

Municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton

2014-04 – PLAN D'URBANISME STRATÉGIQUE

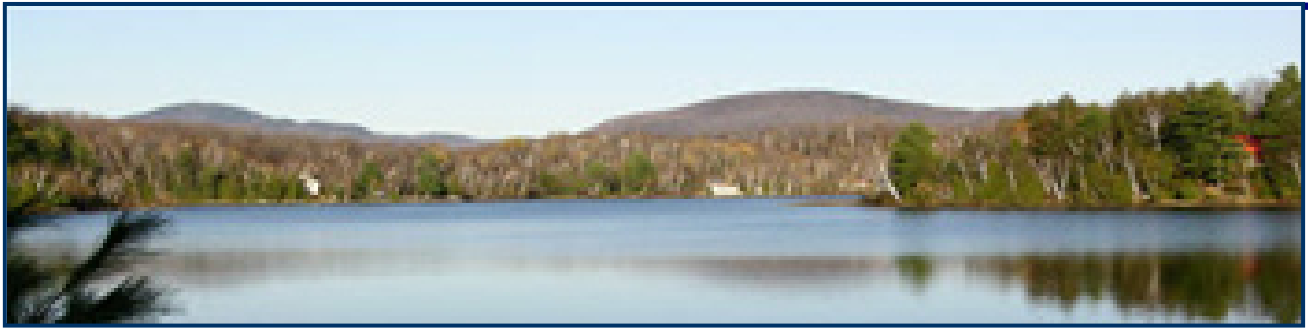
Comprend les règlements d'amendement :

**MJ AOÛT 2015 : # 2015-04
MJ AOÛT 2016 : # 2016-07
MJ JUILLET 2017 : # 2017-08
MJ JUILLET 2025 : # 2024-09**

Le présent document est une version administrative du règlement. Cette version administrative intègre les amendements qui ont été apportés à ce règlement depuis son entrée en vigueur. Cette version n'a aucune valeur légale. En cas de contradiction entre cette version et l'original, l'original prévaut.



Saint-Étienne-de-Bolton



Plan d'urbanisme stratégique

TABLE DES MATIÈRES

	Page
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	483
AVANT-PROPOS.....	484
INTRODUCTION	485
1^{ère} PARTIE : LECTURE DU MILIEU.....	487
Portrait général.....	487
Les composantes physiques, naturelles et anthropiques.....	487
Les composantes humaines, démographiques et socio-économiques.....	488
2^e PARTIE : BILAN DE LA SITUATION.....	491
Faits marquants du plan d’urbanisme de 2003	491
Résultats de la consultation citoyenne de 2011.....	491
Forces et faiblesses à l’intérieur des limites municipales.....	492
Forces et faiblesses à l’extérieur des limites municipales.....	494
Les changements depuis 2011.....	495
Préoccupations et enjeux d’aménagement.....	495
3^e PARTIE : LA VISION D’AMÉNAGEMENT.....	498
Les grandes orientations d’aménagement	498
Les grandes affectations et la densité d’occupation	499
Les réseaux de transport et les tracés projetés.....	501
Les territoires d’intérêt et les territoires présentant des contraintes d’aménagement.....	504
4^e PARTIE : LE PLAN D’ACTION ET LES MESURES DE SUIVI.....	506
Plan d’action « Orientation 1 ».....	506
Plan d’action « Orientation 2 ».....	507
Plan d’action « Orientation 3 ».....	507
Contenu des fiches d’action.....	507
ENTRÉE EN VIGUEUR	508
ANNEXE I : LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL.....	511
ANNEXE II : RÉSEAUX DE TRANSPORT ET TRACÉS PROJETÉS.....	512
ANNEXE III : TERRITOIRES D’INTÉRÊT ET TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D’AMÉNAGEMENT.....	513
ANNEXE IV : EXEMPLE D’UNE FICHE-TYPE D’ACTION.....	514
ANNEXE V : ÎLOTS DE CHALEUR.....	516

**PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE MEMPHRÉMAGOG
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ÉTIENNE-DE-BOLTON**

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2014-04
CONCERNANT LE PLAN D'URBANISME**

À une séance ordinaire du Conseil municipal de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, tenue à l'hôtel de Ville, le 06 mai 2014, à 19h30, lors de laquelle il y avait quorum.

CONSIDÉRANT QUE la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton a le pouvoir, en vertu de la Loi, de réviser un règlement concernant le plan d'urbanisme sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE le plan d'urbanisme est en vigueur depuis 2003 et que certaines modifications ont été apportées depuis cette date;

CONSIDÉRANT QU'il y a lieu d'assurer la conformité au *Schéma d'aménagement et de développement de la Municipalité régionale de comté (MRC) de Memphrémagog* et ses règlements modificateurs qui ont également été adoptés depuis;

CONSIDÉRANT QU'il est souhaitable de remplacer le plan d'urbanisme en vigueur afin de refléter une vision stratégique d'aménagement élaborée en collaboration avec la collectivité locale;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a tenu une assemblée publique de consultation sur le projet de plan d'urbanisme au cours de laquelle le projet a été expliqué dans ses grandes lignes et les personnes et organismes présents se sont exprimés ;

CONSIDÉRANT QUE des propositions de changements ont été formulées lors de cette assemblée par les participants et que le conseil de la municipalité a analysé leur portée ;

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

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par la conseillère Louise Carpentier
Appuyé par la conseillère Claudette Sirois
Et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

D'adopter le règlement 2014-04 en y apportant des changements (errata) dans l'orientation 3 où l'on réfère à la notion de bassin-versant, en expliquant la vocation récréative de l'affectation villégiature en lien avec l'utilisation récréative des plans d'eau et la nature même des campings, en identifiant les lacs et la rivière Missisquoi Nord comme étant des territoires d'intérêt récréotouristique dans l'orientation 1 en préservant la conservation des paysages significatifs et finalement, dans l'orientaiton 2, en précisant qu'il y a lieu de mieux connaître la capacité des bassins-versants des lacs et rivière Missisquoi Nord.

Dispositions déclaratoires

Titre

Le présent règlement est intitulé « Plan d’urbanisme stratégique ».

Territoire assujetti

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

Abrogation du règlement antérieur

Toute disposition incompatible avec le présent règlement contenue dans tous les règlements municipaux antérieurs est, par la présente, abrogée.

Sans restreindre la généralité du premier alinéa, le présent règlement abroge et remplace les dispositions du règlement de plan d’urbanisme **n°2001-0** de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton.

Avant-propos

La communauté de Saint-Étienne-de-Bolton a toujours été bien mobilisée autour des grands enjeux touchant l'organisation de son territoire, et ce, depuis le tout début de son histoire avec les colons venus de la vallée du Richelieu. C'est donc sans surprise qu'un groupe de citoyens et citoyennes se soit réuni à plusieurs reprises en 2007 et 2008 afin de dégager un consensus autour de ce qui devait être la vision stratégique de la municipalité et le travail à faire sur divers dossiers touchant l'ensemble du village.

Cinq orientations sont ressorties de ces rencontres de vision stratégique, de grands axes traduisant les principales préoccupations de la vaste majorité des participants. Le consensus s'est fait sur l'importance de dynamiser le noyau du village en conservant sa dimension patrimoniale, sur l'urgence d'améliorer les communications sur tout le territoire avec le déploiement d'Internet Haute Vitesse, sur l'intérêt de créer un lieu de rencontre qui pourrait être assumé par une coopérative de solidarité offrant des services liés à l'alimentation, sur la pertinence d'avoir une salle multifonctionnelle pour les loisirs ou des rencontres culturelles et enfin, sur la nécessité de sauvegarder le caractère champêtre et la ruralité de la municipalité en préservant le couvert forestier, en protégeant le milieu montagneux et la qualité de l'eau.

En 2010, le Conseil municipal de Saint-Étienne-de-Bolton a entrepris la révision du plan d'urbanisme, une démarche rendue nécessaire puisque la dernière version du plan datait de 2003. Les élus de la municipalité, avec l'accord du Comité consultatif d'urbanisme (CCU), ont opté pour une démarche de planification stratégique qui n'utiliserait pas une approche traditionnelle (inventaire des données, analyse et proposition d'orientation) mais reposerait plutôt, dès le départ, sur une participation citoyenne. Cette façon de faire permettrait de mieux identifier les préoccupations des Stéphanois et Stéphanoises et aiderait à développer une vision basée sur des valeurs communes.

Le processus s'est amorcé par la recension des souhaits exprimés lors des rencontres de 2007 et 2008. Par la suite, une séance de travail regroupant les conseillères et conseillers municipaux et les membres du CCU s'est tenue en octobre 2010, avec pour objectif de définir les grands thèmes qui seraient traités dans des ateliers réunissant des élus municipaux, des membres du CCU et des citoyennes et citoyens choisis selon leur lieu de résidence et leurs activités au sein de la communauté. Cinq thèmes d'ateliers ont été retenus, notamment à l'aide des consensus dégagés en 2007-2008. Les rencontres en ateliers se sont déroulées sur une période de 4 mois et ont réuni plus d'une cinquantaine de Stéphanois et Stéphanoises. Ces derniers ont été invités à réviser les résumés écrits des discussions et, par la suite, à participer à une réunion pour valider la synthèse des échanges en ateliers.

Soulignons enfin que sans l'apport des participantes et participants aux ateliers et de leur implication tout au long du processus, le plan d'urbanisme aurait été amputé d'une dimension fondamentale, soit celle d'être le plus possible en adéquation avec les besoins et désirs de la population de Saint-Étienne-de-Bolton. Il convient de les remercier pour leur importante contribution.

Introduction

Contexte

La *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) prévoit que chaque municipalité peut procéder à une révision de son plan d'urbanisme sur une base quinquennale. Cette révision est un moment privilégié pour une municipalité, car elle permet aux personnes élues d'établir leur vision d'aménagement en utilisant de façon optimale toutes les ressources, et ce, afin d'améliorer les milieux de vie des résidents actuels et futurs de leur communauté.

La LAU est basée sur le partage du pouvoir de planifier entre tous les intervenants d'un territoire donné, à savoir les citoyens et citoyennes, la municipalité locale, la municipalité régionale de comté (MRC), le gouvernement du Québec et ses mandataires. On comprend alors que le plan d'urbanisme de Saint-Étienne-de-Bolton doit être conforme aux objectifs contenus dans le *Schéma d'aménagement et de développement* de la MRC de Memphrémagog. La municipalité doit aussi tenir compte des « règlements de contrôle intérimaire » qui permettent d'exercer un contrôle de l'utilisation du sol sur certains usages (gestion des déchets, élevage porcin...) dans la région.

Après une trentaine d'années d'existence de cette loi, il est maintenant convenu que tous les paliers d'intervention peuvent et doivent apporter leur contribution à l'exercice de planification et notamment les citoyennes et citoyens directement concernés. L'apport de ces derniers est indispensable d'autant plus qu'ils sont désormais plus conscients de l'importance des démarches de planification et d'aménagement et de leur impact sur leur qualité de vie.

La planification territoriale ne doit plus être seulement une évaluation des besoins basée sur une projection linéaire établie à partir de données du passé provenant des paliers supérieurs. Elle doit maintenant

s'appuyer sur des scénarios locaux de prospectives, basés sur des diagnostics et des intentions d'aménagement préparés par les municipalités avec la participation de leurs résidents.

Voilà l'exercice auquel s'est livrée la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton dans le cadre de ce plan. Puisque l'approche utilisée correspond davantage à celle de la planification stratégique, l'appellation « Plan d'urbanisme stratégique » a été retenue pour désigner ce plan d'urbanisme.

Une vision à actualiser

Saint-Étienne-de-Bolton possède un plan d'urbanisme depuis 1989.

Une première révision du plan d'urbanisme a été complétée en 2003. La révision actuelle s'est amorcée à l'automne 2007 avec la consultation des citoyens sur l'avenir de la municipalité. Elle s'est poursuivie en 2011 dans le cadre d'ateliers thématiques réunissant des Stéphanois et Stéphanoises.

Plus récemment, en 2012, la population a été invitée à répondre à un vaste sondage dans le cadre de l'élaboration d'une *Politique familiale globale des nouveaux-nés aux aînés*. Les résultats de cette enquête ont permis de compléter la vision, les aspirations et les besoins énoncés dans les consultations précédentes.

Obligation engendrée par des modifications à la LAU ou autres Lois portant sur l'occupation du sol

Règlement 2024-09

La municipalité verra en temps opportun à modifier ou insérer du contenu à son plan d'urbanisme comme établi par la modification à la législation provinciale, le cas échéant.

À cet effet notamment et tel qu'exigé par la Loi 67, la notion d'îlots de chaleur est intégré au présent plan d'urbanisme.

Le plan d'urbanisme

Le plan d'urbanisme comprend quatre parties :

1. La première partie présente une lecture du milieu et décrit le territoire et la communauté qui s'y est établie. Elle fait aussi ressortir ses éléments distinctifs.
2. La deuxième partie fait un bilan de la situation.

On y présente d'abord les grandes forces et faiblesses mises de l'avant par les citoyens et citoyennes ayant participé aux 5 ateliers thématiques de 2011. Certaines opportunités et contraintes externes à la municipalité avaient aussi été identifiées à cette occasion.

Dans un deuxième temps, on y expose les principales préoccupations en matière d'aménagement, et les enjeux qui en découlent.

3. La troisième partie présente la vision d'aménagement du Conseil municipal et les trois grandes orientations d'aménagement qui s'y rattachent. Un plan des vocations privilégiées et des densités d'occupation pour les différentes parties du territoire complète cette vision d'aménagement.

D'autres actions sont proposées pour assurer la mise en place de la vision d'aménagement. Elles concernent les réseaux de transport, les territoires d'intérêt et ceux présentant des contraintes d'aménagement.

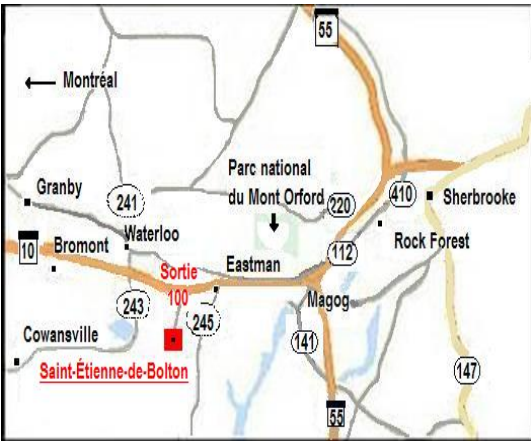
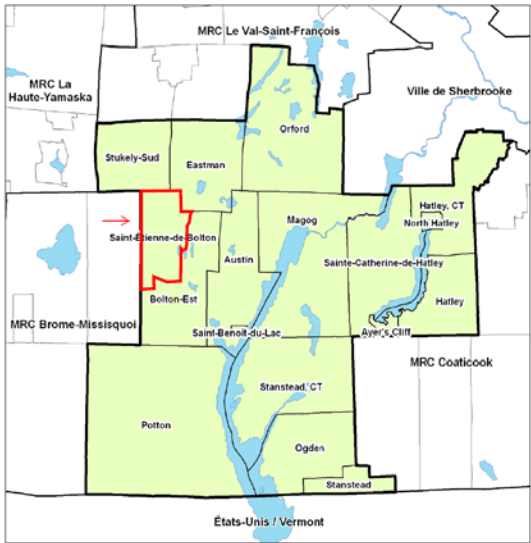
4. La quatrième partie présente un plan d'action dans lequel sont identifiés les axes de développement préconisés ainsi qu'une stratégie pour permettre l'atteinte d'objectifs spécifiques et mesurables dans le temps.

1^{re} Partie

Lecture du milieu

Portrait général

La municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, située en bordure centre-ouest de la municipalité régionale de comté de Memphrémagog, s'étend sur 47,99 km², ce qui lui confère le 13^e rang sur les 17 municipalités de la MRC, quant à la superficie. Saint-Étienne-de-Bolton partage des limites municipales avec les municipalités de Stukely-Sud, d'Eastman, de Bolton-Est et de Bolton-Ouest. Cette dernière fait toutefois partie de la MRC de Brome-Missisquoi.



Officiellement créée le 27 mai 1939, la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton est issue de la scission d'une partie de la municipalité de Bolton. Elle tire son appellation du nom de la paroisse catholique créée en 1851 et érigée canoniquement le 7 mars 1872.

Les composantes physiques,
naturelles et anthropiques

Nul ne peut ignorer le fait que la géographie physique a constitué de tout temps un facteur de localisation non négligeable pour les populations. La topographie des lieux, le réseau hydrographique et la nature des sols, sont autant d'éléments qui constituent des potentiels de développement et paradoxalement, dans certains cas, des contraintes au développement à cause de l'augmentation des populations et des besoins qui en découlent. Les sols de bonne qualité sont habituellement utilisés à des fins agricoles. Les dépôts importants de terres noires confèrent des capacités portantes faibles, difficilement utilisables aux fins de construction industrielle, commerciale ou autres. Les zones de pentes fortes se prêtent aussi difficilement au développement, compte tenu de la difficulté d'y construire des voies d'accès facilement praticables à l'année.

L'occupation des lieux à Saint-Étienne-de-Bolton est influencée par les caractéristiques physiques marquantes du territoire. La topographie vallonnée est dominée par un massif montagneux comprenant le mont Foster, le mont Gauvin et le mont Saint-Étienne au sud-est et par trois collines situées dans la vallée de la rivière Missisquoi Nord. Elle comprend aussi un réseau hydrographique constitué de la rivière Missisquoi Nord, de deux bassins-versants comportant des lacs insérés dans une topographie tourmentée, caractérisée par la présence de nombreux boutons rocheux. Les sols sont minces avec de nombreux affleurements rocheux. Ce territoire a donc été peu accueillant pour les pionniers issus surtout de la vallée du Richelieu. Ils ont dû défricher ces terres rocailleuses pour y pratiquer davantage une agriculture liée à l'élevage et aux plantes fourragères vivaces qu'à la culture céréalière.

Finalement, un chemin de fer fut construit dans la section nord-est à la fin du XIX^e siècle pour desservir la mine de cuivre de Dillonton, sur la rive est de la rivière Missisquoi Nord, au nord de Long Pond dans la municipalité voisine de Bolton-Est. Il ne reste aujourd'hui de ce tracé que

le 1^{er} Rang et ce que l’on appelle le chemin de la Mine.

La présence des lacs a, quant à elle, constitué un attrait indéniable pour la villégiature, surtout depuis 1960.

Ainsi, lorsqu’on observe les éléments dominants du territoire municipal, on est en mesure de mieux comprendre le mode de développement qui s’y est fait au fil des ans. On y retrouve :

- Une zone agroforestière (zone verte) couvrant environ 30 % du territoire représentant les potentiels agricoles restreints du territoire;
- Une zone boisée ou en friche dominant le paysage, comportant quelques érablières et de plus en plus occupée par un habitat de type villégiature;
- Un noyau villageois au cœur du territoire développé autour d’une intersection et dont l’église et la mairie sont les principaux bâtiments;
- Des aires de villégiature bien développées au pourtour immédiat des lacs Libby et Trousers.

Les composantes humaines, démographiques et socioéconomiques

Les facteurs de localisation et de développement sont aussi soumis à des forces anthropiques qui se juxtaposent aux facteurs physiques et qui, dans le temps, constituent tantôt des atouts pour le milieu, tantôt des inconvénients.

Comme le précise le site Web de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, les pionniers sont apparus après 1837 et sont principalement issus de la vallée de la rivière Richelieu. Avant l’arrivée des familles Decelles, Désautels, Laporte, Laramée, Vincent et autres, ce territoire constituait un territoire de chasse pour les Abénakis. La construction de la voie ferrée en 1873 et celle de l’église (1874-1877) ont définitivement marqué le

développement de Saint-Étienne-de-Bolton. L’arrivée de l’autoroute 10 dans les années 1960 a facilité la mobilité des populations, rendant ainsi le territoire plus intéressant aux fins de villégiature par la présence de lacs et la proximité du mont Orford notamment.

Démographie

Planifier l’avenir exige de comprendre la réalité démographique afin de mieux identifier les préoccupations des populations.

La municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton occupe le 16^e rang sur 17 dans la MRC de Memphrémagog pour ce qui est de l’importance de la population. Seule la municipalité de Saint-Benoit-du-Lac a une population permanente moindre.

Tableau 1 : Évolution démographique de Saint-Étienne-de-Bolton vs la MRC de Memphrémagog (de 1971 à 2013)

Année	Population permanente	
	Saint-Étienne-de-Bolton	MRC de Memphrémagog
1971	303	30 524
1981	281	32 953
1991	377	35 984
1996	400	39 147
2001	463	41 871
2006	496	45 310
2011	534	48 551
2013	550	49180

Source : Données des recensements de Statistique Canada et décret de population pour 2013 du MAMROT.

Tableau 2 : Pourcentage de variation des populations de Saint-Étienne-de-Bolton vs MRC de Memphrémagog

Année	% variation de population	
	Saint-Étienne-de-Bolton	MRC de Memphrémagog
06-11 (5 ans)	7,7 %	7,2 %
01-11 (10 ans)	15,3 %	16,0 %
96-11 (15 ans)	33,5 %	24,0 %
91-11 (20 ans)	41,6 %	34,9 %

Source : Données des recensements de Statistique Canada

Tableau 3 : Comparaison des populations permanente et de villégiature en 2013

Population	Saint-Étienne-de-Bolton	MRC de Memphrémagog
Totale	1107	66 919
Permanente	550 ¹	49 80
Villégiature	557 ²	17 139
% de villégiature	50,3 %	26,6 %
% de villégiature en 1995	62,3 %	37,4 %
Variation 1995-2013	- 12 %	- 10,8 %

1 – Décret de population pour 2013 (MAMROT)
2– Population estimée en multipliant par 2,8 le nombre de propriétés de villégiature en 2013

Voici quelques constatations pour la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton par suite de l’analyse sommaire des 3 tableaux précédents :

- Une augmentation constante de la population permanente depuis 1981; elle a presque doublée en 32 ans;
- La proportion de population de villégiature demeure significative; elle constitue 50,3 % de la population totale en 2013 alors qu’elle en représentait 62,3 % en 1995. Si une diminution semblable s’observe à l’échelle de la MRC, l’importance relative des villégiateurs à Saint-Étienne-de-Bolton est nettement plus grande soit 50,3 % versus 26,6 % pour la MRC;
- En 2013, la population de Saint-Étienne-de-Bolton représente 1,7 % de la population totale de la MRC mais 1,1 % de la population permanente de la MRC et 3,1 % de la population de villégiature.

Âge de la population

Selon les données de Statistique Canada pour 2011, la pyramide des âges de la population s’établit ainsi :

	Saint-Étienne-de-Bolton	MRC de Memphrémagog
0-14 ans	10,3 %	14,2 %
15-34 ans	15,9 %	19,1 %
35-64 ans	53,3 %	45,8 %
65 ans et +	23,4 %	20,9 %

La population est âgée, et la pyramide des âges n’est pas équilibrée : 76,7 % de la population est âgée de plus de 35 ans. Dans la MRC la proportion est moindre, 66,7 %, même si elle demeure élevée.

L’âge médian est de 53,6 ans alors qu’il est de 48,8 ans dans la MRC et de 41,9 ans dans l’ensemble du Québec.

Organisation des milieux de vie

L’appellation « milieux de vie » est basée sur une notion d’entités spatiales reconnaissables sur le terrain et correspondant à une certaine homogénéité de l’occupation du sol. L’établissement des limites entre les différents milieux de vie s’appuie soit sur les limites physiques fortes ou sur une perception issue de la pensée collective des occupants du territoire.

Sur le territoire de Saint-Étienne-de-Bolton, nous avons identifié 3 types de milieux de vie.

Le milieu urbain comprend :

- Le village et son voisinage immédiat.

Le milieu rural comprend :

- Les aires agroforestières occupées sporadiquement par des habitations permanentes et de villégiature;
- Les milieux humides et les boisés;
- La sablière et la gravière.

Le milieu de villégiature comprend :

- Une bande de terrain au pourtour des lacs Libby et Trousers;
- La rivière Missisquoi Nord;
- Les zones montagneuses;
- Le Domaine des Cantons;
- Le Camping Domaine du lac Libby.

2^e Partie

Bilan de la situation

Faits marquants du plan d'urbanisme de 2003

Le plan d'urbanisme révisé, entré en vigueur en février 2003, avait mis en évidence 9 thématiques structurantes, à savoir :

1. Le milieu agricole;
2. La culture et le patrimoine;
3. L'environnement;
4. Les paysages naturels d'intérêt supérieur;
5. La forêt;
6. L'industrie, le tourisme et la villégiature;
7. Le loisir et la récréation;
8. Le réseau routier;
9. Le village de Saint-Étienne-de-Bolton.

La municipalité se définit comme étant une municipalité d'abord et avant tout « rurale ». Cette ruralité se caractérise par une faible densité d'occupation du territoire et différents modes d'occupation. Elle comprend un milieu agricole lié principalement à l'élevage et aux érablières, un milieu forestier de type forêt privée, dominé par des feuillus et des forêts mixtes, sans particularité spécifique, un milieu riverain composé de deux lacs et de leurs bassins-versants et d'une portion de territoire le long de la rivière Missisquoi Nord (chalets, résidences permanentes et secondaires, camping) et finalement, un hameau villageois regroupant autour d'une intersection et de quelques bâtiments communautaires (mairie, église) des bâtiments résidentiels et commerciaux dont le cadre bâti reflète davantage le milieu du XIX^e siècle que l'architecture contemporaine.

Les 9 thématiques retenues en 2003 étaient traitées dans le cadre de 6 orientations. Quatre de ces orientations étaient liées au développement de services, d'équipements, du résidentiel, de la villégiature, des ressources naturelles et de l'agriculture. Les deux autres concernaient la qualité de vie et la

protection du patrimoine naturel et bâti.

Depuis 2003, on constate que le milieu rural a été préservé de l'étalement urbain, que les activités agricoles ou forestières ont stagné, que le village s'est maintenu, que l'occupation du pourtour des lacs et le long de la rivière Missisquoi Nord s'est accentuée de même que celle des milieux forestiers, et que l'offre d'équipements récréatifs a été améliorée (parc municipal, sentiers de randonnée, etc.).

Résultats de la consultation citoyenne de 2011

Dans l'élaboration du présent plan d'urbanisme, le Conseil municipal a tenu à solliciter l'opinion d'un ensemble de Stéphanois et Stéphanoises sur l'avenir de leur municipalité.

L'exercice s'était amorcé en 2007 par des séances de travail avec des citoyens pour développer une vision stratégique commune. Il s'est poursuivi en 2011 avec la tenue de 5 ateliers regroupant une cinquantaine de résidents et résidentes de Saint-Étienne. Les thèmes abordés dans ces ateliers ont notamment été déterminés à partir des résultats de la consultation tenue en 2007. Ce sont :

- La consolidation du village (atelier 1);
- Le maintien et l'amélioration des infrastructures (atelier 2);
- Le développement domiciliaire (atelier 3);
- Le développement des affaires (atelier 4);
- L'aménagement durable du milieu naturel (atelier 5).

L'atelier 1 s'est déroulé le 22 juin 2011, l'atelier 2, le 24 septembre 2011, les ateliers 3 et 4, regroupés le 29 octobre 2011 et l'atelier 5, le 9 août 2011.

Les échanges dans ces ateliers ont fait ressortir certaines forces et faiblesses à l'intérieur du territoire de la municipalité ainsi que des opportunités et contraintes en

provenance de l'extérieur du territoire.

Forces et faiblesses à l'intérieur des limites municipales

Pour la consolidation du village (atelier 1)

Les forces, qualités et avantages distinctifs pour le périmètre urbain :

- Présence d'un regroupement central de bâtiments de vocation communautaire (église, mairie, Coop);
- Présence non négligeable d'un bâti à caractère patrimonial significatif au cœur du village et état d'authenticité et de conservation intéressant;
- Présence dominante des arbres dans le village;
- Affichage commercial discret;
- Présence d'un parc urbain;
- Proximité relative (moins de 5 km) de l'autoroute 10;
- Intérêt marqué pour l'économie sociale;
- Habitat sain en équilibre avec le milieu.

Les faiblesses, limites ou caractéristiques négatives pour le village:

- Offre de services limitée (peu de commerces);
- Absence de trottoir;
- Dynamisme économique faible;
- Absence d'incitatifs au développement;
- Patrimoine bâti peu protégé;
- Espaces vacants restreints pour le développement des affaires et de résidences (présence de milieux humides).

Pour le maintien et l'amélioration des infrastructures (atelier 2)

Les forces, qualités et avantages distinctifs pour les infrastructures :

- Présence de l'autoroute 10 avec accès complet vers l'est et l'ouest (échangeur 100);
- Présence des routes 112 et 245 et du chemin du Grand-Bois de propriété municipale, sous juridiction du ministère des Transports du Québec (MTQ);

- Règlement sur les ententes relatives aux travaux municipaux pour la construction de nouvelles routes;
- Présence des sentiers de la Missisquoi Nord (12 km), dont un sentier local dans le village et présence d'une portion des « Sentiers de l'Estrie » (15 km);
- Absence de sentiers de motoneige et quad;
- Service Internet Haute Vitesse accessible sur la quasi-totalité du territoire;
- Présence de la mairie, un bâtiment multifonctionnel (bureaux municipaux, salle municipale, salle communautaire) dans le village;
- Présence d'un parc municipal dans le village;
- Présence d'un parc le long de la rivière Missisquoi Nord;
- Présence d'une plage commerciale au Camping Domaine du lac Libby;
- Accès à la rivière Missisquoi Nord.

Les faiblesses, limites ou caractéristiques négatives pour les infrastructures :

- Pas d'endroit spécifique de rencontre pour les adolescents (parc municipal sous-équipé);
- Pas de réseaux cyclables (voies séparées ou partagées), de sentiers de ski de fond;
- Pas d'accès publics aux lacs;
- Présence de nombreux culs-de-sac;
- Un seul accès asphalté (chemin du Grand-Bois) au réseau supérieur (autoroute 10 et route 112);
- Pas d'atelier ni de garage municipal;
- Réception cellulaire incomplète;
- Déplacements hasardeux pour les piétons sur le réseau routier;
- Présence d'une voie ferrée.

Pour le développement domiciliaire (atelier 3)

Les forces, qualités et avantages distinctifs du développement domiciliaire :

- Lotissement peu exigeant (min 4 000 m²) et variable;
- Zonage permettant de 1 à 4 logements dans le village et 1

logement principal plus 1 logement secondaire ailleurs sur le territoire.

Les faiblesses, limites ou caractéristiques négatives pour le développement domiciliaire :

- Méconnaissance de la clientèle-cible;
- Méconnaissance de la capacité d'accueil résiduelle des bassins-versants des lacs Trousters et Libby;
- Peu de mesures de contrôle des implantations pour les différents milieux;
- Zone verte mal délimitée;
- Un mode d'occupation uniquement de type traditionnel (lot avec superficie, profondeur et largeur).

Pour le développement des affaires (atelier 4)

Les forces, qualités et avantages distinctifs du développement des affaires :

- Présence d'une coop de services dans le village;
- Présence de l'autoroute 10 avec accès direct à l'échangeur 100 et présence de la route 112;
- Proximité du parc national du Mont-Orford et du lac Memphrémagog et de la région métropolitaine de Montréal (moins de 100 km);
- Accès Internet Haute Vitesse sur la quasi-totalité du territoire.

Les faiblesses, limites ou caractéristiques négatives pour le développement des affaires :

- Contrôle réglementaire peu propice à l'établissement de commerces complémentaires à l'habitation tels activités professionnelles, ateliers d'artistes, bureaux, gîtes touristiques et autres;
- Planification régionale restrictive pour l'établissement des commerces, lesquels sont uniquement permis dans le périmètre urbain;
- Offre de services commerciaux limitée;
- Méconnaissance des établissements existants (règles d'affichage restrictives par la municipalité et le MTQ);

- Dispersion des petites entreprises ou ateliers sur le territoire;
- Absence de réseaux d'aqueduc et d'égout;
- Zonage agricole (zone verte) pas représentatif de la réalité topographique et du potentiel réel;
- Réception cellulaire incomplète;
- Concurrence d'offre de services à Eastman, Lac-Brome, Magog et Waterloo.

Pour l'aménagement durable du milieu naturel (atelier 5)

Les forces, qualités et avantages distinctifs concernant l'aménagement durable du milieu naturel :

- Espaces variés (lacs, montagnes) avec conservation de l'état naturel des lieux;
- Faible densité d'occupation;
- Bonne qualité et quantité d'eau (nappe phréatique);
- Inventaire partiel des principaux milieux humides;
- Inventaire des foyers d'érosion et de l'état des rives;
- Participation active des deux associations de riverains des lacs et concertation avec les municipalités riveraines de la rivière Missisquoi Nord (Comité de concertation du bassin versant de la rivière Missisquoi Nord);
- Suivi de la qualité de l'eau de surface (phosphore);
- Règlementation pour la protection des bandes riveraines, du littoral et des milieux humides, contrôle de l'abattage d'arbres, contrôle de l'érosion, protection des eaux souterraines;
- Présence de faune et flore diversifiées;
- Présence de nombreuses érablières.

Les faiblesses, limites ou caractéristiques négatives concernant l'aménagement durable du milieu naturel :

- Absence de plan de gestion intégrée de la forêt;
- Absence de gestion intégrée des eaux de ruissellement par sous-bassin versant;
- Méconnaissance des aires de nidification, de confinement des cerfs de Virginie et autres;

- Absence de mise en valeur des lieux scéniques;
- Retour en friche des terres agricoles abandonnées;
- Absence de protection des paysages;
- Absence d'étude identifiant les paysages et points de vue de qualité.

Forces et faiblesses à l'extérieur des limites municipales

Ces éléments ont été regroupés sous un seul thème pour l'ensemble de la municipalité.

Les principales forces ou opportunités se résument ainsi :

- Tendance lourde à l'aménagement durable;
- Au cœur de la région touristique Magog-Orford (ski, golf, centre culturel, Vieux clocher, ...);
- Projet intermunicipal de mise en valeur de la vallée de la Missisquoi Nord;
- Comité de concertation du bassin-versant de la rivière Missisquoi Nord ;
- Proximité et accès facile (autoroute 10), de Montréal et Sherbrooke;
- Ententes intermunicipales;
- Concertation grandissante entre les municipalités du secteur ouest de la MRC;
- Le schéma d'aménagement régional est en constant processus de mise à jour.

Les principales faiblesses et contraintes se résument ainsi :

- Offre de services de base à Eastman, Lac-Brome, Magog et Waterloo;
- Contraintes d'aménagement fixées par le *Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog* pour le périmètre urbain;
- Zonage agricole (zone verte) peu représentatif.

Les changements depuis 2011

Les échanges dans les ateliers en 2011 ont permis d'identifier de nombreuses lacunes à l'intérieur de la municipalité. Depuis, certains éléments considérés comme étant des faiblesses ont été modifiés. C'est le cas pour :

- La réception cellulaire et Internet Haute Vitesse qui sont maintenant accessibles sur la quasi-totalité du territoire;
- L'inventaire des principaux milieux humides qui est maintenant complété;
- L'ajout d'une portion asphaltée sur le chemin de Bolton-Centre;
- L'introduction d'un nouveau mode d'occupation du territoire soit la possibilité de faire un *Projet résidentiel intégré* (PRI);
- La protection partielle des montagnes avec des restrictions pour le lotissement et les constructions sur les sommets à partir de 400 mètres d'altitude.
- La MRC a amorcé une démarche d'identification et de mise en valeur des paysages naturels et culturels.

Préoccupations et enjeux d'aménagement

À l'aide du bilan de situation et de la consultation citoyenne, le Conseil municipal a identifié les principales préoccupations d'aménagement pour l'ensemble de la municipalité, le village, le milieu rural et le milieu de villégiature.

Préoccupations d'aménagement

Pour le village

Le secteur du village est délimité de façon légale par le *Schéma d'aménagement et de développement de la MRC Memphrémagog* et confirmé dans le plan d'urbanisme local, conformément aux exigences de la LAU depuis 1990. Cette délimitation a été faite à partir de la réalité terrain et d'une évaluation

sommaire des besoins futurs. Les contours du périmètre urbain s'appuient d'abord sur des limites fortes (chemins, rivières, lignes de terrain). En l'absence de celles-ci, la limite a été établie en fixant une profondeur raisonnable (p. ex. 60 m) le long d'un chemin, permettant ainsi d'envisager le morcellement et le développement de ces terrains à l'intérieur du périmètre urbain. Cette façon de faire des premiers schémas d'aménagement et plans d'urbanisme visait d'abord à circonscrire les aires urbaines et à limiter l'étalement urbain.

Cette planification a également pris en compte l'exercice provincial d'identification des parties de territoire devant être vouées au développement des activités agricoles effectué de 1978 à 1983, avec l'introduction du zonage agricole par décret gouvernemental.

Le décret de la zone agricole en 1980 et l'adoption du schéma d'aménagement en 1990 ont été davantage subis par les municipalités locales que le fruit d'une démarche participative les impliquant. La plupart des municipalités du Québec et plus particulièrement les petites et moyennes municipalités ne possédaient aucun document de réflexion ou de planification de leur territoire à cette époque. On peut affirmer que les municipalités ont été prises de court sur cet aspect.

Pour les années à venir, le Conseil municipal et les citoyens de Saint-Étienne-de-Bolton sont donc préoccupés par :

- La révision des limites du périmètre urbain afin de répondre d'abord aux aspirations de la population de Saint-Étienne-de-Bolton dans le respect des orientations d'aménagement gouvernemental et régional. Ce changement suppose des négociations avec la MRC, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) et la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ);

- L'amélioration de l'offre de services et de l'occupation des lieux tout en favorisant la mise en place de mesures de contrôle pour assurer l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions et des aménagements dans le respect des patrimoines bâti et naturel;
 - Le besoin d'infrastructures pour soutenir les efforts de développement des loisirs et de diffusion de la culture pour l'ensemble de la population.
 - L'amélioration de l'affichage commercial en favorisant l'harmonisation de l'affichage pour créer une unité d'ensemble.
- Règlement 2015-04**

Les îlots de chaleur **Règlement 2024-09**

Depuis mars 2021 avec la Loi 67 sanctionnée par le gouvernement du Québec, la municipalité doit identifier toutes parties du territoire municipal qui sont peu végétalisées, très imperméabilisées ou sujettes au phénomène d'îlot de chaleur urbain dans son plan d'urbanisme, ainsi que la description de toute mesure permettant d'atténuer les effets nocifs ou indésirables de ces caractéristiques.

Pour le milieu rural

Ce milieu est caractérisé par une répartition à peu près égale des superficies de vocation agroforestière (zone verte) et de vocation à dominante rurale forestière et rurale (zone blanche) occupées par un résidentiel à faible densité. La présence de peuplements d'érables confère également un potentiel certain pour l'acériculture. Le territoire qualifié de rural à dominante forestière présente plusieurs contraintes à l'agriculture comme la topographie accidentée (pente forte), un sol mince sur la roche en place, de nombreux affleurements rocheux et une pierrosité élevée.

Le Conseil municipal et les citoyens de Saint-Étienne-de-Bolton sont préoccupés par :

- Le faible dynamisme des activités agricoles en zone verte et la délimitation de la zone verte imposée par décret qui semble inadaptée;
- La pression de développement en zone blanche qui s'accroît et les moyens limités à la disposition de la municipalité pour assurer une intégration optimale, surtout en montagne et en milieu forestier.

Pour le milieu de villégiature

Ce milieu comprend les lacs Libby et Trousers et leurs rives (bandes de 300 m), la zone le long de la rivière Missisquoi Nord, les zones montagneuses et le Domaine des Cantons.

Le milieu des lacs Libby et Trousers notamment est déjà fortement occupé par des bâtiments et des aménagements de terrain qui furent d'abord utilisés de façon saisonnière mais qui le sont de plus en plus de façon permanente. Ce milieu subit encore de fortes pressions de développement.

Le Conseil municipal et les citoyens de Saint-Étienne-de-Bolton sont préoccupés par :

- La capacité du milieu de villégiature d'augmenter la densité de son occupation sans compromettre l'intégrité des lacs, de la rivière et des montagnes.

Pour l'ensemble du territoire

Pour l'ensemble du territoire, le Conseil municipal et les citoyens et citoyennes de Saint-Étienne-de-Bolton sont préoccupés par :

- Les effets des activités humaines et de l'érosion fragilisant l'ensemble du territoire;
- La capacité pour la municipalité de contrôler, prévenir et corriger les situations polluantes;
- Les effets de l'occupation actuelle et future des rives sur le

milieu naturel des lacs et de la rivière Missisquoi Nord;

- L'impact de l'occupation humaine en montagne;
- La qualité de l'eau et la capacité de recharge de la nappe phréatique, surtout dans les zones plus peuplées ou en montagne.

Enjeux d'aménagement

Selon le Conseil municipal, les enjeux d'aménagement sont les suivants :

« Revoir les limites du périmètre urbain pour mieux répondre aux besoins de Saint-Étienne-de-Bolton, revoir le zonage agricole pour mieux refléter les activités agricoles actuelles et potentielles et repenser le mode d'occupation dans l'ensemble du territoire afin de réduire l'empreinte écologique, c'est-à-dire diminuer les effets négatifs de l'occupation humaine sur l'environnement ».

3^e Partie

La Vision d'aménagement

La vision d'aménagement constitue le cœur du plan d'urbanisme. Elle regroupe les prémisses à partir desquelles s'articulera la stratégie municipale pour assurer une organisation spatiale optimale des différents milieux de vie. Elle répond aux enjeux d'aménagement auxquels est confrontée la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton pour les prochaines décennies et plus spécifiquement pour celle de 2014 à 2024.

La vision d'aménagement se traduit par trois grandes orientations, lesquelles guideront les politiques municipales en matière d'aménagement. Elle est complétée par un plan des grandes affectations du sol en lien avec les orientations d'aménagement retenues, plan qui indique les vocations privilégiées ainsi que la densité d'occupation recherchée dans chaque partie du territoire.

Finalement, d'autres actions sont proposées pour assurer la mise en place de la vision d'aménagement. Elles concernent les réseaux de transport, les territoires d'intérêt ainsi que les territoires présentant des contraintes d'aménagement.

Le Conseil municipal résume sa vision d'aménagement de la manière suivante :

« Maintenir le caractère rural champêtre de Saint-Étienne-de-Bolton en misant sur un environnement naturel en santé au cœur d'une région récréotouristique reconnue, sur un village pittoresque offrant une gamme de services de base favorisant la vie communautaire pour des familles de tout type ainsi que sur des milieux de vie intégrés à la nature dominante ».

Les grandes orientations d'aménagement

Pour soutenir cette vision, trois grandes orientations d'aménagement, toutes aussi prioritaires les unes que les autres, ont été retenues.

Orientation 1

Revitaliser le noyau villageois afin d'offrir des espaces adaptés pour accueillir de nouveaux résidents et offrir davantage de services de base commerciaux et communautaires. La consolidation du village passe par un cadre bâti nouveau qui s'intègre à l'existant et dont le caractère champêtre est assuré par la présence de nombreux arbres.

Cette première orientation d'aménagement met en avant-plan la volonté exprimée par la population de redynamiser le noyau villageois. La vitalité d'un milieu rural passe nécessairement par une offre de services commerciale et communautaire de base regroupée, et le village constitue l'endroit privilégié pour ce faire. La municipalité mise sur le noyau existant qui comprend déjà certains services et entend tout mettre en œuvre pour favoriser la consolidation du village dans le respect du cadre bâti actuel et du caractère champêtre des lieux. La révision des limites du périmètre urbain et la planification de son occupation résidentielle et commerciale futures, la révision des mesures réglementaires pour favoriser le maintien du patrimoine bâti et naturel, l'intégration de nouvelles constructions ou la rénovation des bâtiments existants selon les principes régissant le développement durable sont parmi les moyens qui seront mis de l'avant pour favoriser la mise en œuvre de cette orientation. Des efforts particuliers devront être consacrés au soutien et au développement des infrastructures pour les loisirs et la diffusion de la culture.

Pour revitaliser le noyau villageois, la municipalité entend également créer une harmonie d'ensemble de l'affichage commercial en :

- Assurant un cadre villageois esthétique en harmonie avec ses forêts, ses lacs et ses montagnes;

- Valorisant et rehaussant le caractère rural du village;
- Assurant la sécurité des usagers du réseau routier;
- Évitant les conflits possibles avec la signalisation routière.

Règlement 2015-04

Orientation 2

Favoriser sur tout le territoire une occupation visant à réduire l'empreinte écologique et mieux adaptée aux caractéristiques physiques de Saint-Étienne-de-Bolton.

Cette orientation d'aménagement vise à revoir les différentes règles régissant l'occupation du sol pour favoriser prioritairement la réduction de l'emprise écologique.

Pour ce faire, la municipalité entend préserver les terres agricoles défrichées (paysage ouvert), proposer une gestion durable des boisés ainsi qu'un mode d'occupation permettant une dispersion moindre et non conventionnelle, notamment sur des territoires fragiles (milieu montagneux, paysages exceptionnels, pourtour des lacs...). La municipalité favorisera aussi la construction ou la rénovation des bâtiments selon les principes régissant le développement durable.

Ces interventions municipales visent à conserver et à protéger le milieu naturel tout en y intégrant judicieusement l'activité humaine.

Orientation 3

Assurer des eaux de surface et souterraines de qualité sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire corriger les situations problématiques et favoriser les bonnes pratiques d'aménagement.

Cette orientation vise à revoir les différentes mesures de contrôle de l'utilisation du sol, à prévoir des interventions visant à corriger les situations problématiques existantes générant des impacts négatifs sur la qualité de l'eau et à prévenir ces impacts en favorisant de bonnes pratiques d'aménagement.

Elle vise à assurer le traitement adéquat des eaux usées ainsi que la renaturalisation adéquate des rives des lacs et des cours d'eau et à préserver la qualité des eaux souterraines.

Une connaissance accrue par bassin versant pourrait s'avérer encore plus efficace dans l'identification des mesures à prendre pour corriger les situations problématiques.

Les grandes affectations et la densité d'occupation

Les trois orientations énoncées doivent se traduire dans un premier temps par une représentation cartographique des vocations dévolues aux différentes parties du territoire.

Les grandes affectations du sol permettent d'indiquer la vocation dominante qui caractérise chaque partie du territoire. Ces différentes vocations doivent cadrer avec celles qui sont établies sur la carte des grandes affectations du territoire de la MRC de Memphrémagog, et elles serviront également de canevas dans l'élaboration du plan de zonage. La densité d'occupation préconisée doit également apparaître pour chacune des affectations.

Les grandes affectations

Les grandes affectations du sol que la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton a établi pour son territoire se retrouvent sur le plan A1 « Plan des grandes affectations du sol », ci-joint en annexe I. Elles font partie intégrante du plan d'urbanisme.

Les aires d'affectation proposées sont légèrement différentes de celles du plan d'urbanisme adopté de 2003. On retrouve maintenant les aires d'affectation suivantes :

- Aire agroforestière de type 1 (AGF1) : Elle couvre une seule parcelle de faible superficie située au sud de l'autoroute 10 à l'est du chemin du Grand-Bois. L'activité agricole y est présente (bâtiments agricoles, culture

fourragère). Cette parcelle est traversée par le chemin du 1^{er} Rang et est comprise à l'intérieur de la zone verte décrétée par la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles* (LPTAA). Ces terres, où les activités agricoles sont en perte de vitesse et le potentiel agricole moyen, sont principalement consacrées à la foresterie, à l'élevage et à la culture de plantes fourragères. L'usage résidentiel unifamilial y est permis avec une préautorisation de la CPTAQ, et ce, selon des normes spécifiques d'implantation. Des activités complémentaires peuvent y être autorisées.

- Aire agroforestière de type 2 (AGF2) : Cette aire couvre le reste de la zone agricole décrétée en vertu de la LPTAA. Elle comprend quatre parcelles.

- Une première parcelle se situe au nord-est et de façon approximative entre le 1^{er} Rang et le rang du Rocher. Elle comprend des terres défrichées et utilisées pour la culture de plantes fourragères ou comme pâturages. Elle comprend notamment deux îlots déstructurés (notion issue d'une modification du schéma pour mettre en force la décision de la CPTAQ dans le cadre de préautorisation d'un usage résidentiel en zone verte). Ces îlots feront l'objet d'un zonage et de dispositions spécifiques pour l'implantation d'une résidence unifamiliale;
- Une deuxième parcelle est localisée à l'ouest du noyau villageois de part et d'autre du rang Vincent. On y retrouve des aires en culture sur tout le long du rang Vincent;
- Une troisième parcelle se situe à l'est du village et au sud du lac Libby; elle est presque entièrement boisée;
- La quatrième parcelle se retrouve au sud de la municipalité entre le mont Foster et le chemin de Bolton-Centre. Elle est couverte

presque exclusivement par de la forêt ou par de la friche avancée.

Ces terres, majoritairement boisées, offrent peu de potentiel agricole. L'usage résidentiel unifamilial y est permis, mais doit être préautorisé par la CPTAQ, et ce, selon des dispositions d'implantation spécifiques.

- Aire rurale (RUR) : Cette aire, située en zone blanche (hors de la zone verte agricole décrétée en vertu de la LPTAA), couvre la plus grande superficie parmi toutes les aires d'affectation. Elle couvre les secteurs les plus montagneux et accidentés, notamment les monts Foster, Gauvin, Saint-Étienne ainsi que les autres secteurs plus accidentés et majoritairement boisés de la municipalité. La vocation de cette aire est polyvalente (résidentielle, forestière, récréative extensive).

Elle couvre également une partie du territoire au nord, de l'autre côté de l'autoroute 10 à l'intérieur de laquelle on retrouve notamment le Domaine des Cantons. Elle couvre aussi une partie du territoire à proximité du village et du lac Libby, de part et d'autre du chemin du Grand-Bois. La forêt domine ce paysage et on note la présence de quelques clairières, témoins d'un passé où cette aire était défrichée et utilisée à des fins agricoles. On note également la présence du camping Domaine du Lac Libby. Cette aire couvre finalement une partie de territoire située au sud-est, à l'est du chemin de Bolton-Centre. Cette parcelle est majoritairement boisée et on y retrouve une sablière et une gravière. **Règlement 2017-08**

- Aire villégiature (VIL) : Cette aire située en zone blanche couvre deux parcelles de territoire au pourtour des lacs Libby (sauf le camping) et Trousers ainsi que le long de la rivière Missisquoi Nord. Une 3e parcelle se retrouve au nord-est

du territoire, au nord de l'autoroute #10. La vocation préconisée est résidentielle de type villégiature et récréative, en lien notamment avec l'utilisation des plans d'eau à des fins de loisirs. **Règlement 2017-08**

- Aire urbaine (URB) : Cette aire située en zone blanche est aussi appelée *périmètre urbain* et constitue le noyau villageois. La vocation est multifonctionnelle (résidentielle, commerciale, communautaire, récréative). Toutefois, la présence importante de milieux humides réduit l'utilisation de cette zone.

La densité d'occupation du sol pour les grandes affectations

L'établissement des densités d'occupation tient compte de la nature même de la municipalité, de sa taille et de différentes caractéristiques des milieux physiques.

D'abord, pour le territoire situé en zone blanche et à l'intérieur du périmètre urbain (URB), la densité d'occupation est plutôt moyenne. La superficie minimale d'un terrain est fixée à au moins 3 000 m².

Pour les territoires de la zone blanche et hors du périmètre urbain, on retrouve deux secteurs. **Règlement 2017-08**

- Le premier regroupe les aires de villégiature (VIL), où la densité d'occupation est plutôt faible. La superficie minimale préconisée est de 6 000 m².
- Le deuxième secteur, l'aire rurale « RUR », couvre la plus grande superficie du territoire. La densité d'occupation y est de faible à très faible. La superficie minimale est de 8000 m² et est augmentée dans les milieux montagneux à 25000 m². **Règlement 2017-08**

Pour les territoires situés en zone agroforestière (zone verte), on retrouve deux secteurs :

- Le premier (AGF1) est une parcelle située au sud de

l'autoroute 10 et à l'est du chemin du Grand-Bois. La densité préconisée est de 1 logement par 12 000 m².

- Le second (AGF2) regroupe quatre parcelles où la densité préconisée est de 1 logement par 12 000 m².

Changement anticipé de la vocation de certains territoires

Cet exercice de planification met en lumière des contraintes liées au contenu du schéma d'aménagement de la MRC actuellement en vigueur.

Dans un premier temps, la délimitation du périmètre urbain devrait être revue pour l'agrandir d'une superficie équivalente aux milieux humides non-constructibles, et ce, afin de maintenir le potentiel de la zone urbaine.

Dans un deuxième temps, le zonage agricole devrait aussi être revu afin de protéger les vraies potentialités agricoles. Le schéma régional et le plan d'urbanisme local permettent d'assurer ce contrôle par des mesures appropriées.

Enfin, dans un troisième temps, le changement de vocation des zones situées au nord de l'autoroute 10 est souhaité pour accueillir certaines activités commerciales.

Le changement de vocation de ces territoires constitue un volet important de la révision du plan d'urbanisme stratégique. La redéfinition de chacune de ces aires répond aux besoins et aspirations de la population.

Les réseaux de transport et les tracés projetés

Le plan d'urbanisme tient compte d'une multitude de données pour élaborer, encadrer et orienter le développement de façon cohérente et fonctionnelle. Il doit tenir compte de l'aspect structurant des réseaux de transport et plus particulièrement du réseau routier. Finalement, il sera fait mention des principaux réseaux d'énergie et de communication.

Le plan d'urbanisme sert de guide en soulevant les principaux problèmes reliés aux différents réseaux de transport. Il circonscrit les grands enjeux reliés à l'implantation, à l'amélioration et à l'entretien de ces infrastructures sur le territoire municipal.

Le réseau routier

Cette section a pour but d'identifier la fonctionnalité des principales routes selon la classification du schéma de la MRC. Par la suite, les interventions souhaitables sur le territoire sont mises de l'avant.

1- Classification fonctionnelle du réseau routier identifié dans le schéma d'aménagement régional

Nous retrouvons les 5 classes établies par le ministère des Transports du Québec telles qu'elles sont décrites ci-après et présentées à l'annexe II comme faisant partie intégrante du présent règlement :

- Le réseau autoroutier, soit l'autoroute 10 (autoroute des Cantons de l'Est), située à l'extrémité nord près de la limite administrative nord de la municipalité;
- Le réseau national, soit la route 112, qui traverse la municipalité d'ouest en est et est située également à l'extrémité nord de la municipalité, parallèlement à l'autoroute 10;
- Le réseau régional, soit la route 245, (route Missisquoi) qui traverse la municipalité dans la pointe sud-est;
- Le réseau intermunicipal, soit le chemin de Bolton-Centre et le rang de la Montagne;
- Le réseau collecteur, soit le chemin du Grand-Bois, qui relie la route 112 au village;
- Le réseau local, soit les autres chemins et rues.

2- Les problématiques spécifiques du réseau routier

Aucune problématique particulière au réseau routier n'est énoncée dans le schéma de la MRC pour le territoire de Saint-Étienne-de-Bolton.

Du point de vue municipal, le fait que le chemin de Bolton-Centre ne soit pas pavé sur toute sa longueur peut représenter à la fois un désavantage et un avantage : un désavantage pour la poussière et le partage avec les cyclistes, un avantage puisque le chemin ne favorise pas la circulation de transit de l'autoroute 10 vers Bolton-Est et Potton.

La présence de chemins en cul-de-sac a aussi un impact sur la circulation et est perçue comme un avantage par la population habitant ces chemins. Il faudra toutefois amorcer une réflexion sur les inconvénients des culs-de-sac sur la planification d'un réseau intégré pour la circulation dans les futurs développements résidentiels de la municipalité.

De plus, les limites de vitesse jugées élevées par la municipalité et certains citoyens représentent un risque pour la sécurité des piétons et cyclistes qui empruntent de plus en plus le réseau routier.

3- Les améliorations projetées

Le MTQ projette des travaux pour corriger une courbe dangereuse sur la route 112.

Des demandes seront réitérées au MTQ pour la réduction de la limite de vitesse sur certaines routes et portions de route du territoire.

4- Le tracé projeté des principales rues à l'intérieur du périmètre urbain

Le développement du périmètre urbain doit être planifié de manière à assurer une harmonisation entre les terrains

appartenant à différents développeurs. Il y a lieu de prévoir le tracé des rues pour assurer un développement optimal et durable.

Le réseau ferroviaire

La voie ferrée de la compagnie Montreal Maine Atlantic (MMA) longe la route 112 et fait partie de la ligne reliant le Maine à Montréal via le lac Mégantic. La présence de cette voie ferrée constitue une problématique particulière sur le plan de la sécurité publique et pour le développement résidentiel d'une partie du territoire municipal.

Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication

Le seul réseau de transport d'énergie est un gazoduc qui traverse, à l'extrémité nord-est, le territoire. Aucun établissement ne peut être actuellement approvisionné par ce réseau. Aussi, aucune ligne électrique majeure et aucun poste de transformation ne sont présents sur le territoire de la municipalité et aucune implantation n'est envisagée.

Quant aux infrastructures de communication, nous retrouvons une tour sur le mont Gauvin au sud de la municipalité. Par ailleurs, la municipalité s'est dotée d'un réseau Internet Haute Vitesse sur la quasi-totalité de son territoire. Le service de téléphonie cellulaire est aussi accessible sur presque tout le territoire de Saint-Étienne-de-Bolton.

Les îlots de chaleur urbains Règlement 2024-09

Selon l'INSPQ, (Institut national de la santé publique du Québec), on entend par l'expression « îlot de chaleur » la différence de température observée entre les milieux urbains et les zones rurales environnantes. La perte du couvert forestier et la densification progressive de la trame urbaine sont responsables en grande partie de ce phénomène d'îlot de chaleur. La perte de végétation implique une perte de fraîcheur en milieu urbain. L'intensification de l'urbanisation

provoque la modification des types de recouvrement des sols. Les sols naturels sont remplacés par des matériaux imperméables qui, en plus de retenir davantage la chaleur, n'assurent plus la filtration et l'absorption de l'eau, modifiant ainsi le parcours naturel des eaux pluviales. Cela occasionne plusieurs autres problèmes à savoir le transport de polluant par le ruissellement, accéléré, débordement d'égout causés par des pluies intenses, érosion des berges due à la grande vitesse du ruissellement, etc.)

La municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton comprend possiblement qu'une seule aire potentielle d'îlot de chaleur urbain soit le noyau villageois et certaines parties spécifiques de celui-ci (notamment des rues et des aires de stationnement pavées). À titre informatif, il est inséré une annexe cartographique à ce plan d'urbanisme (annexe V) montrant une image, tirée du Géoportail de santé publique du Québec, sur laquelle on peut voir les variations des températures pour les périmètres d'urbanisation des plus petites municipalités, selon les données 2020-2022.

La municipalité entend être attentive à l'évolution de la situation mais, entend surtout s'intéresser aux différentes catégories de mesures identifiées par l'Institut national de la santé publique du Québec. Ces mesures concernent la végétalisation des stationnements, du pourtour et des toits de bâtiments, la plantation ponctuelle d'arbres, les infrastructures urbaines durables (routière, architecture de bâtiments et aménagements urbains), la gestion durable des eaux pluviales et de la perméabilité des sols (notamment des mesures de rétention) et la réduction de la chaleur anthropique (chaleur émise par le bâtiment, réduction du parc automobile, demande de climatisation, etc.).

La municipalité pourrait identifier des mesures spécifiques quant aux normes d'implantation et d'aménagement de terrain ainsi que des interventions physiques sur les infrastructures publiques en place pour améliorer l'efficacité de ceux-ci en lien avec cet enjeu lié à la

formation d’îlot de chaleur urbain si ce phénomène apparaît sur son territoire.

Les réseaux récréatifs

Sur le territoire de Saint-Étienne-de-Bolton, on retrouve un réseau de sentiers de randonnée pédestre et de raquette aménagé par le réseau de la vallée de la Missisquoi Nord et les Sentiers de l’Etrie.

Le sentier Missisquoi Nord arrive du parc d’Eastman jusqu’au village de Saint-Étienne-de-Bolton en longeant la rivière Missisquoi Nord, en empruntant le chemin de la Mine, puis le 1^{er} Rang jusqu’au 4^e Rang, et enfin le 4^e Rang jusqu’au parc municipal du village. De là, le sentier de la Chute à Louise, une boucle de 2 km, part de la rue Désautels, monte vers le rang Vincent et le traverse pour revenir vers le village près de l’église.

Un tronçon des Sentiers de l’Etrie arrive du parc du Mont-Orford et traverse la municipalité du nord-est au sud-ouest en passant par le chemin de la Mine. Par la suite, le tracé se poursuit vers la colline du lac Trousers et bifurque ensuite vers le sud en longeant l’étang Grass, puis traverse le chemin de Bolton-Centre pour se diriger vers le mont Foster et revenir brièvement sur le territoire de Bolton-Ouest avant de rejoindre celui de Bolton-Est.

Les territoires d’intérêt et les territoires présentant des contraintes d’aménagement

Le territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton recèle des lieux présentant un intérêt particulier. Ces lieux sont cartographiés sur le plan présenté en annexe III, plan qui concerne les territoires d’intérêt particulier et les territoires présentant des contraintes d’aménagement et qui fait partie intégrante du présent règlement.

Les territoires d’intérêt

1- Les territoires d’intérêt écologique

Ce sont des lieux essentiels pour le maintien de la biodiversité (faune et flore), et ils constituent des milieux naturels importants à protéger. Ce sont :

- a) Les lacs Libby et Trousers;
- b) La rivière Missisquoi Nord;
- c) L’étang Grass;
- d) Les milieux humides;
- e) Les corridors migratoires;
- f) Les habitats d’espèces fauniques et floristiques menacées.

2- Les territoires d’intérêt patrimonial

- a) Le village constitue un ensemble patrimonial significatif.

3- Les territoires d’intérêt récréotouristique

- a) Le réseau de sentiers de la vallée de la Missisquoi Nord;
- b) Le réseau des Sentiers de l’Etrie;
- c) Le Camping Domaine du lac Libby;
- d) Le Domaine des Cantons ;
- e) Les lacs Libby et Trousers ;
- f) La rivière Missisquoi Nord.

4- Les territoires avec paysages d’intérêt

- a) Les paysages naturels d’intérêt supérieur, soit les monts Foster, Gauvin et Saint-Étienne et trois collines situées dans la vallée de la rivière Missisquoi Nord;
- b) Le corridor visuel d’intérêt supérieur (autoroute 10 et route 112);
- c) Le village;
- d) Les rangs de la Montagne, du Rocher et Vincent;
- e) Le chemin de la Mine;
- f) Le chemin du Grand-Bois.

Les territoires présentant des contraintes d’aménagement

Le territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Bolton, à l’instar

des territoires des autres municipalités, contient également des zones présentant, en termes d'aménagement du territoire, des contraintes qui limitent les interventions humaines pour des raisons de sécurité publique et de protection environnementale. Elles se présentent sous deux formes : les contraintes dites naturelles et les contraintes anthropiques. Ces éléments sont montrés sur le plan en annexe III, plan concernant les territoires d'intérêt particulier et les territoires présentant des contraintes d'aménagement et faisant partie intégrante du présent règlement. De plus, en ce qui concerne les milieux humides, d'autres éléments sont identifiés dans le règlement de zonage.

1- Les contraintes naturelles

- Les zones inondables le long de la rivière Missisquoi Nord et des cours d'eau entre le lac Libby et la rivière Missisquoi Nord;
- Les rives et le littoral des lacs et cours d'eau;
- Les zones montagneuses à forte pente;
- Les milieux humides.

2- Les contraintes anthropiques

- Le bruit causé par les véhicules lourds le long de la route 245;
- Le bruit causé par la circulation de l'autoroute 10;
- La voie ferrée le long de la route 112;
- La gravière et la sablière;
- Le gazoduc.

4^e Partie

Le plan d'action et les mesures de suivi

Le plan d'action regroupe les interventions que le Conseil municipal entend réaliser pour mettre en œuvre sa vision d'aménagement selon les trois grandes orientations présentées dans la troisième partie. Chaque orientation comporte des objectifs spécifiques lesquels sont supportés par des actions que le Conseil municipal devrait entreprendre dans les prochaines années.

Le plan d'action sera présenté sous forme de fiches thématiques et à titre informatif.

Parmi les actions à réaliser en priorité, notons la mise à jour et le remplacement des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, permis et certificats) et les ajustements aux règlements spécialisés comme les règlements sur les dérogations mineures et les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), le cas échéant. Ces ajustements et remplacements sont rendus nécessaires afin d'assurer la conformité avec le plan d'urbanisme, et surtout de favoriser sa mise en œuvre.

Rappelons la vision d'aménagement retenue pour Saint-Étienne-de-Bolton :

« Maintenir le caractère rural champêtre de Saint-Étienne-de-Bolton en misant sur un environnement naturel en santé au cœur d'une région récréotouristique reconnue, sur un village pittoresque offrant une gamme de services de base favorisant la vie communautaire pour des familles de tout type ainsi que sur des milieux de vie intégrés à la nature dominante ».

Objectifs liés aux orientations d'aménagement

Plan d'action - Orientation 1

« Revitaliser le noyau villageois afin d'offrir des espaces adaptés pour accueillir de nouveaux résidants et offrir davantage de services de base commerciaux et communautaires. La consolidation du village passe par un cadre bâti nouveau qui s'intègre à l'existant et dont le caractère champêtre est assuré par la présence de nombreux arbres. »

Huit objectifs spécifiques sont proposés, à savoir :

1. Revoir les limites du périmètre urbain du village et planifier son occupation future (résidentielle et commerciale);
2. Favoriser la conservation du patrimoine bâti et paysagers significatifs;
3. Améliorer les espaces publics;
4. Améliorer l'aspect général du village;
5. Consolider le réseau récréatif (randonnée, vélo, etc.);
6. Réaménager le parc municipal et y intégrer des équipements à l'intention de tous les groupes d'âge;
7. Compléter l'offre de terrains pour des commerces de services près de l'autoroute par un zonage approprié;
8. Favoriser la construction ou la rénovation des bâtiments selon les principes du développement durable, en s'inspirant des règles LEED, Novoclimat, etc.
9. Préparer un concept d'affichage pour l'ensemble de la municipalité et en particulier pour la partie village en favorisant un affichage esthétique et soigné participant à l'identité rurale de la municipalité, en proposant la mise en place de support d'affichage uniforme, en permettant l'affichage privilégiant la simplicité, la sobriété et la discrétion et finalement en harmonisant l'affichage à l'aide de matériaux et de formes

associées aux éléments naturels
dont notamment le bois.

Règlement 2015-04

Plan d'action - Orientation 2

« Favoriser sur tout le territoire une occupation visant à réduire l'empreinte écologique et mieux adaptée aux caractéristiques physiques de Saint-Étienne-de-Bolton. »

Six objectifs spécifiques sont proposés, à savoir :

10. Proposer des modes d'occupation adaptés aux différents milieux (milieu montagneux, milieu forestier, le village, le pourtour des lacs, etc.);
11. Poursuivre la protection du milieu montagneux;
12. Réévaluer le zonage agricole (zone verte) en ayant une meilleure connaissance des potentiels acéricoles en présence;
13. Mieux connaître la capacité des terrains riverains des deux lacs, de la rivière Missisquoi Nord ainsi que celle de leurs bassins-versants et sous-bassins-versants;
14. Encourager ou favoriser la construction et rénovation des bâtiments selon les principes du développement durable et en s'inspirant des règles LEED, Novoclimat, etc.;
15. Contrôler l'éclairage extérieur afin de préserver un accès maximal à la voûte étoilée.

Plan d'action - Orientation 3

« Assurer des eaux de surface et souterraines de qualité sur l'ensemble du territoire, c'est-à-dire corriger les situations problématiques et favoriser les bonnes pratiques d'aménagement. »

Cinq objectifs spécifiques sont proposés, à savoir :

16. Appliquer la réglementation par un suivi serré des travaux de remblai et déblai afin de contrer l'érosion;
17. Compléter la renaturalisation des berges des lacs, des cours d'eau et des étangs;
18. S'assurer d'une gestion efficace des installations septiques;
19. Se doter d'un plan d'action pour corriger les principaux foyers d'érosion;
20. Protéger les aires de recharge des eaux souterraines.

Contenu des fiches d'action

Une fiche thématique d'action sera présentée, à titre informatif seulement, pour aider au cheminement des dossiers et à la prise de décision. La fiche a pour but de faciliter le suivi et de mesurer l'état d'avancement de chacune des actions.

Les différentes fiches d'actions à préparer, pour chacune des orientations, devraient exposer systématiquement :

- les actions à mettre en œuvre en conformité avec l'orientation retenue;
- un ou plusieurs indicateur(s) pour chaque action permettant d'évaluer et de contrôler les progrès réalisés, c'est-à-dire comparer les résultats obtenus aux objectifs visés;
- une cible par indicateur permettant de quantifier les objectifs escomptés et servant à valider l'état d'avancement de l'indicateur;
- des gestes à poser par action pour que chaque objectif se réalise et que les cibles soient atteintes.

Pour assurer un suivi apte à favoriser la réalisation des objectifs visés, un membre du Conseil municipal peut

être identifié comme responsable par action ou orientation. De plus, la municipalité peut inscrire dans chaque fiche le budget alloué par action ou orientation.

Une fiche-type d'action pouvant servir de modèle est présentée à l'annexe IV.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Mairesse

Directrice générale et secrétaire-trésorière

AVIS DE MOTION DONNE	04 MARS 2014
PROJET DE REGLEMENT ADOPTE.....	04 MARS 2014
TRANSMISSION A LA MRC, AUX MUNICIPALITES CONTIGUËS	
AINSI QU'AUX COMMISSIONS SCOLAIRES	14 MARS 2014
AVIS DE L'ASSEMBLEE PUBLIQUE + RESUME, DONNE	14 MARS 2014
ASSEMBLEE PUBLIQUE TENUE	12 AVRIL 2014
REGLEMENT ADOPTE.....	06 MAI 2014
TRANSMIS A LA MRC	07 MAI 2014
AVIS PUBLIC DEMANDE CONFORMITE A LA COMMISSION MUNICIPALE	09 MAI 2014
CERTIFICAT DELIVRE PAR LA MRC.....	08 MAI 2014
ENTREE EN VIGUEUR	08 MAI 2014
AVIS PUBLIC D'ENTREE EN VIGUEUR; AFFICHAGE	27 JUIN 2014
AVIS PUBLIC D'ENTREE EN VIGUEUR; JOURNAL.....	18 JUILLET 2014
RESUME DU PLAN D'URBANISME.....	1 ^{ER} AOÛT 2014

CERTIFICAT DE PUBLICATION

Je, soussignée, certifie que les avis publics de l'adoption du règlement, cité ci-dessous, ont été affichés au Bureau municipal ainsi qu'au Bureau de poste aux dates mentionnées.

N° règlement :	2014-04
Date de publication :	18 juillet 2014

PAULINE DESAUTELS
Directrice générale et secrétaire-trésorière

18 juillet 2014
Date

ANNEXE I

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

ANNEXE II

RÉSEAUX DE TRANSPORT ET TRACÉS PROJETÉS

ANNEXE III

TERRITOIRES D'INTÉRÊT ET TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT

ANNEXE IV

EXEMPLE D'UNE FICHE-TYPE D'ACTION

Fiche « Orientation 3 »

Orientation 3 :

« Assurer des eaux de surface et souterraines de qualité sur l’ensemble du territoire, c’est-à-dire corriger les situations problématiques et favoriser les bonnes pratiques d’aménagement. »

ACTION 16	Compléter la naturalisation des berges des lacs, des cours d’eau et des étangs
INDICATEUR	% Pourcentage des berges naturalisé
CIBLE	100 % des berges des lacs Libby et Trousers, d’ici 2020 80 % des berges de la rivière Missisquoi, d’ici 2020
GESTES	-Identifier les terrains riverains dont la naturalisation est à réaliser d’ici 2015 (inventaire) -préparer un plan d’information pour les propriétaires en cause afin de les inciter à passer à l’action (programme d’aide possible - aide financière ou autre - sur une période de 5 ans) - inspection annuelle (surveillance) avec patrouille de l’environnement pour aider les propriétaires de terrains riverains dans leurs travaux.

Porteur de dossier : inspecteur en bâtiment

Partenaire (s) __ président du comité d’environnement, association des riverains des lacs

Budget municipal : à déterminer

ANNEXE V

ÎLOTS DE CHALEUR 2020-2022

