

Révision du plan et des règlements d'urbanisme

SYNTHÈSE DES RÈGLEMENTS D'URBANISME ENVISAGÉS

Le présent document est préparé en vue de la consultation publique du 16 septembre 2024 au parc Terrio à 18h30 concernant la révision du plan et des règlements d'urbanisme. Le but du présent document est de diffuser à la population les intentions de l'administration municipale à l'égard des règlements d'urbanisme accompagnant le nouveau plan d'urbanisme afin d'enrichir les discussions lors de la consultation publique.

Aucune information diffusée dans ce document n'est finale ou définitive. Celui-ci est diffusé aux fins de recueillir la rétroaction de la population à l'égard de ce qui est envisagé au niveau des règlements d'urbanisme.

Pourquoi un nouveau 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.

Par ailleurs, à la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog en avril 2024, la Municipalité possède 24 mois à partir de ce moment pour revoir sa planification territoriale, qui date de 2014, afin de se conformer aux nouvelles exigences de la MRC et de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

La vision et les orientations d'aménagement

Bolton-Est, une communauté inspirante et attirante ... 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!

Les orientations d'aménagement prévues au nouveau plan d'urbanisme trouvent leur inspiration dans les enjeux et dans la vision d'aménagement de Bolton-Est. En harmonie avec les grandes orientations d'aménagement de la planification régionale de la MRC de 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 œuvre de l'énoncé de vision ci-haut et d'apporter des solutions aux enjeux d'aménagement. Les orientations d'aménagement envisagées sont :

1. Assurer la protection de l'environnement et l'adaptation aux changements climatiques;
2. Dynamiser les milieux de vie et améliorer leur attractivité;
3. Valoriser les infrastructures existantes et favoriser la création d'équipements communautaires répondant aux besoins présents et futurs;
4. Valoriser le patrimoine bâti et les éléments identitaires du territoire;
5. Soutenir le développement d'une agriculture de proximité.

Synthèse des règlements d'urbanisme envisagés

La mise en œuvre du plan d'urbanisme peut prendre la forme de toute sorte d'actions. Ces actions peuvent être des mesures fiscales, d'acquisition de terrains, d'appel à projets particuliers, d'ententes avec les citoyens et promoteurs, etc. Toutefois, la majeure partie de la mise en œuvre passe par les différents outils réglementaires mis à la disposition de la Municipalité. Ces outils réglementaires doivent répondre aux orientations et aux objectifs d'aménagement prévus au plan d'urbanisme.

La présente section expose les principales modifications envisagées aux règlements d'urbanisme comparativement à ceux présentement en vigueur sur le territoire.

1. Les affectations du sol et le zonage

Le territoire municipal sera divisé en 10 affectations du sol. Une affectation du sol est une aire dans laquelle différentes normes s'appliquent et dans laquelle une vocation particulière est déterminée compte tenu des caractéristiques et des enjeux particuliers du secteur. Les 10 affectations envisagées sont :

1. L'affectation Agroforestière : Représente la majorité de la zone agricole permanente décrétée par le gouvernement du Québec (zone verte);
2. L'affectation Conservation : Comprend la réserve écologique de la Mine-aux-Pipistrelles sur le chemin Baker Talc;
3. L'affectation Extraction : Regroupe certains des plus importants sites d'extraction de sable et autres matériaux sur le territoire;
4. L'affectation Îlot déstructuré : Inclut des secteurs de la zone agricole permanente décrétée affectés par des usages résidentiels en situation de droit acquis.
5. L'affectation Paysagère-forestière : Correspond majoritairement à des secteurs forestiers éloignés du réseau routier principal dont les caractéristiques paysagères sont à valoriser.
6. L'affectation Rurale : Correspond 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.
7. L'affectation Rurale-écologique : Correspond à un milieu similaire à l'affectation Rurale, mais où les terres sont peu morcelées et peu développées. Des mesures particulières s'y appliqueront pour réduire l'impact du développement futur sur les milieux naturels et les écosystèmes.
8. L'affectation Résidentielle-villégiature : Correspond aux secteurs dont le développement s'est principalement effectué autour de la villégiature. Cette affectation regroupe l'ensemble des lacs du territoire, soit les lacs Nick, Trousers et Long Pond.
9. L'affectation Mixte : Correspond aux zones dans les périmètres d'urbanisation (villages de Bolton-Centre et de South Bolton) où, en plus de l'usage résidentiel, des usages commerciaux sont autorisés.
10. L'affectation Résidentielle : Correspond aux zones dans les périmètres d'urbanisation où l'usage résidentiel est prédominant.

Le plan des affectations du sol et du zonage envisagés peut être consulté à l'Annexe 1 du présent document.

2. La protection des milieux humides et hydriques

« Les **milieux humides** constituent l'ensemble des sites saturés d'eau ou inondés pendant une période suffisamment longue pour influencer la nature du sol ou la composition de la végétation. En font partie les marais, les marécages, les tourbières et les étangs.

Les **milieux hydriques**, quant à eux, sont constitués des rives, du littoral ainsi que des zones inondables et de mobilité des lacs et des cours d'eau. »

<https://mddep.gouv.qc.ca/eau/rives/milieuxhumides.htm>

Caractérisation des milieux humides et hydriques

En novembre 2023, la MRC de Memphrémagog adoptait son Plan régional des milieux humides et hydriques (PRMHH). Ce plan a permis, entre autres, de caractériser les milieux humides et hydriques sur le territoire et d'identifier ceux qui sont d'intérêt.

Suivant les données du PRMHH, les milieux humides et hydriques sur le territoire de Bolton-Est seront catégorisés selon leur valeur écologique et leur stratégie de conservation attirée par la MRC. Les catégories seront :

Milieu humide d'intérêt supérieur

Milieu humide d'intérêt général

Milieu hydrique d'intérêt supérieur

Milieu hydrique d'intérêt général

Protection des milieux humides

De façon générale, l'ensemble des **milieux humides** à Bolton-Est seront protégés. Les travaux de construction, de remblai et de déblai seront prohibés dans tout milieu humide afin d'éviter leur destruction. Par ailleurs, pour assurer une bonne protection de ces milieux et limiter l'impact des travaux de déboisement et de construction sur ceux-ci, une rive (bande de protection) s'appliquera à tout milieu humide. La largeur envisagée des rives est présentée au Tableau 1.

Protection des milieux hydriques

Le cadre réglementaire applicable aux **milieux hydriques** (lacs, cours d'eau, zone inondable, etc.) est déterminé en grande partie par le ministère de l'Environnement. La Municipalité peut cependant modifier la largeur des rives applicables aux lacs et aux cours d'eau. La largeur envisagée des rives est présentée au Tableau 1.

Secteur d'approbation spéciale

Finalement, pour assurer un éloignement optimal des activités anthropiques des milieux sensibles que sont les milieux humides et hydriques, des secteurs d'approbation spéciale s'appliqueront au-delà de la rive. À l'intérieur de ces secteurs, toute personne désirant effectuer des travaux ou des usages particuliers devra obtenir l'approbation du conseil municipal au préalable. L'analyse des demandes d'approbation sera effectuée via une démarche encadrée par des objectifs et critères d'évaluation des projets prévus à la réglementation ainsi que d'une recommandation du comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal.

L'objectif principal des secteurs d'approbation spéciale sera d'orienter le développement et les travaux à l'extérieur de ceux-ci lorsque possible. Pour ceux qui ne peuvent faire autrement que d'effectuer des travaux dans ces secteurs, il sera toujours possible de le faire sous condition d'obtenir l'approbation décrite ci-haut.

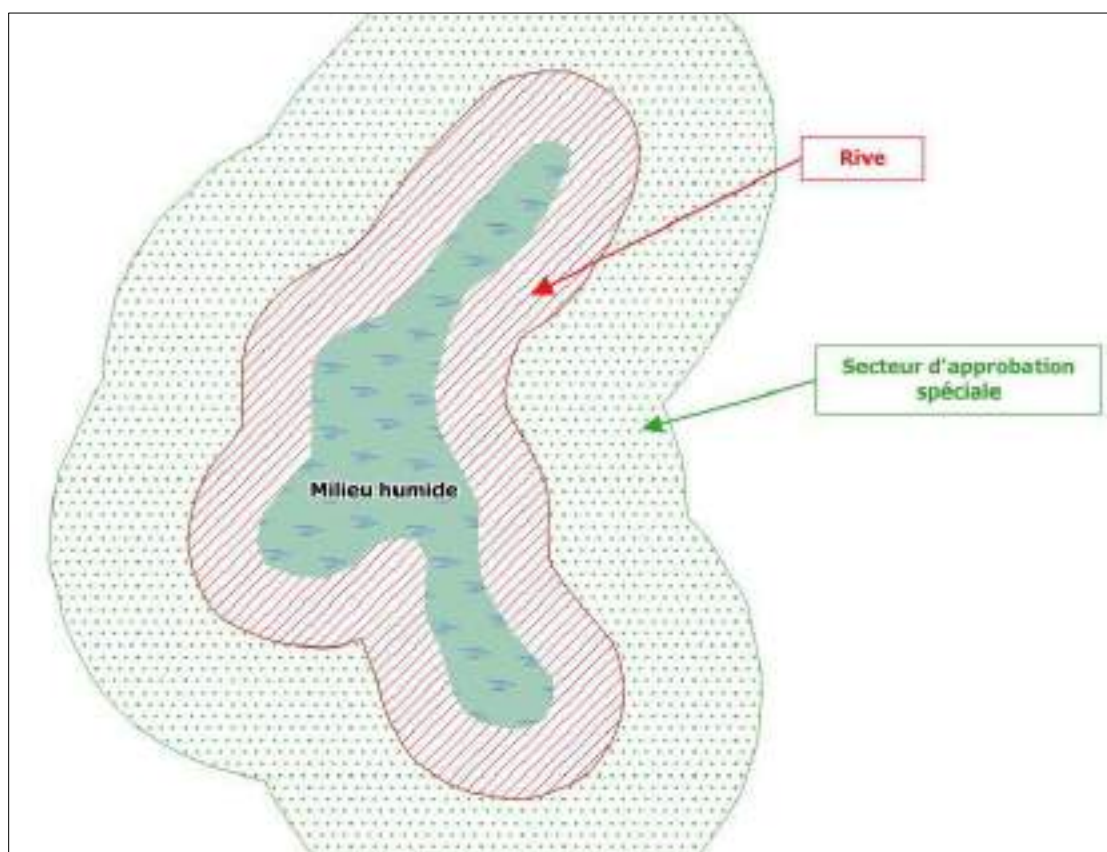
La largeur envisagée de ces secteurs est présentée au Tableau 1. Par ailleurs, la Figure 1 illustre l'application de la rive et du secteur d'approbation spéciale sur un milieu humide à titre d'exemple.

La carte des milieux humides et hydriques du territoire de Bolton-Est peut être consultée à l'Annexe 2 du présent document.

Tableau 1 : Mesures de protection envisagées des milieux humides et hydriques

Type de milieu	Rive	Secteur d'approbation spéciale (Mesuré à partir de la rive)
À l'extérieur des périmètres d'urbanisation		
Milieu humide d'intérêt supérieur	20 m	40 m
Milieu humide d'intérêt général	20 m	10 m
Milieu hydrique d'intérêt supérieur	20 m	10 m
Milieu hydrique d'intérêt général	10 ou 15 m (Selon la pente)	5 m
À l'intérieur des périmètres d'urbanisation		
Tout milieu humide et hydrique	10 ou 15 m (Selon la pente)	5 m

Figure 1 : Illustration de l'application de la rive et du secteur d'approbation spéciale sur un milieu humide



3. Les normes minimales de lotissement

Voici les normes minimales qui s'appliqueront en matière de lotissement. En d'autres termes, ces normes s'appliqueront à toute personne désirant subdiviser sa propriété en plusieurs lots ou pour toute création de nouveaux lots.

		Affectations				
		Rurale Résidentielle- Villégiature	Rurale- écologique Paysagère- forestière Conservation	Périmètre d'urbanisation	Agroforestière	Îlot déstructuré
Normes minimales	Lot non riverain					
	Superficie	10 000 m ² ≈ 107 640 pi ²	20 000 m ² ≈ 215 279 pi ²	3 000 m ² ⁽¹⁾ ≈ 32 292 pi ²	12 000 m ² ≈ 129 167 pi ²	4 000 m ² ≈ 43 056 pi ²
	Largeur sur la ligne avant	50 m ≈ 165 pi	100 m ≈ 329 pi	50 m ≈ 165 pi	150 m ≈ 493 pi	50 m ≈ 165 pi
	Profondeur moyenne	50 m ≈ 165 pi				
	Lot riverain					
	Largeur sur la ligne face à un lac ou un cours d'eau	30 m ≈ 99 pi	100 m ≈ 329 pi	30 m ≈ 99 pi	150 m ≈ 493 pi	50 m ≈ 165 pi
	Profondeur moyenne	75 m ≈ 247 pi				

⁽¹⁾ Pour un terrain situé à moins de 100 m d'un cours d'eau ou à moins de 300 m d'un lac, la superficie minimale est de 4 000 m².

4. Dispositions aux fins de la protection des milieux naturels peu fragmentés

Aux fins de limiter la fragmentation des milieux naturels, tout bâtiment en affectation Rurale-écologique, Conservation ou Paysagère-forestière devra être construit à un maximum de 100 mètres de la rue. Toute personne désirant construire un bâtiment à plus de 100 mètres de la rue devra obtenir une approbation spéciale du conseil municipal. L'analyse des demandes d'approbation sera effectuée via une démarche encadrée par des objectifs et critères d'évaluation des projets prévus à la réglementation ainsi que d'une recommandation du comité consultatif d'urbanisme au conseil municipal.

Par ailleurs, la superficie maximale de déboisement autorisée aux fins de construction sera établie à 50 % de la superficie du terrain jusqu'à un maximum de 1 500 m². Dans les affectations Rurale-écologique, Conservation ou Paysagère-forestière, la superficie maximale d'une aire déboisée d'un seul tenant sera fixée à 800 m² et la superficie maximale totale de toutes les aires déboisées sur un même terrain sera de 1 200 m².

5. Les unités d'habitation accessoires et les habitations bifamiliales

Tel qu'exigé par le schéma d'aménagement et de développement durable de la MRC de Memphrémagog, les habitations bifamiliales (duplex) ne seront plus autorisées à l'extérieur des périmètres d'urbanisation. Seules les habitations unifamiliales y seront autorisées en matière d'habitation.

Toutefois, il sera possible d'aménager un logement accessoire sur une propriété située à l'extérieur de la zone agricole permanente. Ce logement accessoire pourra seulement être dans un bâtiment distinct de la résidence principale lorsque situé dans un périmètre d'urbanisation.

6. Mesures pour la protection des territoires d'intérêt esthétique

Les territoires d'intérêt esthétique peuvent être consultés à l'Annexe 3 du présent document.

Les paysages naturels d'intérêt supérieur

Les paysages naturels d'intérêt supérieur correspondent principalement aux secteurs dont l'altitude est égale ou supérieure à 350 mètres. L'impact d'un déboisement dans ces secteurs pourrait entraîner des conséquences sur le paysage naturel de Bolton-Est et entraîner des problèmes d'érosion ou de chablis. Le rôle que jouent ces paysages pour la région justifie le maintien de certaines mesures et dispositions réglementaires à leur égard.

Cela étant dit et conformément au schéma d'aménagement de la MRC :

- Seuls les habitations unifamiliales et leur(s) bâtiment(s) accessoire(s) pourront y être autorisés.
- Le déboisement devra être restreint au minimum de ce qui est requis pour les travaux.
- Les travaux dans une pente de plus de 15% ne pourront pas être autorisés.
- Une approbation spéciale du conseil municipal sera nécessaire pour y effectuer tous travaux.

Protection du tunnel d'arbres sur le chemin Westover

Tel qu'exigé par le schéma d'aménagement de la MRC, sur le tronçon du chemin Westover entre la route Nicholas-Austin et l'étang Fisher, des mesures seront applicables pour la conservation des arbres en bordure du chemin.

Routes pittoresques et panoramiques

Les routes pittoresques et panoramiques de Bolton-Est identifiées au schéma d'aménagement de la MRC sont les suivantes :

- Route 243 (Route Bolton Pass)
- Route 245 (Route Missisquoi)
- Montée de Baker Pond
- Route Nicholas-Austin

Les règlements encadreront les travaux de déboisement autour de ces routes pour maintenir les vues panoramiques.

7. Interdiction d'ouverture de nouvelles rues

De façon générale et conformément au schéma d'aménagement de la MRC, l'ouverture de nouvelles rues sera seulement autorisée dans un périmètre d'urbanisation ou dans le secteur de consolidation identifié au schéma d'aménagement de la MRC correspondant au Sanctuaire de l'Estrie, développement domiciliaire située sur le chemin du lac-Nick.

8. Secteur de pentes fortes et très fortes

De façon générale et conformément au schéma d'aménagement de la MRC, l'encadrement des travaux en pentes fortes (15% à 30%) et très fortes (30% et plus) sera reconduit dans la réglementation d'urbanisme.

En bref, la plupart des interventions ayant un impact au sol situées dans une pente forte ou à proximité d'une pente très forte devront obtenir une approbation spéciale du conseil municipal au préalable. La plupart des interventions ayant un impact au sol seront prohibées dans une pente très forte.

9. Encadrement des ensembles patrimoniaux d'intérêt régional

De façon générale et conformément au schéma d'aménagement de la MRC, les ensembles patrimoniaux d'intérêt régional situés dans les villages de Bolton Centre et South Bolton seront encadrés pour assurer leur préservation et une intégration architecturale des nouveaux projets dans ces lieux.

10. Projets intégrés

Les projets intégrés (projet de développement prenant souvent la forme d'une copropriété) seront autorisés dans les périmètres d'urbanisation. Ces projets devront faire l'objet d'une analyse rigoureuse au niveau de l'intégration au milieu, de l'impact sur la ressource en eau et de la densité d'occupation. Ces projets devront aussi faire l'objet d'une approbation spéciale du conseil municipal.

11. Contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels pour les permis de construction

La contribution aux fins de parcs, de terrains de jeux et d'espaces naturels s'appliquant actuellement à toute personne désirant subdiviser une propriété sera élargie à toute personne requérant un permis de construction sur un lot résultant exclusivement de la rénovation cadastrale, c'est-à-dire un lot n'ayant pas fait l'objet d'un permis de lotissement de la Municipalité et qui bénéficie d'un droit acquis.

12. Autres modifications envisagées

Les modifications suivantes sont envisagées pour les règlements d'urbanisme :

- Réduction de la superficie minimale au sol pour une habitation unifamiliale ou bifamiliale à 60 m²;
- La construction sur pilotis, sonotubes, pieux vissés, etc., sera autorisée sous condition de soumettre des plans préparés par un ingénieur;
- Autorisation d'aménager une entrée charretière et une aire de stationnement sommaire en bordure de rue sur un terrain vacant aux seules fins d'accès au terrain. Ne s'applique pas à un terrain riverain vacant.
- Interdiction d'installer un quai sur un terrain vacant, sauf si ce terrain est rattaché à un terrain construit à proximité.
- Autorisation d'aménager une entrée charretière et une voie d'accès mitoyenne afin d'accéder à un maximum de deux terrains adjacents à une rue. L'entrée charretière et la voie d'accès doivent suivre la ligne mitoyenne des deux terrains.

Annexe 1 : Les affectations du sol et le zonage

LES AFFECTATIONS DU SOL ET LE ZONAGE

Plan 1 de 2 - Bolton-Est

LÉGENDE

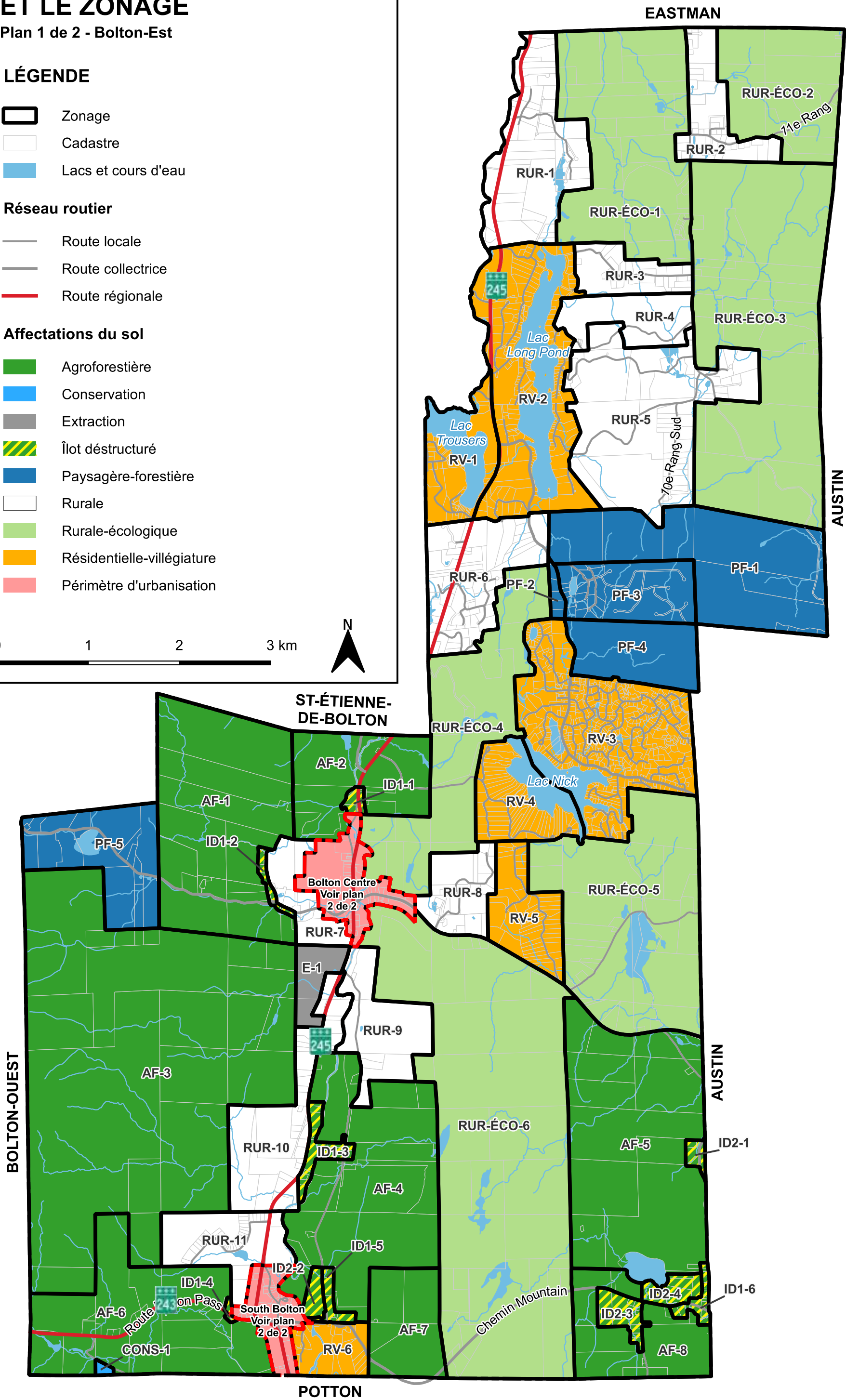
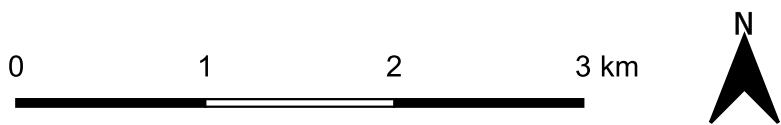
- Zonage
- Cadastre
- Lacs et cours d'eau

Réseau routier

- Route locale
- Route collectrice
- Route régionale

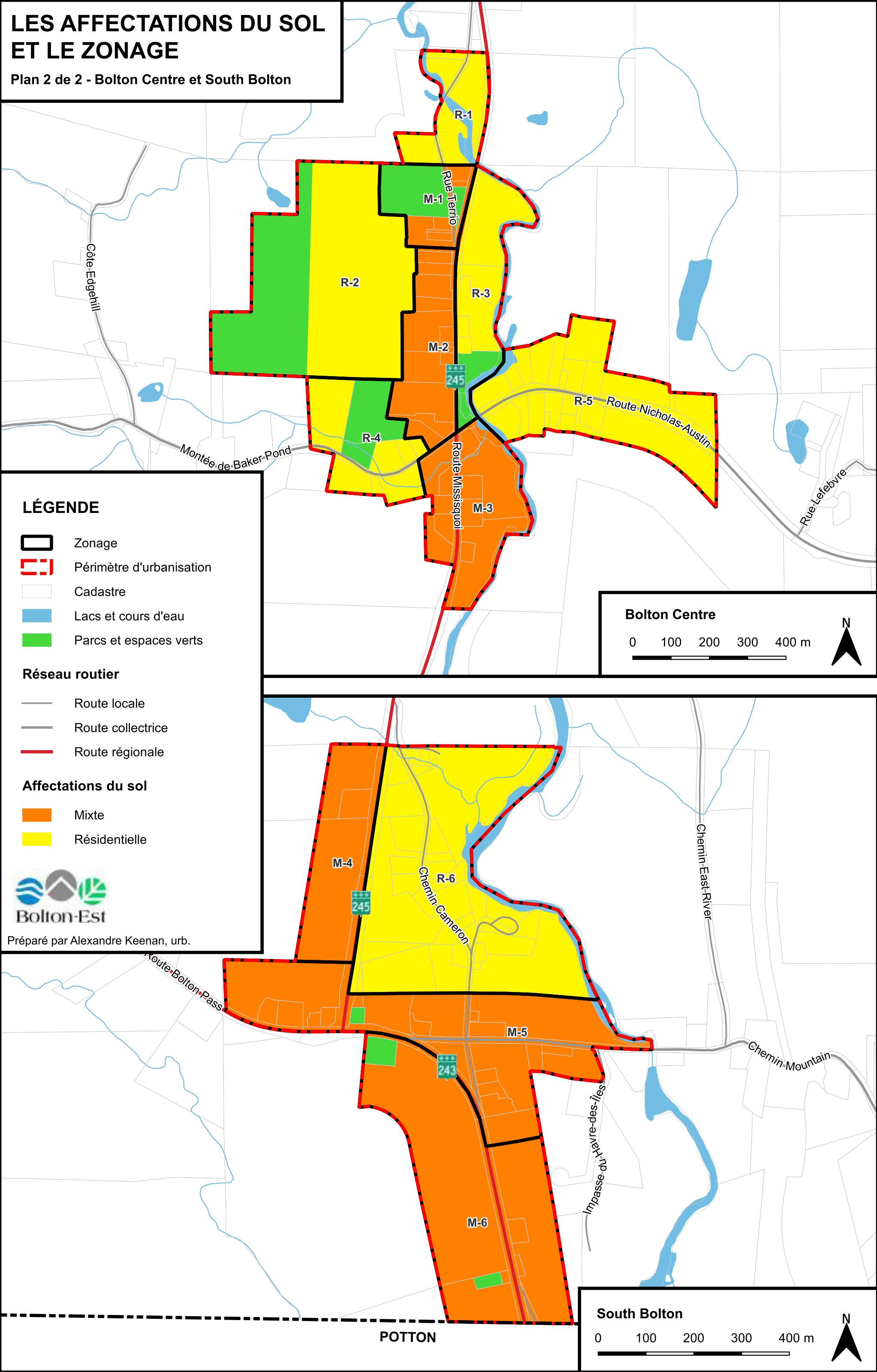
Affectations du sol

- Agroforestière
- Conservation
- Extraction
- Îlot déstructuré
- Paysagère-forestière
- Rurale
- Rurale-écologique
- Résidentielle-villégiature
- Périmètre d'urbanisation



LES AFFECTATIONS DU SOL ET LE ZONAGE

Plan 2 de 2 - Bolton Centre et South Bolton



Annexe 2 : Les milieux humides et hydriques

LES MILIEUX HUMIDES ET HYDRIQUES

Bolton-Est

LÉGENDE

- Cadastre
- Périmètre d'urbanisation

Réseau routier

- Route locale
- Route collectrice
- Route régionale

Milieus hydriques

- Milieu hydrique d'intérêt supérieur
- Milieu hydrique d'intérêt général
- Zone inondable

Milieus humides

- Milieu humide d'intérêt supérieur
- Milieu humide d'intérêt général

0 1 2 3 km



EASTMAN

AUSTIN

ST-ÉTIENNE-
DE-BOLTON

AUSTIN

BOLTON-OUEST

POTTON

Annexe 3 : Les territoires d'intérêt esthétique

LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE

Bolton-Est

LÉGENDE



Périmètre d'urbanisation



Cadastre



Lacs et cours d'eau

Réseau routier



Route locale



Route collectrice



Route régionale

Territoires d'intérêt esthétique



Route pittoresque et panoramique



Tunnel d'arbres



Paysage naturel d'intérêt supérieur



Corridor visuel d'intérêt supérieur de l'autoroute 10

0 1 2 3 km



EASTMAN

11e Rang

Lac Long Pond

Lac Trousers

70e Rang Sud

AUSTIN

ST-ÉTIENNE-
DE-BOLTON

Lac Nick

AUSTIN

BOLTON-OUEST

Route Missisquoi

Chemin-East River

Route Bolton Pass

Chemin-Mountain

POTTON