

Objectif 3.2 : Augmenter l'accessibilité aux commerces et services de proximité.			
Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
3.2.1 Inventorier les lots vacants dans les zones commerciales.		X	
3.2.2 Promouvoir Bolton-Est pour stimuler l'établissement de nouveaux commerces de proximité et services de proximité dans les zones commerciales.		X	

3.2.3	Autoriser et encadrer la mixité des usages sur les lots et dans les bâtiments principaux pour les usages commerciaux et les usages commerciaux compatibles avec l'usage résidentiel.	X		
3.2.4	Accompagner les futurs investisseurs dans leur demande auprès des instances gouvernementales pour l'installation de puits et de systèmes septiques.		X	

Objectif 3.3 : Permettre la reconversion des bâtiments industriels et commerciaux hors périmètre urbain.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
3.3.1 Inventorier les immeubles hors périmètre urbain pouvant nécessiter une reconversion.		X	
3.3.2 Révision du règlement sur les usages conditionnels.	X		

Orientation 4 : Valoriser les infrastructures en place et favoriser la création de nouvelles infrastructures répondant aux besoins présents et futurs.

Objectif 4.1 : Assurer une saine gestion des infrastructures.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
4.1.1 Optimiser le réseau routier par la municipalisation des chemins.	En continu		
4.1.2 Dans la réfection du réseau routier en général, prioriser l'utilisation de techniques favorisant une meilleure gestion des eaux de ruissellement.	En continu		
4.1.3 Réviser le règlement sur les normes de construction des rues.	X		

Objectif 4.2 : Rendre attractives les infrastructures en place.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
4.2.1 Création de fiches pour chacune des infrastructures informant de ses caractéristiques et capacité d'accueil.		X	
4.2.2 Promouvoir les infrastructures auprès des citoyens pour leur location à différents événements.	En continu		
4.2.3 Évaluer les places de stationnement et revoir leur aménagement afin de les maximiser et d'y inclure des supports à vélo.		X	

4.2.4 Développer une vision des parcs et espaces naturels municipaux.	X		
4.2.5 Poursuivre les rénovations et l'aménagement du centre Saint-Patrick.		X	

Objectif 4.3 : Création de nouvelles infrastructures communautaire et de loisirs qui sont manquantes.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
4.3.1 Démarche de validation des besoins en infrastructures communautaires et de loisirs en fonction des caractéristiques sociodémographiques de la population.		X	
4.3.2 Création d'une nouvelle salle multifonctionnelle pour combler les besoins manquants.		X	
4.3.3 Encadrer la création des liens cyclables et piétonniers futurs et arrimer ceux-ci aux liens cyclables et piétonniers déjà existants.		X	
4.3.4 Création d'un accès à un plan d'eau pour tous les citoyens.		X	

Orientation 5 : Valoriser le patrimoine bâti.

Objectif 5.1 : Assurer la protection du patrimoine bâti.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
5.1.1 Adopter une politique de protection et de valorisation du patrimoine.		X	
5.1.2 Réviser et promouvoir le circuit historique et patrimonial afin d'intégrer tant les bâtiments historiques, les lieux événementiels, les paysages que les routes historiques.		X	
5.1.3 Adopter des outils urbanistiques pour le maintien et l'amélioration des bâtiments d'intérêt patrimonial.		X	
5.1.4 Intégrer les bâtiments patrimoniaux de South Bolton dans la réglementation.		X	

Objectif 5.2 : Assurer l'uniformité de l'ensemble d'intérêt patrimonial.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme

5.2.1	Adopter des normes favorisant la réfection extérieure et le maintien de la volumétrie des bâtiments patrimoniaux du secteur.		X	
5.2.2	Adopter des normes pour l'intégration des bâtiments non patrimoniaux de l'ensemble d'intérêt patrimonial.		X	

Orientation 6 : Encadrer l'agriculture en zone blanche.

Objectif 6.1 : Valoriser l'agriculture.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
6.1.1 Assurer une cohabitation harmonieuse de l'agriculture commerciale en milieu rural.	X		
6.1.2 Favoriser l'aménagement comestible.	X		
6.1.3 Adopter des normes encadrant et facilitant la vente de produits de la ferme, à la ferme.	X		
6.1.4 Favoriser l'intégration d'initiatives en matière d'agriculture urbaine.		X	
6.1.5 Limiter les pertes de terres agricoles	X		

Objectif 6.2 : Favoriser le maintien du marché public.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
6.2.1 Adopter une politique sur les marchés publics.		X	
6.2.2 Adopter des normes d'affichage pour le marché public.	X		

Objectif 6.3 : Soutenir les agriculteurs dans la gestion des déchets.

Moyens de mise en œuvre	Échéancier		
	Court terme	Moyen terme	Long terme
6.3.1.Favoriser le concept d'économie circulaire;		X	
6.3.2. Faciliter le recyclage des déchets plastiques;		X	
6.3.3. Repenser la gestion de l'eau.		X	

Certifiée copie conforme.