



**Plan d'urbanisme
Règlement n° 2014-277**

Codification administrative

Avis de motion : 5 mai 2014

Adoption : 8 mai 2014

Entrée en vigueur : 10 juin 2014

Modifications incluses dans ce document	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur
2016-323	3 novembre 2016
2016-329	2 mars 2017
2018-346	5 avril 2018
2019-370	7 novembre 2019
2021-396	30 novembre 2021

TABLE DES MATIÈRES

	Page
1. MISE EN SITUATION	1
2. CONTENU DU PLAN D'URBANISME.....	2
2.1 Contenu obligatoire	2
2.2 Contenu facultatif	2
3. PARTICULARITÉS MUNICIPALES	4
3.1 Bref historique	4
3.2 Caractéristiques physiques du territoire	4
3.3 Fonction résidentielle et commerciale	5
3.4 Éléments sociodémographiques.....	6
3.5 Services municipaux	7
3.6 Réseau routier.....	7
3.7 Éléments d'intérêt	7
4. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE	8
4.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog	8
4.2 Principes d'aménagement de la municipalité de Bolton-Est.....	9
4.3 Grandes orientations d'aménagement de la municipalité de Bolton-Est.....	10
4.3.1 Assurer la pérennité du secteur forestier.....	10
4.3.2 Préoccupations environnementales et développement durable	11
4.3.3 Planifier le développement des noyaux villageois et des secteurs résidentiels	11
4.3.4 Développer le potentiel touristique	12
4.3.5 Préservation de la qualité de l'eau	13
5. ÉLÉMENTS DE POTENTIELS ET DE CONTRAINTES DANS LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE	14
5.1 Éléments de potentiels.....	14
5.1.1 Territoires d'intérêts esthétique, touristique et historique	14
5.1.2 Territoires d'intérêt écologique	14
5.2 Éléments de contraintes	14
5.2.1 Rives des cours d'eau.....	15
5.2.2 Zones à risques d'inondation et d'érosion.....	15
5.2.3 Dépotoir désaffecté et site d'élimination de déchets dangereux	15
5.2.4 Carrières et sablières.....	15
6. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITES D'OCCUPATION.....	16

6.1	Grandes affectations du sol	16
6.1.1	Affectation agroforestière	16
6.1.2	Affectation conservation	16
6.1.3	Affectation rurale	17
6.1.4	Affectation villégiature	17
6.1.5	Affectation extraction	17
6.1.6	Affectation urbaine	18
6.1.7	Affectation îlot déstructuré	18

ANNEXE A - Plan d'affectation du sol

1. MISE EN SITUATION

En 2001, la Municipalité de Bolton-Est (pour la suite du texte, nous utiliserons pour plus de concision le terme « la Municipalité ») a adopté un plan d'urbanisme révisé afin de planifier le développement de son territoire, répondant ainsi aux exigences de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* à la suite du processus de révision du schéma d'aménagement. Plus de 10 ans après cette adoption d'un plan d'urbanisme révisé, les outils en matière d'aménagement du territoire ont évolué. Le temps est venu pour la Municipalité de se doter d'un nouveau plan d'urbanisme et d'une réglementation attenante qui soient à l'image de son évolution et de sa vision du futur.

La Municipalité a adopté, en 2014, son nouveau plan d'urbanisme révisé. Celui-ci se veut un outil de réalisation des objectifs que poursuit la Municipalité en ce qui concerne l'organisation de son territoire. Les principaux objectifs de cette révision sont les suivants :

- vulgariser et simplifier les textes réglementaires;
- faciliter la compréhension par des règles claires et précises; et
- énumérer de nouvelles dispositions ou modifier celles existantes pour tenir compte du courant jurisprudentiel, d'une application simplifiée, de l'intérêt commun (diminution des dérogations mineures) et des nouvelles réalités ou tendances en matière d'urbanisme et d'inspection municipale.

L'élaboration de ce nouveau plan d'urbanisme constitue beaucoup plus qu'une formalité légale ou qu'un simple exercice de révision. Le plan d'urbanisme doit jouer pleinement son rôle et devenir un outil de référence utile pour assurer un développement et un aménagement harmonieux du territoire, respectant ainsi la vision et les grandes orientations de la Municipalité. Ainsi, il permet d'anticiper la nature et l'intensité des actions et gestes que pourraient poser les autorités de la Municipalité en regard des situations à rechercher ou des principes à respecter. D'autre part, le plan d'urbanisme constitue un préambule à la conception des différents règlements d'urbanisme qui en découlent, d'où la nécessité de lui accorder une place prépondérante. De plus, sa conception doit s'effectuer en conformité avec les exigences prévues au schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog.

Ainsi, c'est dans l'esprit d'une amorce de réflexion que la Municipalité a identifié les défis à relever et les principaux enjeux stratégiques de l'aménagement de son territoire.

2. CONTENU DU PLAN D'URBANISME

Afin d'assurer un développement harmonieux de son territoire, la Municipalité se donne, entre autres, des politiques sociales, économiques et environnementales et effectue une planification de l'organisation de son territoire dont le plan d'urbanisme constitue le premier pas. La LAU prévoit les éléments qui **doivent** être inclus au plan d'urbanisme (contenu obligatoire) et ceux qui **peuvent** être inclus (contenu facultatif).

2.1 Contenu obligatoire

Les éléments qui doivent être inclus au plan d'urbanisme sont les suivants :

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

2.2 Contenu facultatif

Le plan d'urbanisme peut également inclure :

- les zones à rénover, à restaurer ou à protéger;
- la nature, la localisation et le type des équipements et infrastructures;
- les coûts approximatifs afférents à la réalisation des éléments du plan;
- la nature et l'emplacement projetés des principaux réseaux et terminaux d'aqueduc, d'égouts, d'électricité, de gaz, de télécommunication et de câblodistribution;
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU);
- la délimitation à l'intérieur du territoire municipal d'aires d'aménagement pouvant faire l'objet de plans d'aménagement d'ensemble (PAE).

Par conséquent, suivant ces dispositions légales et la nature du mandat contracté dans le cadre de cette refonte de la réglementation d'urbanisme, le plan d'urbanisme de la municipalité se présente comme suit :

- les particularités municipales;
- les grandes orientations d'aménagement et leurs moyens de mise en œuvre;
- les éléments de potentiels et de contraintes dans la planification du territoire;
- les grandes affectations du sol et les densités d'occupation.

D'autre part, la Municipalité pourrait adopter, en plus de sa réglementation d'urbanisme, des outils permettant de planifier le développement tels que le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.) ou un plan particulier d'urbanisme (PPU).

Le plan d'implantation et d'intégration architecturale (P.I.I.A.)

Le P.I.I.A. est un règlement discrétionnaire permettant à une Municipalité de faire une évaluation qualitative d'un projet ou d'un bâtiment au moment d'une demande de permis ou de certificat. Le règlement permet ainsi à la Municipalité d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale, tout en tenant compte des particularités de chaque situation.

L'approche est particulièrement appropriée lorsqu'il s'agit de régir les aménagements et les constructions dans les zones sensibles du territoire, que ce soit en milieu dense où l'intérêt est d'ordre architectural ou urbanistique, ou qu'il s'agisse de secteurs encore caractérisés par leur environnement naturel.

Plan particulier d'urbanisme (PPU)

Le programme particulier d'urbanisme (PPU) est une composante facultative du plan d'urbanisme. Ce dernier réfère à la planification de l'ensemble du territoire municipal tandis que le PPU permet d'apporter plus de précisions, quant à la planification de certains secteurs qui suscitent une attention toute particulière de la part du conseil municipal. Il peut s'agir, par exemple, du développement d'un nouveau secteur résidentiel, industriel ou du noyau villageois.

3. PARTICULARITÉS MUNICIPALES

3.1 Bref historique

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

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

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

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

La mine aura, toutefois, vécu assez longtemps pour susciter un projet de chemin de fer pour desservir le canton. C'est la Missisquoi & Black Rivers Valley Railways qui entreprend, en 1871, la construction d'une voie ferrée destinée à relier Richmond, au nord, à Highwater, au sud. Les difficultés de l'entreprise sont nombreuses et, dix ans plus tard, un seul tronçon est achevé reliant la mine Huntingdon à Bolton-Centre et South Bolton. Au tournant du siècle, la Canadian Pacific Railway complète le projet original en reliant Eastman avec North Troy au Vermont. Cependant, le transport sur cette ligne se révèle peu rentable et elle est définitivement abandonnée en 1936.

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

3.2 Caractéristiques physiques du territoire

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

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

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

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

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

3.3 Fonction résidentielle et commerciale

Les villages de Bolton Centre et South Bolton concentrent les activités commerciales et de services. Notons la présence d'un dépanneur à Bolton-Sud et d'un spa à Bolton-Centre. La présence du spa engendre la présence d'environ 40 000 visiteurs par année.

La fonction résidentielle se retrouve dans Bolton Centre et sous forme d'habitat dispersé le long des chemins ruraux. Les résidences saisonnières se sont naturellement installées dans la vallée de la rivière Missisquoi et autour des lacs Bonne-Allée, Trouser et Nick. Dans les dernières années, plusieurs habitations saisonnières ont été transformées en résidences permanentes. On retrouve également des résidences dans les secteurs de hauts plateaux offrant des points de vue exceptionnels sur le paysage environnant.

3.4 Éléments sociodémographiques

La municipalité de Bolton-Est comptait, en 2011, 799 habitants, soit une densité de 11,40 habitants au km². La population a constamment évolué au cours des dernières années. Le tableau 1 nous indique l'évolution du nombre de citoyens pour les années 1996 à 2011.

Tableau 1 : Évolution de la population de Bolton-Est de 1996 à 2006

Années	1996	2001	2006	2011	Total
Population	651	697	704	910	+ 259 personnes
Variation de la population	-	+ 7 %	+ 1 %	+ 29,3 %	39,8 %

Source : Statistique du Canada, recensements : 1996, 2001, 2006 et 2011

Comme nous pouvons le constater dans le tableau précédent, la tendance démographique de la municipalité a évolué de façon positive au cours des dernières années. En plus, depuis 2006, la variation de la population a fortement progressé.

Parmi les autres éléments distinctifs de la population, mentionnons-le fait que son âge médian était de 52 ans en 2011, soit 4 ans supérieurs à celui de la population provinciale (48 ans). La composition de la répartition des classes d'âges de la municipalité se distingue de la répartition provinciale. Le pourcentage de répartition par groupe d'âge de 0 à 50 ans est inférieur à celui de la province de Québec et le pourcentage de répartition pour les groupes d'âge de 51 ans et plus est majoritairement supérieur à celui de la province de Québec, tel qu'il est représenté au tableau 2 suivant.

Tableau 2 : Caractéristiques de la population de Bolton-Est en 2011

Classes d'âges	Bolton-Est Nombre de citoyens	Province de Québec
0-9 ans	80 (8,8 %)	9,1 %
10-19 ans	80 (8,8 %)	10,5 %
20-29 ans	55 (6,0 %)	8,5 %
30-39 ans	85 (9,3 %)	10,2 %
40-49 ans	105 (11,5 %)	13,4 %
50-59 ans	190 (20,8 %)	17,6 %
60-69 ans	225 (24,7 %)	17,6 %
70-79 ans	55 (6,0 %)	8,6 %
80 ans et plus	35 (3,8 %)	2,5 %
Total	910 (100 %)	100 %

Source : Statistique Canada, recensements : 2011

3.5 Services municipaux

Les villages de Bolton-Centre et South Bolton ne disposent pas de réseaux d'aqueduc ou d'égout. Les équipements municipaux comprennent une bibliothèque, un parc municipal et un bureau municipal. Comme le veulent la tradition et la culture du milieu anglophone, de nombreux services sont fournis par des associations communautaires.

3.6 Réseau routier

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

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

3.7 Éléments d'intérêt

Divers éléments naturels ou bâtis méritent une attention particulière sur le territoire de la municipalité :

Éléments d'intérêt écologique :

- les milieux humides (en particulier les milieux humides de l'étang Georges et du lac Bonne-Allée);
- les ravages du cerf de Virginie;
- la réserve écologique Van Reet.

Éléments d'intérêt esthétique :

- les paysages naturels d'intérêt supérieur (en particulier les versants des monts Chagnon, Éléphant, Foster, Glen, Place et Peeve);
- les routes pittoresques et panoramiques (soit les chemins Baker Pond et Nicolas-Austin).

Éléments d'intérêt patrimonial :

- l'ensemble patrimonial de Bolton-Centre;
- certains bâtiments cités par la Municipalité.

4. GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT, OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN ŒUVRE

Le processus de planification de la Municipalité débute par l'élaboration des grandes orientations d'aménagement de son territoire. Celles-ci sont semblables aux grandes orientations du schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog, mais spécifiques à son territoire municipal. Des orientations d'aménagement retenues par le conseil découlent des objectifs et des moyens de mise en œuvre qui sont les outils que la Municipalité prévoit utiliser pour relever ses défis d'aménagement. Ces divers éléments permettent d'encadrer la réglementation d'urbanisme.

Au sens de la *Loi*, la réglementation municipale doit être conforme aux éléments du plan d'urbanisme qui, eux-mêmes, doivent être conformes aux orientations du schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog.

4.1 Grandes orientations d'aménagement du territoire selon le schéma d'aménagement de la MRC Memphrémagog

Les grandes orientations d'aménagement élaborées par la MRC Memphrémagog constituent la base de départ pour la conception d'orientations municipales. Les grandes orientations apparaissent au schéma d'aménagement de la MRC et sont reproduites ici. Sept grandes orientations ont été définies pour l'ensemble du territoire, à savoir :

Orientation 1

Reconnaître la vocation récréotouristique de la MRC Memphrémagog comme un des moteurs de l'économie régionale, par la consolidation des pôles touristiques d'Orford et Owl's Head et la mise à profit des caractéristiques naturelles, culturelles et patrimoniales de la région.

- Cette orientation implique des objectifs et des moyens de mise en œuvre dans les secteurs de la forêt, du loisir/récréation, du tourisme, du transport et de la culture/patrimoine et de l'environnement.

Orientation 2

Rationaliser l'implantation de la villégiature sur le territoire de la MRC, en tenant compte des facteurs de localisation associés au patrimoine naturel et humain, tout en s'assurant du respect des caractéristiques physiques du milieu et de l'environnement naturel privilégié de notre région.

- Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de la forêt, du tourisme et de l'environnement.

Orientation 3

Consolider le développement industriel dans des pôles régionaux et le développement urbain dans des aires circonscrites, afin d'y assurer une meilleure desserte des besoins de la population.

- Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'industrie, du transport, des milieux urbains et de l'environnement.

Orientation 4

Assurer une gestion rationnelle des ressources naturelles et une intégration de nouveaux aménagements respectueuse du milieu, devant, entre autres fins, contribuer à préserver l'intégrité des secteurs où le dynamisme du terroir est présent.

- Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de la forêt, de l'environnement, de l'industrie et du loisir/récréation.

Orientation 5

Planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à l'agriculture et aux entreprises agricoles dans les portions du territoire empreintes d'un dynamisme agricole et dans les secteurs offrant un réel potentiel de développement de l'agriculture, en ce qui a trait aux caractéristiques du milieu et à l'occupation du sol.

- Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de l'environnement et de la forêt.

Orientation 6

Protéger et conserver le milieu naturel et le cadre de vie de qualité qui motivent la population à demeurer dans la région et qui attirent de nouvelles clientèles.

- Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de l'agriculture, de la forêt, de la culture/patrimoine, de l'environnement, des milieux urbains et du tourisme.

Orientation 7

Renforcer l'identité régionale et la mise en commun des forces municipales.

- Cette orientation implique des objectifs et moyens de mise en œuvre dans les secteurs de la culture/patrimoine, l'agriculture, l'environnement, le loisir/récréation, le tourisme, l'industrie, le transport et les milieux urbains.

4.2 Principes d'aménagement de la municipalité de Bolton-Est

Les principes d'aménagement correspondent aux visions de développement de la Municipalité de Bolton-Est. L'ensemble des orientations et des objectifs en découle. De même, les décisions administratives et politiques devront répondre à ces principes généraux, mais primordiaux.

Niveau local

La Municipalité entend garantir la qualité de vie de ses citoyens en assurant la pérennité des services existants et en favorisant l'implantation de nouveaux services dédiés à toutes les catégories de population. Par services, on entend ici l'offre publique telle que les parcs et équipements municipaux, les institutions d'enseignement, etc. La Municipalité entend aussi conserver et prioriser son caractère rural tout en dynamisant son économie locale par la promotion du tourisme, le développement résidentiel et la mise en valeur des paysages par leurs conservations.

Niveau régional

La Municipalité reconnaît qu'elle fait partie d'une région à caractère agroforestier et rural. Elle est principalement identifiée comme telle au sein de la MRC Memphrémagog et elle doit, par le fait même, respecter les orientations du schéma d'aménagement et de développement. Les secteurs récréotouristiques périphériques à la municipalité, le Mont-Glen et la station touristique Owl's Head lui offrent une visibilité régionale. La Municipalité doit favoriser cette visibilité par la mise en valeur des éléments locaux.

Niveau global

Reconnaissant la préoccupation de ses citoyens pour la préservation de l'environnement et dans une perspective de développement durable de l'ensemble des ressources présentes sur le territoire municipal, la Municipalité entend assurer la meilleure qualité de vie possible à ses résidents présents et futurs. En outre, la notion de développement durable doit être omniprésente dans l'ensemble des décisions concernant l'aménagement et le développement du territoire.

4.3 Grandes orientations d'aménagement de la municipalité de Bolton-Est

4.3.1 Assurer la pérennité du secteur forestier

Consciente de l'importance de son secteur forestier, la Municipalité de Bolton-Est reconnaît que certaines actions doivent être entreprises afin d'accorder une priorité à la reconnaissance de la valeur économique et récréotouristique de cette ressource.

Objectifs :

- Favoriser l'utilisation récréotouristique de certains secteurs forestiers ;
- Planifier l'aménagement du territoire en accordant une priorité à la conservation de la ressource forestière ;
- Assurer la pérennité du couvert forestier ;
- Assurer, par le contrôle de la densité, la mise en valeur de la forêt ;
- Assurer la reconnaissance des corridors écologiques ;
- Protéger les noyaux forestiers ;
- Assurer la préservation d'espaces vitaux adéquats pour la grande faune ;
- Favoriser la conservation des milieux forestiers intègres.

Moyens :

- Assurer un contrôle dans la planification du développement ;

- Réglementer l'abattage d'arbres en portant une attention particulière aux noyaux forestiers, aux paysages et aux sommets ;
- Développer d'autres débouchés en milieu forestier ;
- Encourager la plantation d'arbres sur les propriétés privées ;
- Mettre en valeur la forêt privée ;
- Identification des milieux adéquats pour la création de corridors écologiques ;
- Élaboration d'un plan de protection des corridors écologiques ;
- Limiter la fragmentation des espaces vitaux de la grande faune lors de la réalisation de nouveaux développements ;
- Élaboration d'un registre de la faune présente sur le territoire ;
- Élaboration d'un programme de plantation d'espèces indigènes sur les terrains publics et privés.

4.3.2 Préoccupations environnementales et développement durable

La société en général a trop longtemps négligé les effets néfastes de ses activités sur l'environnement. Aujourd'hui, de plus en plus de citoyens sont sensibles aux importants défis qui nous attendent. La Municipalité de Bolton-Est reconnaît le rôle qu'elle a à jouer afin de protéger ses secteurs sensibles. Les changements d'habitudes et de mentalités impliqueront des sacrifices de la part de tous au bénéfice des générations à venir.

Objectifs :

- Assurer la protection des personnes et de leurs biens tant au chapitre des contraintes anthropiques qu'à celui des contraintes naturelles ;
- S'assurer la conformité des installations septiques ;
- Protéger et mettre en valeur des rives et bandes riveraines ;
- Protéger le couvert forestier ;
- Protéger la qualité des paysages naturels ;
- Développer une vision de développement durable du territoire municipal tenant compte de la qualité du milieu naturel.

Moyens :

- Inclure, dans la réglementation, des dispositions visant à protéger les secteurs sensibles ;
- Élaborer et mettre en œuvre un programme de renaturalisation des rives ;
- S'assurer, par le biais d'un programme d'inspection, de la présence d'installations septiques conformes ;
- Réglementer la plantation et l'abattage des arbres ;
- Maintenir une densité d'occupation faible à proximité des cours d'eau ;
- Appuyer les efforts de protection au niveau de l'environnement et du développement durable ;
- Élaboration d'un plan stratégique de développement durable de la Municipalité.

4.3.3 Planifier le développement des noyaux villageois et des secteurs résidentiels

Il est important de rationaliser l'implantation des fonctions résidentielle et commerciale sur le territoire de la municipalité, en tenant compte des facteurs de localisation associés au

patrimoine naturel et humain, tout en s'assurant de respecter les caractéristiques physiques du milieu.

Objectifs :

- Veiller à assurer une cohabitation harmonieuse des usages ;
- Encourager une harmonisation architecturale ;
- S'assurer de la possibilité de développement du milieu urbain par la disponibilité d'une banque de terrains vacants correspondant à la demande potentielle pour les prochaines années ;
- Encourager la création d'emplois locaux ;
- Favoriser l'implantation de commerces de proximité (dépanneur, pharmacie, etc.) ;
- Amélioration de la planification des développements domiciliaires localisés à l'extérieur des périmètres urbains en tenant compte des principes de développement durable ;
- Assurer la planification des trames de rues en conséquence des milieux naturels et de leur mise en valeur.

Moyens :

- Identifier les terrains vacants à l'intérieur des périmètres urbains pour le développement ;
- Prévoir des espaces vacants permettant le développement pour les dix prochaines années ;
- Mettre en place des outils de contrôle de l'architecture des bâtiments (normes au règlement de zonage, PIIA, etc.) ;
- Favoriser l'implantation des activités compatibles ;
- Élaboration d'un plan stratégique de développement durable de la municipalité
- Réglementer le développement domiciliaire par les outils urbanistiques tels que le plan d'aménagement d'ensemble (PAE) et un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

4.3.4 Développer le potentiel touristique

La Municipalité de Bolton-Est s'engage à privilégier le développement d'une économie touristique basé sur des caractéristiques propres à la Municipalité, soit la qualité du paysage, le patrimoine bâti ainsi que sur les milieux naturels. Ce développement permettra d'assurer la pérennité de ces établissements et du milieu, de susciter l'intérêt ainsi que de permettre de mieux vendre les possibilités de nouvelles implantations dans les domaines commercial et résidentiel.

Objectifs :

- Créer un sentiment d'appartenance et de fierté chez les citoyens;
- Augmenter la clientèle potentielle pour les commerces existants et futurs;
- Rendre la municipalité accueillante aux promoteurs et aux investisseurs;
- Mise en valeur des attraits touristiques de la municipalité;
- Protéger les bâtiments historiques ayant un potentiel patrimonial.

Moyens :

- Planifier la construction de sites d'observation des paysages;
- Favoriser par la réglementation, l'implantation de commerces compatibles avec le tourisme (gîte touristique, table champêtre, restaurants, etc.);
- Prévoir la citation de monuments historiques;
- Par la réglementation, introduire des dispositions concernant la protection des paysages.

4.3.5 Préservation de la qualité de l'eau

L'eau est omniprésente sur le territoire de la municipalité de Bolton-Est. Que ce soit par sa présence de milieux humides, cours d'eau, lacs ou dans les nappes phréatiques, l'eau façonne le territoire et est une condition essentielle pour la sauvegarde des milieux naturels et à leur biodiversité. L'eau est aussi une composante indispensable dans nos vies. Il est donc primordial de veiller à sa protection, notamment par une saine gestion et l'aménagement adéquat du territoire. Une attention particulière devra être portée aux activités humaines, particulièrement lors de la réalisation de développements résidentiels, où un contrôle rigoureux devra être réalisé pour assurer la protection et la préservation de cette ressource inestimable.

Objectifs :

- Protéger les milieux humides;
- Protéger les lacs et les cours d'eau;
- Protéger les nappes phréatiques;
- Limiter l'érosion, l'apport en phosphore et de matières en suspension dans le milieu aquatique;
- Assurer une gestion efficace des eaux de ruissellement.

Moyens :

- Favoriser par la réglementation, l'utilisation de surface perméable;
- Prévoir, lors de la réalisation ou la réfection de rues, la mise en place de mesure de contrôle de l'érosion;
- Assurer, par la réglementation, la protection des couverts forestiers aux abords des divers plans d'eau;
- Élaborer et mettre en œuvre un programme favorisant la récupération des eaux de ruissellement;
- Renaturaliser les espaces déboisés par des espèces indigènes.

5. ÉLÉMENTS DE POTENTIELS ET DE CONTRAINTES DANS LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE

5.1 Éléments de potentiels

La Municipalité de Bolton-Est offre des éléments caractéristiques qui contribuent à l'orientation de la planification de son territoire. Certains de ces éléments ont un intérêt culturel, esthétique ou écologique reconnu par la MRC de Memphrémagog. Il convient de les identifier et de les préserver afin qu'ils puissent prendre leur pleine envergure et contribuer à l'essor de la municipalité.

5.1.1 Territoires d'intérêts esthétique, touristique et historique

Il s'agit principalement de bâtiments, routes ou paysages identifiés par le gouvernement, la MRC et la Municipalité afin qu'ils soient protégés et mis en valeur :

- routes pittoresques et panoramiques;
- paysage naturel d'intérêt supérieur;
- paysages champêtres;
- ensemble patrimonial;
- églises de qualité exceptionnelle;
- monuments patrimoniaux classés;
- les monts Glen, Beckey et Place.

Des normes particulières devront être mises en œuvre afin de protéger les territoires d'intérêt de la municipalité.

5.1.2 Territoires d'intérêt écologique

Les territoires d'intérêt écologique sont principalement les milieux humides du lac Bonne-Allée et de l'étang George, ainsi que les secteurs boisés sur le territoire de la municipalité. Afin de protéger les différents secteurs, il serait important de :

- régir le déboisement;
- régir les implantations;
- favoriser la conservation;
- certains milieux humides identifiés par la MRC devront faire l'objet de dispositions normatives plus sévères que celles du ministère de l'Environnement afin de favoriser leur conservation.

5.2 Éléments de contraintes

Des éléments de contraintes particulières peuvent également être identifiés afin d'en régir les usages. Ces éléments sont, notamment, les suivants :

5.2.1 Rives des cours d'eau

Afin de protéger les rives des cours d'eau, les mesures suivantes sont à prévoir :

- délimiter une bande de protection de la rive des cours d'eau;
- régir les ouvrages pouvant être installés sur la berge et dans le littoral de ces milieux;
- limiter les interventions dans le couvert végétal longeant ces milieux en établissant une distinction entre les cours d'eau;
- régir la construction de rues et de chemins à proximité des cours d'eau;
- exiger des mesures de mitigation lors des travaux.

5.2.2 Zones à risques d'inondation et d'érosion

Afin de minimiser les impacts, les mesures suivantes sont à prévoir :

- prohiber les ouvrages dans les zones à risque d'inondation;
- régir les travaux, les ouvrages et les morcellements de terrains par des mesures d'immunisation, tenant compte du réseau hydrographique et des propriétés du secteur;
- régir les travaux et les ouvrages dans les zones d'érosion.

5.2.3 Dépotoir désaffecté et site d'élimination de déchets dangereux

Sur le territoire de la municipalité de Bolton-Est, on dénombre un dépotoir désaffecté et un site d'élimination de déchets dangereux. Afin de minimiser les impacts, les mesures suivantes sont à prévoir :

- régir l'occupation du sol;
- régir l'installation de puits d'eau de consommation à proximité des sites visés;
- régir les travaux et les ouvrages sur ces sites.

5.2.4 Carrières et sablières

Les sites d'extractions des sables et graviers génèrent des impacts négatifs sur le voisinage dont les plus importants sont le bruit, la poussière et l'érosion. Il est souhaitable de déterminer des zones de contraintes autour de ces activités, afin d'assurer une concordance dans les gestes d'aménagement posés à la fois par les exploitations et par les activités et constructions en périphérie dans le but de minimiser les impacts sur la sécurité publique dans les territoires adjacents.

Parmi les autres éléments de contraintes qu'il convient de citer, mentionnons certaines activités agricoles pour lesquelles des distances séparatrices sont établies afin d'atteindre les objectifs fixés par le milieu régional et le ministère du Développement durable, Environnement et Parcs (MDDEP).

6. GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes affectations indiquent les vocations actuelles et futures du territoire. Elles définissent les lignes générales de l'occupation du territoire en déterminant une ou plusieurs activités principales auxquelles on destine une partie du territoire.

Le plan des affectations du sol divise l'ensemble du territoire de la municipalité en différentes affectations. Les grandes affectations du sol sont décrites dans ce chapitre.

6.1 Grandes affectations du sol

Les grandes affectations du sol suivantes se retrouvent dans le plan d'affectation du sol inclus en annexe :

- affectation agroforestière;
- affectation conservation;
- affectation rurale;
- affectation villégiature;
- affectation extraction;
- affectation urbaine locale;
- affectation îlot déstructuré.

6.1.1 Affectation agroforestière

Description :

Ces aires d'affectation correspondent aux parties de la zone agricole permanente telles que définies par la *Loi de protection du territoire agricole* où il y a une concentration de grands secteurs boisés. L'aire d'affectation est davantage vouée à la foresterie et à l'agriculture avec une présence plus grande d'habitations s'intégrant au cadre champêtre et présentant une très faible densité, sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc. Par ailleurs, aucun nouveau chemin public ne pourra être construit dans cette affectation.

Usages permis :

Les activités et usages de type forestier et agricole y sont privilégiés. L'activité résidentielle est autorisée suivant les conditions d'implantation résidentielle applicables. Les activités commerciales et industrielles liées à la ressource sont également possibles. L'implantation des activités non agricoles ne sera permise qu'en bordure des chemins privés existants ou des chemins publics.

6.1.2 Affectation conservation

Description :

Cette affectation correspond à la Mine-aux-Pipistrelles localisée à la limite sud-est du territoire municipal, près du chemin Baker Talc et adjacente à la Municipalité de Potton. Cette affectation a comme objectif la préservation de ce milieu. La densité d'occupation au sol est donc très faible.

Usages permis :

Seules les activités récréatives ou à caractères publics reliées à la conservation y sont privilégiées.

6.1.3 Affectation rurale

Description :

Ces aires d'affectation correspondent à un milieu non agricole, à l'extérieur de la zone agricole permanente, dont les perspectives de développement agricole en aire ouverte sont très faibles et sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc. Quelques grands secteurs boisés s'y retrouvent, abritant accessoirement d'autres activités. La densité prévue est faible.

Usages permis :

L'activité résidentielle et les activités pouvant s'exercer en complémentarité avec elle sont privilégiées de même que les activités forestières et agricoles compatibles avec l'activité résidentielle. Les activités récréatives axées sur le milieu naturel avec ou sans modifications de ce milieu sont encouragées pour supporter l'offre touristique régionale. La production artisanale favorisant le travail à domicile s'ajoute dans cette affectation.

6.1.4 Affectation villégiature

Description :

Ces aires d'affectation sont principalement résidentielles (permanente ou saisonnière), sans possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc. Elles correspondent généralement à des espaces forestiers en périphérie des lacs et des cours d'eau, situés à l'extérieur du périmètre d'urbanisation. La densité prévue est faible.

Usages permis :

Les activités et usages résidentiels y sont privilégiés de même que les activités de travail à domicile. Seules les activités récréatives générant peu de transformation du milieu naturel et l'hébergement commercial léger y sont encouragées.

6.1.5 Affectation extraction

Description :

Ces aires d'affectation sont vouées aux activités d'extraction et de transformation des matières prélevées actuellement en activité ou présentant des possibilités d'agrandissement. La densité prévue est faible et il n'y a aucune possibilité de desserte par l'égout ou l'aqueduc.

Usages permis :

Les usages et activités d'extraction y sont privilégiés. La transformation et l'entreposage sur place des matières prélevées y sont permis en complémentarité avec l'activité d'extraction. Les activités agricoles et forestières peuvent accessoirement s'y développer.

6.1.6 Affectation urbaine

Description :

Ces aires d'affectation correspondent au périmètre d'urbanisation. On la retrouve autour des villages de Bolton-Centre et de South Bolton. La densité prévue est très faible à forte.

Usages permis :

L'aire d'affectation urbaine peut comprendre des établissements de commerces de services ou de biens de consommation courante, des institutions comme une école, un lieu de culte ou une mairie. On peut également y retrouver des résidences dans une portion de l'agglomération ou en mixité avec les équipements publics et commerciaux.

6.1.7 Affectation îlot déstructuré

Description :

Ces aires d'affectation correspondent aux parties de la zone agricole permanente telles que définies par la *Loi de protection du territoire agricole* où il y a une concentration de grands secteurs boisés. L'aire d'affectation 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.

Usages permis :

L'activité résidentielle est autorisée suivant les conditions d'implantation résidentielle applicables et les activités et les usages de type forestier et agricole y sont également autorisés. La superficie minimale des terrains utilisés à des fins résidentielles est fixée à 4 000 m².

ANNEXE A
Plan d'affectation du sol