



RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME no 595

Août 2013

CODIFICATION ADMINISTRATIVE

Modifié par	Règlement 595-1	EEV 2016-09-20
-------------	-----------------	----------------

VILLE DE LAC-BROME

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	5
1^{ÈRE} PARTIE, ÉTAT DE LA SITUATION	12
LA GÉOGRAPHIE-PHYSIQUE	12
LA GÉOGRAPHIE HUMAINE	12
LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES	14
2^E PARTIE	18
CONSTATS, PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT	18
CONSTATS	18
LES ENJEUX	26
3^E PARTIE, LE PLAN PROPOSÉ	30
LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	30
LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION	48
LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT	59
LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER (VOIR PLAN EN ANNEXE II)	68
LES TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT (VOIR PLAN EN ANNEXE III)	74
LES PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)	75
LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS	87
4^E PARTIE, LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE	89
LES MOYENS RÉGLEMENTAIRES	89
AUTRES MOYENS	92
ENTRÉE EN VIGUEUR	94

**PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DE BROME-MISSISQUOI
VILLE DE LAC-BROME**

RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME

À une séance extraordinaire du conseil de la Ville de Lac-Brome tenue à la salle Fulford, le 5 août 2013, conformément à la Loi, et à laquelle étaient présents,

Les conseillères : Marta Gubert Gomes et Cynthia Wilkinson

Les conseillers : Donald Gagné, Thomas McGovern, Jacques Lecours et Patrick Ouvrard

formant quorum sous la présidence du maire Gilles Decelles.

RÈGLEMENT no. 595

ATTENDU qu'une municipalité a le pouvoir de réviser son plan d'urbanisme à tous les cinq ans et ce, conformément à l'article 10.3.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU qu'en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Ville est tenue de se conformer au schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement n°05-2008 et que se dernier est en vigueur depuis le 23 septembre 2008;

ATTENDU que lors de la séance du 15 mai 2013, le Conseil municipal a adopté un premier projet de règlement remplaçant le Plan d'urbanisme actuel et ce, conformément aux articles 110.3.1 et 109.1 de la loi précitée;

ATTENDU que lors de la séance du 2 juillet 2013, un avis de motion avec dispense de lecture a été donné par le conseiller Jacques Lecours;

ATTENDU que tous les conseillers ont eu l'opportunité de prendre connaissance dudit projet de règlement et que celui-ci a été disponible au public à l'hôtel de ville pour fin de consultation;

ATTENDU que le 8 juin 2013 ce règlement a été soumis à la consultation publique des citoyens;

ATTENDU qu'à cette occasion, le Conseil municipal a entendu les personnes désirant s'exprimer sur le contenu dudit règlement;

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par Patrick Ouvrard, secondé par Jacques Lecours et adopté à l'unanimité d'adopter le *Règlement numéro 595 remplaçant le Plan d'urbanisme (règlement 346)*.

AVANT-PROPOS

L'HISTORIQUE DE L'URBANISME À VILLE DE LAC-BROME

L'urbanisme fait partie intégrante de la gestion municipale. Cette tradition a été marquée de plusieurs étapes importantes, dont les plus marquantes sont :

- 1972 : Regroupement de 4 municipalités (Foster, Knowlton, Fulford, West-Brome).
- 1985 : Refonte des règlements d'urbanisme.
- 1989 : Premier schéma d'aménagement régional.
- 1989 : Plan d'action Imagination.
- 1991 : Adoption du premier plan d'urbanisme et révision des règlements d'urbanisme.
- 1993 : Refonte des règlements d'urbanisme.
- 1993 : Adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) pour les secteurs West-Brome et Iron Hill pour les habitations unifamiliales et les commerces et pour tout le territoire en ce qui concerne les projets récréo-touristiques intensifs et les habitations de plus de 3 logements.
- 2000 : Adoption du schéma d'aménagement révisé.
- 2001 : Rapport de la chambre de commerce de Lac-Brome sur le plan d'urbanisme.
- 2003 : Révision du plan d'urbanisme et introduction de programmes particuliers d'urbanisme (PPU) pour les secteurs de Knowlton, intersection de la route 104 et de la rue Victoria, de Gilman's Corner et de Foster le long de la route 243 et révision des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, permis et certificats ...).
- 2008 Entrée en vigueur du schéma révisé (2^e remplacement).
- 2009-2012 Révision quinquennale du plan d'urbanisme et des règlements d'urbanisme (zonage, lotissement, construction, permis et certificats, ...)

En révisant son plan d'urbanisme (2^e révision), la Ville de Lac-Brome désire consolider dans le plan d'urbanisme un consensus sur les enjeux et les défis d'aménagement afin de favoriser la mise en œuvre d'un plan cohérent pour l'ensemble de la région.

La Ville de Lac-Brome depuis 2004

Le plan directeur de lutte aux cyanobactéries pour le lac Brome, le plan d'action du comité Rues Principales, la politique familiale, le plan d'action du Comité consultatif d'environnement et de Renaissance Lac Brome, la politique culturelle ainsi que les nouvelles préoccupations et enjeux d'aménagement de la zone agricole ont été des occasions de réfléchir collectivement sur les principales caractéristiques du milieu et d'identifier les principales préoccupations d'aménagement.

De plus, le Centre Lac-Brome a façonné les aménagements dans le secteur entourant le Parc des Lions. Les plans directeurs pour les aménagements de parcs à la plage Douglass et au Parc des Lions font mention de l'importance de lier ces installations aux différents secteurs par un réseau de sentiers.

La venue du Campus de l'Université Bishop a aussi contribué au développement de la culture et des arts à Lac-Brome. La politique culturelle et la mise en place d'un fonds culturel a encouragé de nouvelles activités telles que le festival de danse celtique, WordFest et le Festival des films des Cantons-de-l'Est. La présence de toutes ces nouvelles activités sera déterminante pour la revitalisation et le réaménagement du centre-ville aux abords de l'étang Mill. Le déménagement du garage municipal et la création d'une zone culturelle en bordure de l'étang vont également contribuer à la revitalisation du centre-ville de Knowlton.

Le présent plan d'urbanisme tient compte des préoccupations énoncées dans les documents suivants :

- Mémoire sur le plan de développement de la zone agricole (PDZA)
- Mémoire de la Chambre de Commerce
- Plan d'action Rues Principales
- Rapport Imagination
- Politique familiale
- Politique culturelle
- Mémoire d'utilisation du territoire de Renaissance Lac Brome
- Plan de lutte aux cyanobactéries (rapport Teknika)

Il tient également compte des nombreuses rencontres de consultation s'échelonnant de 2009 à 2012 (voir tableau en annexe).

INTRODUCTION

Le plan d'urbanisme est un instrument de planification clairement défini dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) adoptée en 1978. La Ville a déjà un plan d'urbanisme depuis 1991. La dernière révision date de 2003 et la Ville doit réviser de nouveau son plan suite à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement régional adopté le 23 septembre 2008. Cette révision doit tenir compte des nouveaux enjeux d'aménagement et des nouvelles préoccupations gouvernementales particulièrement en matière de développement durable.

La planification du territoire s'exerce de façon partagée entre les instances gouvernementale, provinciale, régionale (MRC de Brome-Missisquoi), municipale (Ville de Lac-Brome) et la population qui habite ce territoire, mais de façon hiérarchique. C'est dans ce contexte de pouvoir partagé que s'inscrit cette révision du plan d'urbanisme de la Ville de Lac-Brome.

L'entrée en vigueur du nouveau schéma d'aménagement de la MRC a déclenché la deuxième étape du processus de planification prévu par la LAU. Chaque municipalité de la MRC doit procéder à une modification de son plan d'urbanisme pour tenir compte des orientations et des objectifs du schéma d'aménagement révisé. La Ville a opté pour une révision substantielle de ce document, particulièrement en matière environnementale. Par la même occasion, la Ville révisera ses règlements d'application : les règlements de zonage, de lotissement et de construction pour s'assurer de leur conformité au plan d'urbanisme révisé et la mise en œuvre des orientations d'aménagement retenues pour le nouveau plan d'urbanisme.

La réglementation qui découle de ce plan vise à canaliser les interventions des forces vives du milieu, l'objectif étant la transformation du milieu physique afin de mieux répondre aux désirs de l'ensemble de la communauté.

Historiquement, la Ville de Lac-Brome est souvent allée plus loin que les exigences minimales de la Loi en cette matière. La Ville a tenu, à l'automne 2009, des séances d'échanges dans tous les secteurs de la Ville sur les grandes préoccupations d'aménagement, les forces et les faiblesses, ainsi que sur les opportunités et contraintes d'aménagement. D'autres rencontres ont eu lieu au cours du processus de révision.

Ainsi plusieurs centaines de citoyens ont eu l'occasion de discuter et de se prononcer sur les orientations du nouveau plan d'urbanisme. De plus, les comités consultatifs d'urbanisme (CCU) et d'environnement (CCE) ont été largement mis à contribution, le tout accompagné par plusieurs consultants externes en urbanisme.

Ce plan d'urbanisme révisé constitue en quelque sorte un point de repère pour l'ensemble des intervenants publics et privés du milieu en termes d'aménagement et d'organisation du territoire. Ce plan est issu de choix politiques des dernières années et il souligne les principaux défis et enjeux reconnus par le conseil municipal suite aux consultations publiques.

Il convient de rappeler certains principes qui ont guidé la révision du plan d'urbanisme :

- Le plan d'urbanisme sert à développer une vision d'ensemble de l'organisation physique pour tous les intervenants y compris le simple citoyen ;
- Le plan d'urbanisme vise à éliminer l'organisation du territoire dans un contexte de laisser-faire, qui ne tient pas toujours compte des potentiels, des contraintes du milieu et des capacités financières de la municipalité ;
- Le plan d'urbanisme met l'emphase sur l'organisation du territoire; il ne peut se substituer à d'autres plans tels le plan de développement économique et stratégique, le plan touristique, le plan culturel, etc.;

Le présent document décrit en premier la situation actuelle en termes d'éléments géographiques dominants et de caractéristiques touchant la démographie, l'habitation, les services publics, les loisirs, l'activité touristique, commerciale et industrielle.

La deuxième partie établit des constats et détermine les enjeux et les préoccupations d'aménagement pour l'ensemble du territoire municipal.

La troisième partie constitue le cœur du plan d'urbanisme et identifie, conformément à la Loi, les éléments de contenu obligatoire du plan d'urbanisme ainsi que d'autres éléments spécifiques à Ville de Lac-Brome.

Finalement, la quatrième partie concerne les principaux moyens de mise en œuvre.

La Ville de Lac-Brome, un territoire stratégique dans le schéma régional de la MRC

Le schéma met en perspective l'importance stratégique du territoire de la Ville de Lac-Brome pour la MRC.

Le schéma constate que l'ensemble du territoire de la MRC est confronté à une dualité d'aménagement devant composer avec la préservation de la qualité de son environnement et la gestion de la croissance de la population et des besoins qui en découlent. La MRC, à ce jour, semble s'être accommodée de cette dualité puisque les éléments dominants du milieu naturel sont mieux préservés et les infrastructures et équipements lourds sont fortement concentrés. Malgré cela, la MRC et la Ville de Lac Brome seront confrontées dans les années à venir à la mise en place d'une saine gestion des eaux de ruissellement afin de pallier les conséquences du réchauffement climatique et prévoir des exigences accrues en matière de préservation de la qualité de l'eau de surface et de l'eau souterraine : un enjeu hautement stratégique pour le lac Brome.

Parmi les thèmes abordés, il y a :

1- La planification du milieu rural et la caractérisation de la zone agricole (verte)

On constate que le côté Est de la MRC est occupé par les massifs montagneux, par le lac et par la présence dominante de la forêt. L'agriculture y est plutôt marginale et localisée dans les quelques vallées serpentant cette zone. L'altitude et la présence de pentes plus abruptes que dans la partie ouest de la MRC et certaines variables climatiques influencent

grandement le type d'agriculture. Les classes de potentiel des sols à des fins agricoles sont dominées par les classes 4, 5 et 7 (85,7%). On ne retrouve que quelques poches de faibles superficies de classes 2 et 3 (4,8%). De façon générale, les classes 3 et 4 peuvent soutenir une production continue de grandes cultures et les classes 5 et 6 ne se prêtent qu'à la production de cultures fourragères vivaces. Pour le territoire de Lac-Brome, les limitations les plus fréquentes sont la faible fertilité (12%), la pierrosité (20%), les effleurements rocheux (26%) et le relief (25%). Malgré un territoire fortement rural, on ne dénombrait en 2009 que 58 fermes sur les 760 recensées sur l'ensemble du territoire de la MRC. Le nombre de fermes en opération poursuit son déclin : une perte de 17 fermes depuis 2003 (une baisse de 75 à 58 fermes en 6 ans). La MRC a procédé à la caractérisation de la zone agricole (production, aspects agroenvironnementaux, valeur économique de la production agricole, les impacts de la LPTAA et la délimitation des secteurs déstructurés) tout ceci dans le but de dynamiser la zone agricole.

L'on retrouve presque une trentaine de secteurs déstructurés en voie de négociation avec la CPTAQ dans le cadre d'une demande à portée collective (article 59). La proportion du territoire située en zone verte (zone décrétée par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles) représente 79,4% du territoire de VLB. Outre l'enjeu relié à la protection des activités agricoles, un autre enjeu est primordial : la préservation du paysage agraire et champêtre afin de maintenir les terres mises en culture ou en pâturage. Ces paysages ouverts confèrent un potentiel d'attraction pour le tourisme et les résidents. Leur conservation est souhaitée surtout lorsque l'agriculture est moins dynamique.

2- La gestion de l'urbanisation

La MRC est caractérisée par la coexistence de municipalités ayant des intérêts tantôt urbains, tantôt ruraux. La Ville de Lac-Brome même, vit cette dualité à même le territoire municipal avec le principal noyau que représente Knowlton avec le milieu environnant. La MRC reconnaît la Ville de Lac-Brome et son noyau de Knowlton comme un centre de services et un sous-pôle régional, qui exerce une fonction régionale en termes d'administration publique, de soins de santé et de commerces.

L'enjeu de cette gestion de l'urbanisation liée à la croissance semble mieux contrôlé. Le phénomène d'étalement n'est pas assimilable au manque d'espace à l'intérieur du périmètre d'urbanisation mais il est plutôt assimilable à une prise de possession des milieux agro-forestier et récréo-forestier par des arrivants des grands centres urbains, qui sont attirés par la qualité de vie du milieu rural.

Quant à la superficie disponible, le schéma indiquait en hectares les données suivantes :

Périmètre d'urbanisation	Contrainte anthropique	Contrainte naturelle	Disponible totale	Disponible résidentielle	Disponible commerciale	Disponible industrielle
1 680,8	74,7 (4,4%)	216,5 (12,9%)	180,3 (10,7%)	159,1	21,2	0

Source : Service d'évaluation et de la gestion du territoire, MRC Brome-Missisquoi 2008, Règlement de zonage de la municipalité.

Les zones blanches en milieu rural hors du périmètre d'urbanisation sont également susceptibles d'accueillir les gens désireux de quitter la Ville (les grands centres) pour vivre à la campagne. Rappelons que le gouvernement provincial n'a pas d'outils législatifs particulièrement bien adaptés à la gestion des territoires voués à la villégiature.

3- La protection et la mise en valeur du milieu forestier

Plus de 61% du territoire de la MRC est couvert par la forêt soit 950 km². Cette forêt est essentiellement de tenure privée comme c'est le cas en Montérégie et en Estrie. Ce couvert forestier se distribue comme suit : 64% feuillus, 27% mixte et 9% conifères. Les principales essences sont l'érable rouge et l'érable à sucre (21%). L'enjeu est de s'assurer d'une gestion adéquate de ce potentiel dans une optique de développement durable.

4- L'environnement

La notion de développement durable, les équipements de gestion environnementale (ex. : site d'enfouissement sanitaire), les zones de contraintes naturelles où l'occupation du sol est soumise à des contraintes particulières pour des raisons de sécurité publique (inondations, crues, risque d'érosion, terres humides, terrains de forte pente) de même que les zones de contraintes anthropiques (bruits, odeurs, impact visuel), tels l'élimination des déchets, les aéroports, les sous-stations électriques, les lignes de transport d'énergie, les anciens dépotoirs et les territoires à protéger d'intérêt écologique, les milieux humides et les bandes riveraines sont au cœur des préoccupations d'aménagement pour le territoire de la MRC et évidemment pour le territoire de la Ville de Lac-Brome, qui se préoccupe plus particulièrement de la qualité des eaux qui coule vers son principal attrait, le lac Brome.

5- Le développement local

Le schéma s'occupe de la répartition spatiale des différentes activités traitées au plan de développement de la MRC. L'on retrouve donc dans les grandes orientations du schéma plusieurs énoncés concernant le développement local.

Le projet « Villes et villages d'art et patrimonial » semble un programme adapté à la MRC et à la Ville de Lac-Brome ainsi que des organismes culturels qui y participent déjà.

6- Le transport

Cet item est fort structurant par la mise en place de réseaux complémentaires : routier, ferroviaire, cyclable ...). La lutte au changement climatique nous oblige à nous adapter à ce mouvement irréversible issu d'une volonté de redéployer des modes de transport alternatifs et complémentaires, tel le retour éventuel du train comme mode de transport ou les lignes d'autobus express qui ont accès à la voie réservée du pont Champlain. L'autoparc de la sortie 74 est un bel exemple.

Pour l'instant, toutefois, nous devons composer avec une réalité où le recul du train comme mode de transport des marchandises, a fortement sollicité le réseau routier. Comme les routes n'ont pas été conçues pour soutenir les charges de véhicules lourds, elles se dégradent rapidement. Bien qu'un plan de transport concernant les véhicules lourds ait été adopté pour mieux contrôler la circulation de ce trafic, les routes choisies sur le territoire de Ville de Lac-Brome ne sont pas pour autant adaptées pour les accueillir, notamment la route la 243 (chemin Lakeside,) qui longe le Lac Brome dans un secteur fortement résidentiel.

Pour la Ville de Lac-Brome, le développement récréo-touristique par le développement des réseaux cyclables et de sentiers de marche prévus au schéma de la MRC s'avère intéressant et il est souhaité que le territoire de Lac-Brome développe davantage ses pistes multifonctionnelles non motorisées.

7- Tourisme et villégiature

La MRC présente une offre touristique et de villégiature intéressante et c'est plus particulièrement le cas de la Ville de Lac-Brome. Elle se distingue par ses plans d'eau pour la villégiature et plusieurs activités reliées au nautisme, à la culture, au plein air, à la restauration et à des événements de toutes sortes. Une concertation accrue entre les principaux intervenants permettrait un meilleur développement.

8- Histoire et patrimoine bâti

La MRC recèle de nombreux attraits témoignant de son histoire et reflétant les différentes cultures et époques qui ont caractérisé son histoire. La MRC a fait mettre à jour son inventaire des ensembles patrimoniaux en 2008. La Ville de Lac-Brome comprend plusieurs de ces ensembles et éléments patrimoniaux. La ville distribue d'ailleurs un guide touristique aux visiteurs afin qu'ils découvrent la richesse du patrimoine bâti.

9- Territoire d'intérêt esthétique

Le respect du patrimoine naturel et bâti est fort important pour la région. Dans le schéma révisé en 2008, les territoires d'intérêt esthétique sont identifiés. Plusieurs unités de paysage sont d'envergure nationale et internationale. Le territoire de Ville Lac-Brome comprend presque exclusivement des aires d'unités de paysages de ces deux types.

10- Réseaux majeurs

On entend par réseaux majeurs les gazoducs et oléoducs (autres que le réseau de distribution aux usagers proprement dit), les postes de compression et de comptage, les lignes de transport d'électricité de 120 KV et plus, les antennes émettrices et réceptrices de radiodiffusion et de télédiffusion, de transmission par micro-ondes, de radiocommunication, de câblodistribution et de téléphonie par cellulaire. Comme ces équipements affectent le paysage, leur implantation doit être contrôlée de façon satisfaisante et en conformité avec les objectifs du schéma. La MRC a d'ailleurs adoptée une politique à cet effet intitulé : « *Politique visant à encadrer l'implantation de nouvelles*

tours, antennes de télécommunications ainsi que toutes structures afférentes sur le territoire de Brome-Missisquoi ».

La Ville de Lac-Brome au cœur des préoccupations du schéma régional

Le résumé des principales préoccupations d'aménagement énoncées ci-dessus dans le schéma permet de constater que Ville de Lac-Brome constitue un acteur privilégié, au cœur des choix d'aménagement possibles et aux mesures proposées.

Le schéma identifie la Ville de Lac-Brome et son territoire rural comme étant :

- Un pôle sous-régional (population desservie de 5 000 à 10 000 habitants);
- Un pôle industriel sous-régional (500 à 1 000 emplois manufacturiers);
- Un pôle touristique régional.

Quant aux grandes orientations, la MRC en a identifié neuf (9) de portée générale :

Orientation 1 de la MRC

Privilégier la consolidation des pôles industriels, des pôles de services agricoles et des pôles urbains, et soutenir les politiques de développement régional.

Orientation 2 de la MRC

Protéger et mettre en valeur l'environnement naturel : l'eau (lac Brome), la faune et la flore,

Orientation 3 de la MRC

Protéger et mettre en valeur les ressources du milieu forestier (eau, sol, faune, flore, matière ligneuse, paysage et autres).

Orientation 4 de la MRC

Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles en zone agricole dans une optique de développement durable de la MRC.

Orientation 5 de la MRC

Diriger le développement dans les pôles urbains, industriels, touristiques et de services agricoles afin de consolider les périmètres d'urbanisation.

Maximiser les retombées des services collectifs dans les pôles urbains les plus importants.

Orientation 6 de la MRC

Reconnaître la vocation touristique de la MRC et mettre en valeur les activités qui supportent cette vocation.

Orientation 7 de la MRC

Protéger et mettre en valeur les territoires d'intérêt historique et culturel.

Orientation 8 de la MRC

Améliorer les réseaux existants de transport pour faciliter les déplacements entre les pôles urbains de notre MRC et entre les MRC adjacentes.

Orientation 9 de la MRC

Protéger les paysages en contribuant à leur mise en valeur et en assurant leur pérennité.

1^{ERE} PARTIE, ÉTAT DE LA SITUATION

LA GÉOGRAPHIE-PHYSIQUE

L'aménagement du territoire est façonné par la présence du lac Brome et de ses principaux affluents, notamment le ruisseau Quilliams et le ruisseau Coldbrook.

Le ruisseau Coldbrook sur lequel on a bâti un barrage, a été un des facteurs de la fondation de Knowlton vers 1800. Un barrage pour attraper le poisson, puis un moulin à scie, puis un moulin à farine, une menuiserie, un moulin à carder et à tisser la laine ont initié le développement du village.

La nature des sols et la topographie conditionnent également l'organisation du territoire. À Lac-Brome, 60% des sols présentent de sérieuses limitations à l'agriculture (cotes de sol 5, 6 et 7) et 80% du territoire de la municipalité est situé en zone agricole (verte).

Lorsqu'on observe les éléments dominants du territoire municipal, on est en mesure de mieux comprendre le développement qui s'y est fait aux fils des années:

- Des espaces urbanisés sur les plateaux de chaque côté du ruisseau Coldbrook (espaces commerciaux, industriels et résidentiels) ;
- Des espaces principalement forestiers dans le sud de la municipalité là où les terrains sont montagneux et où le potentiel des sols pour l'agriculture est faible ;
- La présence de terres agricoles dans la partie nord de la municipalité compte tenu d'une topographie moins accidentée et d'une qualité de sol supérieure pour l'agriculture ;
- Les gravières se retrouvent évidemment là où il y a les dépôts fluvio-glaciaires.

À Ville de Lac-Brome, la présence du lac Brome et ses 6 principaux affluents conditionnent largement l'aménagement du territoire, notamment par le développement de la villégiature.

LA GÉOGRAPHIE HUMAINE

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.

Parmi les premiers utilisateurs des atouts du milieu, on compte les Loyalistes de la Nouvelle-Angleterre avec en tête le colonel Paul H. Knowlton en 1815. Quelques années plus tôt, dès 1802, West-Brome accueillait sa première entreprise, en l'occurrence un moulin, puis vers 1835, des manufactures de tricots, une meunerie... C'était à l'époque déjà un important centre d'affaires et de commerces. Autrefois appelé Coldbrook, Knowlton devint en 1855 le « chef-lieu » du comté et l'honorable Paul Holland Knowlton, son premier gouverneur. C'est grâce à l'enthousiasme et à l'énergie de ses fondateurs, les frères England, Ernest Fleury, le juge S.W. Foster, Paul H. Knowlton, Nathaniel Pettes et d'autres que Knowlton est

aujourd'hui une destination reconnue. Avec l'implantation de la voie ferrée en 1877 et le chemin des Diligences (Stagecoach) reliant les centres tels Montréal, Sherbrooke et le centre de Knowlton. Ces travaux associés à la construction de moulins, de dépendances et de l'auberge du relais transformèrent peu à peu le paysage de l'occupation du territoire. Des hameaux se sont développés pour éventuellement fusionner et ainsi créer la Ville de Lac Brome en 1971. Aujourd'hui, la ville se compose de 6 districts.

Au fil des années, l'occupation humaine s'est transformée, tout en maintenant dans chacun des hameaux une empreinte distincte. Ainsi en 2010, chacun des districts affichait les caractéristiques suivantes :

Caractéristiques	Total	% de VLB
01- FULFORD - BONNVILLE		
Superficie	37,9 km ²	18,5%
Nombre de logements	772	21,2%
Nombre de commerces	12	4,3%
Âge moyen du bâti	1972	
Valeur foncière totale (000\$)	216,1\$	20,2%
02- WEST BROME – IRON HILL		
Superficie	83,8 km ²	40,9%
Nombre de logements	665	18,3%
Nombre de commerces	43	15,5%
Âge moyen du bâti	1972	
Valeur foncière totale (000\$)	165,0\$	15,4%
03- EAST HILL		
Superficie	47,4 km ²	23,1%
Nombre de logements	425	11,7%
Nombre de commerces	20	7,2%
Âge moyen du bâti	1973	
Valeur foncière totale (000\$)	161,6\$	15,1%
04- KNOWLTON VICTORIA		
Superficie	3,1 km ²	1,5%
Nombre de logements	516	14,2%
Nombre de commerces	57	20,5%
Âge moyen du bâti	1979	
Valeur foncière totale (000\$)	122,5\$	11,5%
05- KNOWLTON LAKESIDE		
Superficie	8,5 km ²	4,1%
Nombre de logements	632	17,4%
Nombre de commerces	124	44,6%
Âge moyen du bâti	1958	
Valeur foncière totale (000\$)	213,7\$	20,0%
06- FOSTER		
Superficie	24,3 km ²	11,8%
Nombre de logements	618	17,0%
Nombre de commerces	22	7,9%

Âge moyen du bâti	1972	
Valeur foncière totale (000\$)	190,1\$	17,8%
TOUTE LA VILLE		
Superficie	205 km ²	100,0%
Nombre de logements	3628	100%
Nombre de commerces	278	100%
Âge moyen du bâti	1966	
Valeur foncière totale (000\$)	1069\$	100%

Les données du tableau précédent font ressortir :

- Il existait en 2010, sur tout le territoire de Ville de Lac-Brome, 3 628 logements résidentiels ; la fonction résidentielle y est donc très forte.
- La très grande majorité des logements de la ville sont des maisons unifamiliales isolées (76,1%). Le parc de logements comprend 335 condos soit 9,2% du stock de logements.
- L'Office municipal d'habitation possède 42 logements : 30 logements dans la zone UP-2 et 12 autres logements sur la rue Victoria (zone Ui-2).
- Le territoire zoné « blanc » représente 12,2% de tout le territoire de la Ville; celui zoné « vert » ou « mixte » représente 87,8%.
- Le périmètre urbain (affectation U) représente 9% du territoire de la Ville. Le périmètre urbain se déploie en sous-noyaux dans chacun des district, le plus grand périmètre urbain étant celui de West-Brome - Iron Hill (5,1 km²) suivi de Knowlton - Lakeside (4,2 km²)
- Par contre la densité (nombre de logements par hectare) la plus élevée en périmètre urbain se retrouve à Knowlton - Victoria (3,24 logement / ha) tandis que celle la densité la plus faible est à West-Brome (0,38 logements / ha).

LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Avec une population vieillissante au Québec, cette question devient une préoccupation importante à Lac-Brome, qui a une population particulièrement âgée comparativement à la moyenne québécoise. Pour une ville comme Lac-Brome, il importe de bien analyser la situation pour mieux planifier les espaces résidentiels pour les prochaines décennies.

Le profil de la population de Lac-Brome est caractéristique d'une ville possédant un petit noyau urbain, un milieu de villégiature et un milieu rural :

- Population permanente : 5 629 habitants selon Statistique Canada recensement 2006 ;
- Population saisonnière estimée (nombre chalets 1111 x 2.3) : 2 555 (Statistique Canada recensement 2006);
- Taux de croissance de la population élevé depuis 1971 : 1971 à 1981 (9.4%), 1981 à 1991 (11.7%), 1991 à 1996 (5.19%), 1996 à 2001 (0%), 2001 à 2006 (3,4%) ;

La densité d'occupation est faible, soit 27 habitants/km² (2006). Il s'agit de comparer cette faible densité d'occupation pour en comprendre toute la signification :

- Bromont : 53 hab./km²;
- Cowansville : 264 hab./km²;
- Brossard : 1 574 hab./km²;
- Montréal 4 587 hab./km².

La communauté de Lac-Brome, comme ailleurs au Québec, vieillit. Le phénomène semble plus important ici, et la population anglophone doit faire face au défi du renouvellement de sa population. Ces phénomènes ont des impacts sur la fréquentation scolaire, sur les infrastructures nécessaires à la population, sur la dynamique sociale : loisirs, activités communautaires, etc. La politique familiale publiée par Ville de Lac-Brome en 2009 rappelle que :

- *21% de la population de Ville de Lac-Brome est âgée de plus de 65 ans (vs 14% pour le Québec¹).*
- *La proportion de la population âgée d'entre 55 et 64 ans a grandi de 14% en 2001 à 20% en 2006 ans (vs de 10,4% à 12,3% pour le Québec).*
- *Sans la croissance de cette tranche d'âge, la population de Ville de Lac-Brome aurait en fait baissé de 140 personnes entre 2001 et 2006 (la population aurait baissé de 2,6% à VLB versus une baisse provinciale de 0,7%).*

Il est donc clair que la croissance de Ville de Lac-Brome est en grande partie le fruit des « baby-boomers » qui viennent s'installer dans la région. Le schéma a évalué les besoins anticipés de la demande en espace voué à l'urbanisation pour chaque municipalité. Le schéma d'aménagement de la MRC rapporte l'estimation du nombre de ménages pour la période de 2006 à 2021 comme suit :

Tableau 1 : Estimation du nombre de ménages 2006-2011
(Schéma d'aménagement MRC Brome-Missisquoi, chapitre 2, septembre 2008)

	2006	2011	2016	2021	Croissance 2011-2016	Croissance 2016-2021	Croissance 10 ans
Lac-Brome	2 683	2 896	3 111	3 303	215	192	407 ²
MRC	19 861	20 614	21 296	21 839	682	543	1 225
% VLB/MRC	13,5%	14,0%	14,6%	13,7%	31,5%	35,3%	33,2%

Notons que Ville de Lac-Brome est appelée à une croissance plus forte que le reste de la MRC. Ne comptant que 13,5% des ménages de la MRC en 2006, on observe que la Ville contribuera pour le tiers de toute la croissance des ménages de la MRC sur la période allant de 2011 à 2021 (10 ans). En fait, on constate que la croissance sera le double de celle de l'ensemble de la MRC : sur une période de 10 ans, Lac-Brome accueillera 407 nouveaux ménages soit une augmentation de 15% ou 1,5% par année; tandis que la MRC accueillera

¹ Institut de la Statistique du Québec.

² À noter que cette croissance correspond approximativement à la croissance historique de VLB, où une moyenne d'environ 40 nouveaux ménages par année au cours des 10 dernières années est constatée.

1225 nouveaux ménages soit 6,2%. Soulignons aussi les paysages qui constituent un attrait important du territoire, ce qui contribue à rehausser le prix des propriétés, à créer une forte pression économique sur les résidents de longue date et à rendre moins accessible la propriété à Lac-Brome aux jeunes familles. La richesse foncière des ménages est nettement plus élevée à Lac-Brome que la moyenne provinciale ; en 2006 la valeur d'une résidence (d'un logement) s'établissait à Lac-Brome en moyenne à 228 673 \$ alors que la moyenne provinciale est de 147 721 \$³, soit 55% plus élevée. Notons aussi que le marché de Lac-Brome est tributaire du marché montréalais, la région d'où provient la majorité de sa clientèle.

**Tableau 2 : Croissance démographique
Lac-Brome et municipalités de la région immédiate**

Municipalité	1981	1986	1991	1996	2001	2006	1981 à 1991 % variation	1991 à 1996 % variation	1986 à 1996 % variation	2001 à 2006 % variation
Bolton-Ouest	626	592	625	575	681	723	-0,2%	-8%	-2.87	6,2
Brome	288	305	290	287	286	278	0,7%	-1%	-5.9	-2,8
Cowansville	12 240	11 463	11 980	12 051	12 032	12 182	-2,1%	0,6%	5.12	1,2
Lac-Brome	4 319	4 466	4 825	5 073	5 444	5 629	11,7%	5,1%	13.59%	3,4
Sutton (ct)	1 243	1 286	1 495	1 701	3 524 ⁽¹⁾	3 805 ⁽¹⁾	20,3%	13,8%	32.27	8,0 ⁽¹⁾
Sutton (v)	1 599	1 602	1 585	1 617			-0,9%	2%	.94	

Source : schéma révisé 2006

(1) Regroupement du Canton de Sutton et de la Ville de Sutton en 2002

**Tableau 3 : Population permanente et saisonnière
Lac-Brome et municipalités de la région immédiate**

Municipalité	Population permanente 2006	Chalet (2) 2006	Population saisonnière (3)	Population totale	% de population saisonnière par municipalité
Bolton-Ouest	723	235	541	1 264	42,8
Brome	278	40	92	370	24,9
Lac-Brome	5 629	1 111	2 555	8 184	31,2
Sutton (v)	3 805	1 457	3 351	7 156	46,8

Source : schéma révisé 2006

(2) SIGAT 2006

(3) Population estimée en multipliant le nombre de chalets par 2,3 qui représente le nombre moyen de personnes par ménage en 2006 dans la MRC Brome-Missisquoi, Statistique Canada, Recensement de 2006

³ MAMROT, Richesse foncière des municipalités, 2006. Nous avons isolé la richesse foncière des résidences à 1 logement. À noter que les données du MAMROT sont celles du rôle triennal 2004-2006 (valeur du marché au 1^{er} juillet 2002). À noter que, pour une municipalité comme ville de Laval, la valeur moyenne des résidences à 1 logement avoisine 200 000\$.

La situation actualisée en 2011

En 2011, Lac-Brome (Ville) comptait une population de 5 609 habitants, représentant une variation en pourcentage de -0,4 % par rapport à 2006. En comparaison, la croissance moyenne nationale était de 5,9 %. Le Lac-Brome (Ville) comptait aussi 2 527 logements privés occupés par des résidents habituels. Le changement au niveau des logements privés occupés par des résidents habituels de 2006 était de 3,8 %. Encore une fois la croissance est essentiellement due au nombre de logement et non pas en fonction de la population.

Tableau 4 Subdivisions de recensement voisines, variation de la population, 2006 à 2011

Nom de la subdivision de recensement (SDR)	Genre de SDR	Population		
		2011	2006	Variation en %
Potton, Qc	CT	1 849	1 790	3,3
Dunham, Qc	V	3 471	3 396	2,2
Sutton, Qc	V	3 906	3 805	2,7
Bolton-Ouest, Qc	MÉ	678	723	-6,2
Brome, Qc	VL	271	278	-2,5
Bromont, Qc	V	7 649	6 049	26,5
Cowansville, Qc	V	12 489	12 182	2,5
Brigham, Qc	MÉ	2 457	2 408	2,0
Shefford, Qc	CT	6 711	5 941	13,0

En 2011, le nombre de familles de recensement dans la subdivision de recensement de Lac-Brome était de 1 705, ce qui représente une variation de 4,0 % par rapport à 2006. En comparaison, le taux de croissance au Canada était de 5,5 % pour la même période. En ce qui a trait aux familles, au Lac Brome la situation se compare avec celle de l'ensemble du Québec.

Tableau 5 Répartition des familles de recensement selon la structure familiale, Recensement de 2011

Nom géographique	Total familles	Familles comptant un couple marié		Familles comptant un couple en union libre		Familles monoparentales		Variation en % des familles de recensement de 2006 à 2011
		nombre	%	nombre	%	nombre	%	
Canada †	9 389 695	6 293 950	67,0	1 567 905	16,7	1 527 840	16,3	5,5
Québec †	2 203 625	1 143 370	51,9	694 750	31,5	365 515	16,6	3,9
Lac-Brome, V	1 705	1 050	61,6	460	27,0	200	11,7	4,0
Potton, CT	590	385	65,3	160	27,1	50	8,5	3,5
Dunham, V	1 045	580	55,5	345	33,0	115	11,0	1,5
Sutton, V	1 180	705	59,7	340	28,8	130	11,0	3,1
Bolton-Ouest, MÉ	230	140	60,9	65	28,3	25	10,9	7,0
Brome, VL	85	50	58,8	25	29,4	10	11,8	6,3
Bromont, V	2 305	1 130	49,0	880	38,2	305	13,2	24,9
Cowansville, V	3 485	1 705	48,9	1 110	31,9	670	19,2	3,7
Brigham, MÉ	755	380	50,3	295	39,1	85	11,3	4,1
Shefford, CT	2 110	1 095	51,9	860	40,8	150	7,1	13,1

2^E PARTIE

CONSTATS, PRÉOCCUPATIONS ET ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

CONSTATS

Rappelons que pour le territoire de Ville de Lac-Brome, le schéma révisé (2^e remplacement) avait clairement identifié qu'il fallait reconnaître sa vocation à la fois rurale, urbaine et récréotouristique. Le schéma a reconnu également qu'il y aurait lieu de consolider ces vocations dans le respect de la philosophie du développement durable.

En fait, il s'agit de trouver des façons efficaces et économiques de répondre aux questions suivantes :

- Comment tirer profit pleinement de la situation géographique privilégiée au centre d'une région récréotouristique reconnue pour la qualité de ses paysages et les activités de plein air que l'on peut y pratiquer ?
- Comment tirer également profit de la proximité des centres urbains intermédiaires et du centre métropolitain de Montréal ?
- Comment tirer profit de la présence du lac Brome au cœur de la municipalité, d'une concentration d'activités commerciales, culturelles et récréotouristiques constituant une masse critique pouvant générer une activité économique soutenue ?
- Comment tirer profit des ressources humaines issues de deux grandes cultures qui vivent à Lac-Brome en toute harmonie ?
- Comment renouveler notre population et retrouver un meilleur équilibre démographique ?

Le tout de manière à soutenir le développement économique dans le respect de la ruralité du milieu et dans une perspective de développement durable.

Contexte d'intervention (2011)

Les principaux constats pour l'élaboration du nouveau plan d'urbanisme sont :

- L'attrait de la région
- Le secteur commercial
- L'activité industrielle
- La villégiature, notre plus importante activité économique.

Ces quatre principaux constats et l'enjeu du développement durable conditionnent fortement le plan d'urbanisme. Ceci oblige un changement de cap en matière d'occupation du sol et d'aménagement. Une saine gestion du ruissellement dans le bassin versant du lac Brome force la municipalité à se mettre à la fine pointe des nouvelles techniques en la matière. Actualiser les plans précédents dans ce contexte ne peut être dissocié d'une approche intégrée pour la gestion de la qualité de l'eau sur l'ensemble de notre territoire. L'enjeu de l'approvisionnement en eau combiné avec l'enjeu de la qualité de l'eau de surface devient une préoccupation majeure ayant des liens avec les quatre principaux constats mentionnés ci-dessus.

a) L'attrait de la région

Évidemment, le lac et les montagnes du corridor appalachien constituent un site exceptionnel et un lieu de villégiature reconnu. À l'est de Montréal, il s'agit du premier lac d'importance à une heure de Montréal et un territoire offrant un bon choix d'activités de plein air : centres de ski, cyclisme, golfs, nautisme, sentiers pédestres. Le village historique a 150 ans de tradition, chacun des villages de Lac-Brome constitue des lieux agréables pour vivre et profiter du plein air.

Les paysages bucoliques, le lac, les champs à flanc de collines, les anciennes fermes qui soulignent le caractère champêtre de la région, les maisons centenaires, tout ceci a toujours attiré les touristes de passage et les Montréalais qui fuient la densité urbaine. Au siècle dernier, les villégiateurs arrivaient par train, ensuite par automobile via la 104, puis par l'autoroute via la 10. Aujourd'hui, le train a disparu mais l'automobile reste le mode de transport préféré des villégiateurs. Les maisons de villégiature se sont multipliées et beaucoup sont devenues des résidences permanentes.

L'activité commerciale et industrielle représente 7,7% de la richesse foncière de VLB

b) Le secteur commercial

Les services se sont développés et les commerces aussi. Le phénomène des « outlets », l'attrait des petits villages de type Nouvelle-Angleterre à la campagne ont façonné notre développement commercial. Au cours des 25 dernières années, le secteur commercial a subi une profonde transformation. Les anciens bâtiments désuets ont été transformés en locaux commerciaux et on a assisté à une prolifération de boutiques sur le chemin Lakeside et le chemin Knowlton. En plus de la prolifération de boutiques au centre-ville de Knowlton, de nombreux commerces existants ont augmenté leur occupation. Lors des six dernières années, plusieurs commerces importants ont agrandi et certains ont presque doublé l'espace occupé, de nouveaux commerces se sont ajoutés tout au long de la route 104, de la rue Victoria jusqu'à au-delà de la rue Jolibourg. Des traiteurs, des spécialistes en aménagement paysagers, des pépinières aussi ont fait des investissements. Même Gilman's Corner, malgré ses carences en matière d'aménagement, semble malgré tout un secteur commercial dynamique car c'est le carrefour entre le Lac-Brome et Sutton, une zone qui bénéficie de la proximité de Cowansville.

Lors des six dernières années, les villes en périphérie, Cowansville et Bromont, ont également augmenté l'offre d'espace commercial qui dessert une partie de la population de Lac-Brome. Tous ces investissements nécessitent une augmentation de ventes par pied carré et par conséquent certains commerces ont eu des difficultés à s'adapter au changement. La compétition est plus forte et les petits commerçants perdent des parts de marché. Le résultat net aura donc été une rotation élevée des commerces et une augmentation du nombre d'espaces laissés vacants, notamment au centre-ville de Knowlton. Ce surplus d'espace prendra du temps à se résorber. Permettre la conversion des espaces commerciaux disponibles est une solution envisageable pour le court et le moyen terme. Il faudra envisager de consolider la mixité dans certaines sections du centre-ville (mixité d'habitations et d'activités commerciales). Il faudra également corriger le fait que la rue Maple soit zonée commerciale et concentrer les activités commerciales sur le chemin Knowlton, incluant l'intersection avec le chemin Lakeside. Malgré cela, les villégiateurs magasinent encore localement. Les citoyens du Lac Brome se désolent devant la quantité de locaux vides au centre de Knowlton. Afin de mieux équilibrer l'offre et la demande, maintenir le zonage commercial au rez-de-chaussée devrait être assoupli dans les zones de faible achalandage sur le chemin Knowlton et resserré dans les zones de fort achalandage piétonnier (le chemin Lakeside entre la rue Victoria et l'entrée du théâtre). Il importe de maintenir une zone commerciale dynamique en resserrant les règles : une telle intervention devrait permettre une meilleure mixité dans notre centre-ville et un centre plus animé.

À ces constats sur l'évolution commerciale, s'ajoute une population vieillissante qui consomme moins et différemment. Les nouveaux profils de consommation auront d'importantes répercussions sur notre économie locale et nous devons en évaluer les conséquences. Outre le changement des habitudes de consommation, nous assisterons à de nombreux changements d'habitations; certains résidents changeront de type d'habitations et beaucoup de résidents âgés voudront rester chez eux le plus longtemps possible. En auront-ils les moyens ? Inévitablement, il y aura des transitions et les grandes propriétés trouveront de nouveaux preneurs un peu plus jeunes avec d'autres habitudes de consommations.

c) L'activité industrielle

L'activité industrielle à Ville de Lac-Brome est très limitée et il n'y a plus de place pour l'expansion dans la zone industrielle actuellement limitée au district de Knowlton. En effet, le secteur de Knowlton est le seul secteur desservi par l'aqueduc et les égouts et les espaces qui restent sont des milieux humides qui doivent être protégés. Malgré l'espace restreint pour l'activité industrielle et son développement, nos entreprises sont dynamiques et la plupart sont en croissance. Notre territoire et nos équipements ne pourront faire face à une activité industrielle plus intense puisque nos capacités en eau potable sont limitées et les nouvelles sources d'eau potable desserviront en priorité le secteur résidentiel. Maintenir l'activité industrielle existante est essentiel, tout en reconnaissant son caractère limité dans notre communauté.

Prévoir une petite zone industrielle pour les activités légères et non intensives serait certainement souhaitable. Une section isolée dans Foster pourrait être une option intéressante. Un aménagement paysager approprié pourrait séparer cette zone des secteurs d'habitations. Il

suffit de penser aux petites industries et aux entreprises d'excavation déjà établies dans ce secteur pour constater que des écrans végétaux y seraient bénéfiques.

d) La villégiature est notre plus importante activité économique.

La villégiature constitue la plus grande part de la richesse foncière de notre territoire. C'est le moteur de notre économie locale. Les villégiateurs dominent dans la consommation, dans la demande de construction, dans les services et dans le marché de l'immobilier local. Cela se vérifie à Knowlton, à West-Brome ou à Foster. Les retraités ont également un impact considérable sur notre économie. Installés ici à temps plein, ils sont souvent des anciens villégiateurs.

On estime la villégiature saisonnière à environ 31% de la population permanente vs 16,2% pour la MRC

La villégiature de week-end domine dans notre économie locale et le tourisme de passage vient derrière en termes de consommation et d'activités économiques. Cet apport n'est toutefois pas à négliger car les touristes de passage peuvent devenir des résidents temporaires et éventuellement des résidents permanents. Selon un sondage complété par la Chambre de commerce il y a quelques années, le groupe d'âge majoritaire des touristes de passage demeure le groupe 46 à 55 ans.

La dynamique économique de services, d'économie numérique et de vieillissement de la population engendre de nouveaux résidents composés en partie de jeunes retraités, de baby-boomers qui préparent leur retraite et de travailleurs autonomes « branchés », fin trentaine début quarantaine, qui font la navette à Montréal une ou deux fois par semaine. Ces nouveaux arrivants sont attirés par la beauté de la région et la qualité de vie de la campagne. Nous retrouvons également de nombreux professionnels dans la région. Une étude⁴ portant sur les nouveaux arrivants à la MRC Brome-Missisquoi confirme les tendances observées en révélant les résultats d'un sondage auquel ont participé 100 répondants « nouveaux arrivants » dans la MRC, ce qui a permis d'établir entre autres :

- 77% des nouveaux ruraux vivent dans l'Est de la MRC (Sutton, Frelisghburg et Lac-Brome) ;
- Le secteur Est de la MRC est reconnu pour son économie tournée vers le tourisme et la villégiature ;
- Le secteur Ouest est davantage urbain, industriel et agricole ;
- 60% des nouveaux ruraux vivaient auparavant dans une métropole avant de s'installer dans la MRC Brome-Missisquoi, dont 56% à Montréal. ;
- 26% des nouveaux ruraux vivaient dans les banlieues de Montréal, principalement sur la rive sud ;
- 91,9% ont résidé la majeure partie de leur vie adulte (19 ans et +) en milieu urbain ;
- 83% des nouveaux ruraux ont 40 ans et plus; 17% sont de jeunes adultes ayant entre 25 et 39 ans ;

⁴ Guimond, Laurie, Simard, Myriam, Nouvelle population dans le Québec rural : le cas de la municipalité régionale de comté (MRC) de Brome-Missisquoi, INRS, septembre 2008.

- Les nouveaux ruraux sont scolarisés; 73,8% possèdent un diplôme universitaire ;
- 56,0% sont des retraités ou des semi-retraités; 41% sont des travailleurs actifs ;
- Parmi les travailleurs actifs, 68,3% travaillent à leur compte (travailleurs autonomes) ;
- 83,0% des nouveaux ruraux ont migré vers la MRC Brome-Missisquoi pour les attraits de la campagne ;

Notons aussi que la non-disponibilité de l'internet haute vitesse dans certains secteurs du territoire constitue un frein, en particulier pour les travailleurs autonomes et les micro-entreprises.

Le Lac-Brome, c'est aussi une communauté qui veut grandir, mais surtout pas trop vite, sans changements trop brusques, car la plupart de ses citoyens tiennent à la préservation des lieux et de l'environnement.

L'intégration de nouvelles habitations dans le cadre bâti existant ou dans des milieux sensibles a toujours été un enjeu pour les résidents. Les règles d'intégration pour les nouvelles constructions se sont améliorées lors du dernier plan d'urbanisme. Le respect de l'environnement a souvent été mis de côté dans le passé ; par exemple le lotissement de terrains dans des milieux humides dans les secteurs du parc Eugène et de la Pointe Fischer. Aujourd'hui, la grande majorité des citoyens soutiennent les efforts de la Ville pour préserver l'environnement d'une façon durable. Le nouveau plan d'urbanisme devra donc démontrer cet engagement. Un développement durable n'est plus une option, mais une nécessité pour notre vitalité économique et notre milieu de vie.

PRÉOCCUPATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les préoccupations d'aujourd'hui ne sont pas tellement différentes de celles de 1989 où un important groupe de résidents avait défini les priorités pour notre communauté. Ce plan intitulé « Imagination » visait à augmenter et préserver la qualité de vie et l'environnement. Ce document a fortement inspiré le plan d'urbanisme révisé (1^{er} remplacement) de Ville de Lac-Brome. Imagination soulignait l'importance des éléments suivants:

- Une croissance ordonnée de la population et de l'économie en fonction des infrastructures.
- Ceci en fonction de la protection de l'environnement, des espaces verts et du lac.
- Maintenir le caractère rural des villages constituant Ville de Lac-Brome.
- Protéger ses espaces verts, ses terres forestières, ses panoramas montagneux.
- Maintenir des communautés agricoles viables.
- Éviter le surpeuplement, contrôler la croissance et bien intégrer les nouveaux projets.
- Intégrer les nouveaux quartiers avec des corridors de verdure, des pistes cyclables et des sentiers ; créer des parcs linéaires pour relier les parcs.
- Promouvoir le développement économique compatible sans effets négatifs.
- Préserver le caractère bucolique des paysages à conserver.
- Établir un comité consultatif pour la culture et les loisirs.

- Maintenir les espaces verts, en créer des nouveaux et les relier par un réseau de sentiers.
- La protection des villages et du patrimoine.
- Augmenter et doubler la superficie minimum des lots.
- Améliorer les centres-villes (enfouissement des fils, plantation d'arbres et nouveaux trottoirs).
- Protéger les marais, les zones écologiques fragiles, les forêts et les terres agricoles.
- Limiter les densités en zone agricole à une maison unifamiliale par 10 hectares (25 acres).
- Protéger le lac, ses tributaires, les rives, les eaux de surfaces et souterraines ; créer des zones tampons.
- Restreindre le développement industriel.
- Encourager les touristes, les propriétaires de chalet et les visiteurs à s'installer ici.
- Permettre le travail à domicile.
- Favoriser les coopératives d'habitations pour créer un stock de logements abordables.
- Mettre en place des mesures qui permettraient aux personnes âgées de maintenir leur domicile.
- Bien intégrer la densification du territoire : les projets de cinq unités ou plus, devraient être soumis à une réglementation serrée tant du point de vue architecturale qu'environnemental.

Depuis, beaucoup de mesures ont été implantées mais beaucoup reste à faire. Imagination a abordé tous les aspects pour établir un plan de développement durable: l'aspect social, la culture, l'économie et l'environnement. La nécessité d'avoir un plan dynamique et stratégique qui inclut des révisions périodiques fera partie du nouveau cadre réglementaire prévu par le gouvernement du Québec dans son projet de loi sur l'aménagement urbain (LAU). Que cela soit du temps d'Imagination ou aujourd'hui, la plupart des citoyens semblent se rallier à l'énoncé stratégique suivant :

La mission de notre communauté est d'offrir à ses résidents permanents et temporaires un environnement exceptionnel pour vivre et travailler dans un cadre rural.

Les forces et faiblesses

De ces principales préoccupations ont été identifiées les forces, les opportunités, les faiblesses et les contraintes en termes d'aménagement et de développement.

a) Les forces de notre communauté

- Un riche capital humain et des citoyens engagés dans la préservation du milieu;
- L'engagement social des citoyens, et la disponibilité des bénévoles dévoués et ce malgré le vieillissement de la population;
- Une radio communautaire active (CIDI) ;
- Un patrimoine bâti important, dans le cœur du village de Knowlton, mais également dispersé dans la campagne ;

- Le paysage de l'étang Mill et son barrage, les routes pittoresques et les paysages ruraux;
- Les édifices patrimoniaux tout comme plusieurs belles résidences relativement bien conservées;
- Le noyau villageois de Knowlton possède une forte notoriété ;
- Les paysages de Lac-Brome évoquent un cadre de vie exceptionnel pour les gens qui connaissent notre région;
- Le lac Brome est un beau plan d'eau propice à la baignade, aux activités nautiques dont le ski nautique, la voile, le canot, le kayak, la pêche et la natation...;
- La proximité de l'autoroute 10 et le premier vallon touristique quand on arrive de Montréal ;
- Proximité de 3 centres de ski : Sutton au Sud, Owl's Head à l'Est, Bromont à l'Ouest ;
- Notre région est attrayante pour les professionnels à la retraite qui bénéficient de bons revenus ;
- Les travailleurs automnes et les professionnels de Montréal sont fortement attirés par notre région;
- La présence de plusieurs rivières et chutes réparties sur notre territoire;
- La rive sud de Montréal bénéficiera grandement de la boucle de l'autoroute 30 et du lien alternatif vers Vaudreuil, qui commence à avoir des retombées positives sur notre région;
- Proximité de l'hôpital Brome-Missisquoi-Perkins, un hôpital très bien soutenu par les résidents de la région ;
- Forte présence de résidences secondaires, un marché encore en croissance;
- Cadre rural et bucolique; présence de grandes surfaces de boisés matures et de sols voués à l'agriculture, créant des percées visuelles attrayantes;
- Activités agrotouristiques et activités complémentaires à l'agriculture (voir PDZA);
- Présence d'événements d'envergure et de bonne réputation; le Tour du Lac Brome, House and Garden tours, le Tour des arts, le Festival gastronomique du canard, etc.;
- Knowlton et le lac Brome sont sur la route des vins;
- Un territoire riche en paysages et en histoire, en particulier celle des loyalistes;
- Il y a un fort potentiel pour la création de sentiers multifonctionnels sur le territoire, dont certains pourraient éventuellement être reliés aux infrastructures régionales et supra régionales;
- La remise en place d'une politique de 10 % pour les parcs et les espaces verts permettra leur développement;
- La population réclame des mesures pour préserver le lac. Malgré les résistances, les citoyens semblent ouverts aux changements dans leurs pratiques;
- Des écoles primaires francophones et anglophones;
- Une population bilingue et ouverte à l'autre communauté.

b) Les faiblesses de la communauté

- Il y a déficience au plan structural et esthétique du secteur Gilman's Corner, due en partie à la présence de gravières et à des commerces dont la nature nécessite de l'entreposage extérieur et des aires de manœuvre pour des véhicules lourds ;
- Il y a étalement commercial linéaire le long des routes 104 et 243, de commerces routiers (secteurs Foster, Gilman's Corner et une section de la route 104 entre les rues Victoria et Jolibourg) ;

- Il y a méconnaissance pour les résidents et visiteurs, des attraits naturels offrant des potentiels d'activités variées et leur accessibilité est souvent fort réduite (ex. : l'accessibilité au lac est faible (physiquement et visuellement) ;
- Pas d'école secondaire sur place, une école francophone primaire qui approche de sa pleine capacité et une école anglophone primaire dont l'achalandage a fortement décliné;
- Le pourtour du lac Brome est dans le périmètre urbain et ses rives sont largement artificialisées, entraînant l'urbanisation des sols; l'utilisation d'engrais a été préjudiciable pour la qualité de l'eau ;
- Les autres bassins versants sur le territoire sont problématiques : le lac Davignon et celui du lac Bromont;
- La gestion du bassin versant nécessitera des investissements constants pour arriver à préserver et améliorer la qualité de l'eau;
- Les édifices publics patrimoniaux sont plus ou moins bien conservés, et leur fonctionnement est désuet;
- Le tourisme de magasinage est en déclin et il y a perte de commerces. Cela est-il dû au vieillissement de la population ou à la baisse de la fréquentation touristique, au manque de promotion, à l'absence d'une offre touristique renouvelée ?
- Le réseau de sentier et de pistes cyclables de la ville est déficient et non intégré comparativement aux municipalités avoisinantes;
- Le noyau commercial est déstructuré dans Knowlton; absence de commerces sur la rue Maple. Sur le chemin Knowlton, l'activité commerciale est partagée entre deux zones. L'étalement commercial linéaire sur le chemin Knowlton entre le nouveau IGA et la rue Jolibourg encourage l'utilisation de la voiture à chaque déplacement;
- Perte de paysages bucoliques, les terres sont laissées en friche et l'activité agricole est en déclin en ce moment;
- Vieillissement de la population et des agriculteurs;
- Vieillissement de la clientèle touristique;
- Le niveau d'eutrophisation du lac est élevé du au trop grand apport de phosphore et de sédiments. La réputation du lac est en déclin, la présence de cyanobactéries est importante et malgré les efforts déployés, il est trop tôt pour confirmer si la situation est en train de se résorber et à quelle vitesse ;
- La présence de plusieurs rivières et chutes réparties sur notre territoire n'est pas suffisamment mise en valeur. Accès déficient, peu de percées visuelles et peu de sécurité;
- Il y a un niveau de services de base insuffisant pour répondre aux besoins courants des résidents, notamment en ce qui concerne les services médicaux de première ligne ;
- Il y a absence physique d'identification du secteur patrimonial de Knowlton et des villages ;
- Il y a lacune d'intégration des usages publics ou industriels au cœur de Knowlton ;
- L'activité économique semble être dominée par le tourisme et la villégiature, du moins pour le secteur Knowlton. Cela est difficilement vérifiable car il n'y a pas de données compilées par la Ville, le CLD ou la chambre de Commerce ;
- Il y a peu d'industries et les espaces et structures d'accueil sont déficients ;
- Les terres agricoles sont très morcelées et il y a peu de secteurs homogènes offrant de bons potentiel. Les contraintes liées à la topographie accidentée et au mauvais drainage sont fréquentes. Déclin et déstructuration de la zone agricole. Les entreprises agricoles

- sont en déclin ; la friche est en expansion, les terres sont à des prix qui dépassent le potentiel économique. Baisse de 80,4% du nombre de fermes de 1941 à 2006 ;
- La reconversion vers l'agriculture est peu probable;
 - Les prix des grandes propriétés reflètent le marché de la villégiature mais ne sont pas disponibles car elles sont contraintes aux restrictions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA). Les restrictions de la LPTAA favorisent la spéculation et la hausse des prix. La situation actuelle de restrictions sur le territoire agricole freine la disponibilité par rapport à la demande;
 - La circulation s'intensifie sur le chemin Lakeside et la population manifeste de plus en plus son insatisfaction. Les routes sont trop près des cours d'eau et du lac surtout. Les principales voies d'accès sont trop urbanisées et inappropriées. Dans le contexte actuel, les limitations de vitesse sont confrontées au manque de routes alternatives efficaces (notamment sur le chemin Lakeside, qui est la route provinciale 243);
 - Il y a une desserte inadéquate en infrastructures de télécommunication (cellulaire et internet) ;
 - La politique de densification du territoire urbain mise en place par le gouvernement du Québec n'est pas compatible avec les contraintes environnementales du lac Brome et ne respectent pas les objectifs d'Imagination ni ceux des résidents actuels ou ceux qui désirent s'installer ici pour la campagne. Il existe une forte demande pour de grands terrains dans le milieu rural, tout comme il existe une certaine demande pour des propriétés dans le périmètre urbain. Notre croissance dépendra donc de la disponibilité de terrains ayant un cadre rural;
 - Le gouvernement du Québec n'a pas de modèle de développement villageois et rural permettant une meilleure harmonisation des usages résidentiels, agricoles, commerciaux et forestiers avec une souplesse accrue dans un contexte de villégiature. Une flexibilité accrue de la part de la CPTAQ pour la gestion du territoire dans des milieux de villégiature est un enjeu environnemental et économique pour la Ville de Lac-Brome ; dans ce contexte, il est primordial de participer activement à la demande à portée collective (article 59 de la LPTAQ) qui se négocie présentement dans la MRC de Brome-Missisquoi. Les voies de circulation sont nombreuses et coûteuses à entretenir dans les zones peu densifiées. Sans mettre en péril le caractère rural du milieu, nous pouvons accommoder des nouveaux arrivants si les règles d'intégration de nouvelles habitations sont bien établies;
 - Il y a peu de secteurs homogènes offrant de bons potentiels agricoles pour des activités à grande échelle et intensives. La topographie du terrain accidenté, le mauvais drainage et la préservation des milieux humides rendent le vallon de Lac-Brome peu propice à l'agriculture ou à l'élevage intensif. Par contre le territoire est très propice aux activités de villégiature dans la mesure où elle se fait en respectant l'environnement.

LES ENJEUX

Les thèmes abordés dans le schéma révisé (2^e révision) ainsi que les orientations et objectifs d'aménagement énoncés, les constats, de même que les différentes caractéristiques et préoccupations, les forces et les faiblesses de la communauté de Lac-Brome permettent de mettre en lumière les principaux enjeux affectant l'aménagement du territoire de la Ville de Lac-Brome.

Ce sont :

- *-L'enjeu des infrastructures*

Les infrastructures municipales, réseau routier, fossés de routes, ponceaux, trottoirs, réseau d'égout, usines locales de traitement des eaux usées, mobilier urbain, parcs, sentiers, immeubles de services publics, etc. doivent être adaptées aux besoins de préservation et d'aménagement du territoire, en tenant compte des particularités de chacun des hameaux qui constituent la municipalité. Les routes et fossés sont notamment mis à l'épreuve compte tenu de leur état de désuétude et des risques d'événements météorologiques extrêmes de plus en plus fréquents. Les problématiques de circulation et de vitesse du trafic sont également devenues des enjeux sur la 243 et le chemin Knowlton près du IGA et de la SAQ.

- *-L'enjeu de l'eau potable*

L'approvisionnement suffisant en eau potable pour répondre aux besoins des citoyens et des commerces desservis doit être assuré afin de maintenir le dynamisme de la municipalité. Les fréquents épisodes de restriction d'eau potable constituent des irritants majeurs pour la population et un frein important au développement de la communauté.

- *-L'enjeu démographique*

La population de la municipalité vieillit et elle doit se renouveler par la venue des jeunes familles et des nouveaux citoyens intéressés par les attraits de la municipalité, notamment le milieu villageois et sa ruralité. Un renouvellement de la population et une croissance parmi les jeunes familles sont essentiels pour conserver le niveau des services actuels à un coût socialement acceptable (taxes municipales).

- *-L'enjeu de l'environnement*

L'eau, le lac, les cours d'eau, les milieux humides et sensibles représentent plus de 11% du territoire. Ils constituent un facteur prédominant pour l'attrait du milieu. Les choix de construction, d'aménagement, de pratiques de travaux publics doivent nécessairement tenir compte de l'eau comme ressource essentielle au milieu. La protection des rives, la gestion des eaux de ruissellement de même que le contrôle de l'érosion et la conservation des sols seront des enjeux de l'environnement importants, de même que la gestion des travaux, ouvrages et constructions en pente forte (*modif 595-1*).

- *-L'enjeu du caractère rural et villageois*

Le cadre rural, les paysages, la variété des sites, les grands espaces, les massifs boisés, l'héritage loyaliste, le bâti historique, la cohabitation des fonctions résidentielles, agricoles et commerciales dans un cadre rural représentent des marques distinctives auxquelles la communauté tient beaucoup. Les 6 districts qui constituent Ville de Lac-Brome possèdent chacun leurs caractéristiques et leur identité propre. Suite à des réflexions et des plans propres à chacun, il est important de faire des choix qui respectent le potentiel et les citoyens de chacun de ces noyaux villageois.

- *-L'enjeu économique*

La richesse foncière de la municipalité dépasse le milliard \$ et les résidents investissent d'importantes sommes afin de profiter d'un cadre exceptionnel. Il importe de faire les bons choix pour que collectivement les citoyens profitent d'une richesse accrue, par le maintien de ce milieu de vie exceptionnel et recherché et par la venue d'entreprises dynamiques pouvant desservir les résidents et les touristes attirés par le plein air et la culture.

- *-L'enjeu culturel et historique*

La municipalité possède déjà une variété d'activités culturelles, fortement imprégnées des valeurs issues de l'histoire. La cohabitation des deux communautés, francophone et anglophone, ainsi que la présence d'équipements et d'évènements qui favorisent l'expression artistique doivent être mis en valeur.

- *-L'enjeu récréatif et de plein air*

Les choix d'aménagement doivent permettre une meilleure intégration des actifs actuels en matière de plein air, permettant de mieux servir les citoyens et de créer des conditions pouvant attirer des résidents permanents (notamment des familles), des résidents de villégiature et des touristes par l'amélioration des accès au lac, de la connectivité, de l'intégration des sentiers multifonctionnels, et de la mise en place d'infrastructures de plein air.

- *-L'enjeu agricole*

Il reste à Ville Lac-Brome moins de 80 exploitants agricoles. Pour contrer leur disparition, il sera nécessaire de prévoir des mesures plus flexibles pour favoriser la cohabitation harmonieuse des activités agricoles de niche et des activités villageoises tels que petits élevages spécialisés (ex. alpagas) et cultures spécialisées (ex. argousier). L'intégration des normes sur les îlots déstructurés de la zone agricole permettra également de développer certains secteurs déjà construits, dans le respect des règles établies par la Commission de protection du territoire agricole du Québec.

En adhérant au concept de développement durable, la Ville reconnaît l'utilité de la croissance et du changement économique ainsi que le droit des individus et des entreprises à atteindre des objectifs commerciaux. Toutefois, si l'on veut que le développement soit durable, les décisions prises aujourd'hui doivent permettre aux générations futures de jouir d'une qualité de vie comparable, voire supérieure, à celle dont nous profitons aujourd'hui. Par conséquent, l'optimisation de la croissance à court terme, aux dépens d'une gestion saine de l'environnement, compromet non seulement nos intérêts à long terme, mais également ceux de nos enfants et de nos petits enfants.

De plus en plus, les champs et les terres agricoles ne sont plus utilisés à des fins agricoles et sont laissés en friches. Il faut réfléchir au potentiel de ces terres avec la collaboration des nouveaux arrivants qui souvent, ont peu d'expérience en la matière.

3^E PARTIE, LE PLAN PROPOSÉ

LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

La présente section est obligatoire en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme. On fait ici référence à l'organisation spatiale du territoire. Aussi, en réponse à l'état de la situation prévalant sur le territoire suite aux constats, aux préoccupations et aux enjeux d'aménagement énumérés dans ce document, la Ville entend appuyer ses actions sur les grandes orientations d'aménagement suivantes.

Les orientations proposées mettront l'accent sur des mesures structurantes afin de gérer la croissance dans le respect des limites du milieu. Elles permettront donc :

- la préservation du caractère villageois et du cadre rural du territoire, incluant la protection des paysages et la valorisation des vues au lac;
- la promotion et le développement des accès au lac et aux cours d'eau dans le respect de l'environnement;
- la promotion, l'implantation d'activités de plein air et la mise en valeur du territoire (intégration des sentiers, des pistes cyclables, des plages, accès Tiffany, bâti patrimonial, etc.)
- la mise en valeur de nos institutions culturelles
- l'harmonisation des usages agricoles, résidentiels, commerciaux et forestiers;
- l'adoption de mesures favorisant la gestion durable des eaux de pluie et du ruissellement (GDEP) accompagnées de mesures permettant le maintien des conditions de pré-développement;
- l'amélioration de la qualité de l'eau récréative (lutte aux cyanobactéries) et la concertation avec les villes voisines pour la gestion du bassin versant;
- l'implantation de mesures structurantes pour les infrastructures (eau potable, eaux usées, télémétrie, internet, etc.); la mise à niveau de nos infrastructures (routes, équipements municipaux, etc.)
- le choix d'une stratégie permettant de maintenir l'équilibre entre l'offre d'espaces et la demande de développement (selon les caractéristiques de la demande : noyaux urbains, hameaux, espaces villageois);
- la promotion de la ruralité et la mise en valeur des villages selon des services de proximité adaptés et respectant les caractéristiques spécifiques à chaque milieu, afin de créer des noyaux villageois plus conviviaux et plus prospères;

- le renouvellement de notre population favorisant un meilleur équilibre démographique. Une croissance annuelle de 1 ou 2 % avec emphase sur les jeunes familles est l'objectif visé particulièrement à l'intérieur des noyaux villageois de Foster et Knowlton.

Mise en garde

Une politique de densification du territoire urbain sans politique de préservation n'est pas compatible avec les contraintes environnementales du lac Brome. Une densification des périmètres urbains, notamment celui qui fait le pourtour du lac, est contre-indiquée si l'on veut préserver l'environnement tout en étant non désirable d'un point de vue stratégique.

La redéfinition d'un modèle de développement permettant l'harmonisation et l'intégration des fonctions habitation, agriculture, forestière et récréo-touristique est une priorité en misant sur des règles novatrices afin de maintenir la qualité de notre environnement, sa ruralité et ses attraits. Dans une approche de développement durable, les règlements en place et les façons d'occuper le territoire ne sont pas suffisamment performants. Notre nouveau plan doit donc concilier développement et préservation. Pour cela, les règles d'occupation durable du territoire devront tenir compte des contraintes suivantes :

- La capacité de support du milieu ;
- La capacité de traitement de l'égout municipal ;
- La capacité d'alimentation en eau potable ;
- L'impossibilité d'ouverture de nouvelles routes en dehors du périmètre urbain ;
- La préservation et la réhabilitation du réseau hydrique naturel occupant plus de 10% du territoire ;
- La préservation du caractère rural et villageois du territoire et du bâti actuel ;
- Les exigences imposées par la LPTAA ;
- La capacité d'acceptation du changement par la population résidente ;
- La préservation des paysages et du patrimoine;
- La gestion et la qualité des eaux de ruissellement;
- La limitation des voies de circulation actuelles.

De plus, le nouveau plan d'urbanisme doit tenir compte du cadre législatif et réglementaire en place et/ou en révision, ainsi que des directives gouvernementales en matière d'environnement et de protection du territoire agricole, soit :

- La révision en cours de la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme (LAU), la Loi sur l'aménagement durable du territoire et de l'urbanisme (LADTU);
 - Exigence d'énoncés stratégiques;
 - Nouvelle politique de consultation publique;
 - Responsabilités accrues aux municipalités;
 - Une approche visant le développement durable;
 - Une reddition de comptes relativement aux orientations du plan d'urbanisme et à la gestion intégrée du territoire.

- Loi sur les compétences municipales
 - Pouvoirs accrus des municipalités en matière d'environnement et de nuisance;
- - Gestion par bassin versant - la MRC (gestionnaire des cours d'eau);
 - Plan directeur de l'eau;
- Politique de recyclage;
 - Objectifs de plus en plus contraignants (exigences de compostage, cueillette de déchets à 3 voies);

Suite à l'ensemble des considérations précédentes, les orientations d'aménagement s'énoncent donc comme suit :

Orientation 1 : Améliorer l'environnement en tenant compte du cadre naturel et bâti existant et à venir et en visant un impact minimal sur l'environnement

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu de l'environnement
- Enjeu du caractère rural (incluant un volet architectural)
- Enjeu démographique

En matière de planification

- Inventorier les différents programmes gouvernementaux d'aide à la rénovation urbaine et à l'acquisition ou à la mise en valeur des milieux naturels, au réaménagement des gravières, à la protection du couvert forestier et à l'aménagement durable de la forêt privée, en évaluer la portée pour Lac-Brome et y adhérer, le cas échéant ;
- Finaliser les inventaires des milieux humides et des milieux sensibles sur l'ensemble du territoire de la municipalité et intégrer ces données à la cartographie de la Ville ;
- Identifier les zones propices à l'installation des jeunes familles et permettre une densification accrue tout en préservant l'environnement ;
- Actualiser le plan d'action de lutte aux cyanobactéries (2008) et y introduire de nouvelles approches pour réduire les apports de contaminants dans le lac ;

En matière de contrôle réglementaire

- Établir un PIIA environnemental pour les interventions et les réfections de bâtiments dans les bande riveraines (lorsque ces interventions sont permises en vertu de droits acquis ou parce qu'il s'agit d'aménagements sur les terrains collectifs);
- Utiliser le 10% prélevé pour fins de parcs et d'espaces verts pour l'aménagement de dispositifs de captation des eaux de surface et de sédimentation tels des étangs de sédimentation ;
- Adopter un règlement sur les Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) dans certaines zones afin de favoriser les développements de type « Growing Greener », permettant une certaine densification tout en préservant et en protégeant les espaces naturels et l'environnement.
- Préparer un PPU (Programme particulier d'urbanisme) à vocation environnementale pour des secteurs particuliers comportant des cadres bâtis anciens (rues Rock Island et de la Pointe Fisher) pour y permettre plus de flexibilité en matière d'aménagement de terrains,

de bandes riveraines, de gestion des eaux de ruissellement en compensation de bandes riveraines inadéquates ;

- Intégrer au règlement de zonage des normes minimales pour la plantation, l'entretien et le maintien d'arbres en milieu urbain et contrôler l'abattage et la plantation d'arbres à des fins commerciales. Pour l'abattage d'arbres à des fins commerciales, régir les mesures à prendre pour une gestion responsable des eaux de ruissellement et le transport des sédiments par les ornières creusées par la machinerie vers les cours d'eau (*modif 595-1*);
- Bonifier la réglementation pour les zones présentant un potentiel architectural patrimonial, et établir pour les territoires présentant une qualité esthétique et visuelle, un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale ;
- Régir l'occupation du sol en milieu inondable, en zones particulières de pente forte, en présence d'anciens dépotoirs et en zone écologique ;
- Restreindre la localisation des lieux d'entreposage, de disposition des déchets et d'activités humaines générant des impacts sur le voisinage et contrôler les usages à proximité des postes de transformation électrique ;
- Régir les distances d'éloignement des carrières et gravières et l'aménagement de bandes tampon.
- S'assurer que les coûts d'infrastructures traditionnelles (revêtement de routes et de trottoirs), et des infrastructures vertes (particulièrement en matière de gestion des eaux de ruissellement), soient assumés par les développeurs.
- Insérer dans la réglementation des mesures, dont le but est de favoriser l'infiltration et la captation des eaux de pluie et d'augmenter le couvert végétal et arborescent pour mieux encadrer les milieux déjà bâtis et les futurs développements (*modif 595-1*);
- Régir la planification et la construction de voies de circulation et des fossés de manière à réduire l'impact sur l'écoulement des eaux de ruissellement et sur la charge sédimentaire transportée (*modif 595-1*);
- Régir les opérations de remaniements des sols pour prévenir l'érosion et le transport vers les cours d'eau (chantier de construction, secteurs de pente forte tel que montrés à l'annexe III : Les territoires de contraintes d'aménagement) (*modif 595-1*).

En matière d'intervention

- Évaluer l'opportunité de faire l'acquisition d'aires écologiques reconnues et de la bande tampon le long des gravières longeant les routes publiques ;
- Soutenir les efforts de différents groupes œuvrant à la mise en valeur des sites naturels.

Orientation 2 : Assurer la mise en valeur des territoires identifiés récréotouristique, culturel et d'intérêt écologique ainsi que la protection des paysages_

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu de culture et patrimoine
- Enjeu récréatif et de plein air
- Enjeu de l'environnement

En matière de planification :

- Finaliser un plan directeur des sentiers et poursuivre le développement d'un réseau de sentiers multifonctionnels. Assurer la connexion du réseau de sentiers aux pôles touristiques : plage Tiffany, plage Douglas, parc Coldbrook ;
- Favoriser et soutenir les industries culturelles et activités associées avec une attention toute particulière pour Knowlton.

En matière de contrôle règlementaire

- Protéger, et au besoin rénover, les édifices patrimoniaux et l'héritage bâti public et en assurer la pleine mise en valeur ;
- Permettre les centres de plein air à faible densité avec un faible impact environnemental ;
- Encourager les campings à réduire leur densité et leur effet négatif sur l'environnement ;
- Alléger les exigences actuelles d'usages de gîtes touristiques dans les habitations résidentielles.
- Régir les travaux de construction pour prévenir l'érosion et le transport des sédiments vers les cours d'eau (*modif 595-1*).

En matière d'intervention

- Préciser la vocation de la plage Tiffany pour en faire un espace de sports quatre saisons et d'activités spécialisées tout en créant une zone plus sécuritaire permettant aux piétons de traverser Lakeside (R243) afin de rejoindre la rive du lac sans enjamber le garde-fou. Cette réflexion devra tenir compte de la vocation future de Lakeside advenant qu'elle devienne une route locale plutôt que provinciale;
- Réaménager le parc Coldbrook et l'ensemble patrimonial que constituent le parc, l'étang Mill et le Centre-ville avec une attention toute particulière à la zone du musée historique ;
- Améliorer les accès aux plans d'eau pour l'ensemble de la population ;

- Soutenir les institutions culturelles vouées à la protection et à la mise en valeur de l'héritage culturel local ;
- Favoriser la mise en place de circuits d'interprétation de la nature, des milieux aquatiques et de la qualité de l'eau sur les sentiers multifonctionnels ;
- Promouvoir la culture et l'histoire locale en tant qu'attrait touristique.
- Poursuivre le programme d'embellissement par les fleurs et différents aménagements paysagers et améliorer les portes d'entrée de la Ville et des villages ;

Orientation 3 : Assurer la meilleure qualité et une quantité adéquate de l'eau pour des fins de consommation afin de soutenir le développement de la Ville de Lac-Brome. Assurer également la qualité des eaux de surface.

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu de l'eau de consommation
- Enjeu de l'environnement

En matière de planification

- Étendre le suivi systématique des apports de contaminants dans les cours d'eau.
- Analyser la situation de l'eau potable ; étudier les facteurs de risque concernant l'approvisionnement de qualité et prendre les mesures nécessaires pour faire lever le moratoire actuel sur l'expansion du réseau ;
- Développer un guide de conduite pour les usages récréatifs sur le lac et encourager la circulation à l'extérieur des zones peu profondes;
- Bonifier le programme de vidange des installations septiques en augmentant les exigences.
- Développer un plan intégré de gestion des eaux de ruissellement et un plan quinquennal d'interventions municipales pour les bassins d'orage, les seuils et les dispositifs de gestion du ruissellement, là où les équipements sont déficients;

En matière de contrôle réglementaire

- Réglementer l'utilisation rationnelle de l'eau potable et favoriser l'adoption de dispositifs d'économie d'eau : réservoirs de toilettes, aérateurs, barils récupérateurs d'eau ;
- Création d'éco-zones au pourtour du lac en précisant les usages permis et interdits (quais, passerelles, abris à bateau, etc.) ;
- Adopter de nouvelles normes d'infiltration d'eau dans le sol en fonction des types d'aménagement (surface dénudée, surface gazonnée, boisés, etc.) ;
- Protéger les milieux humides et des milieux écologiquement sensibles : reformulation de l'article 82 du règlement de zonage et révision de l'annexe V pour y inclure les milieux sensibles répertoriés par l'ACA et les corridors fauniques ;
- Adopter de nouvelles normes de surfaces maximum d'imperméabilisation (incluant les toitures, les entrées, les stationnements, les patios, les trottoirs, les piscines, etc.) tenant compte de la superficie des terrains ;

- Étendre la restriction d'usage de fertilisants déjà applicable aux résidents et aux golfs aux autres utilisateurs commerciaux et en assurer le contrôle et le suivi ;
- Interdire les tours d'avion commercial sur le lac. Permettre des croisières commerciales selon des règles respectueuses de l'environnement et des riverains;
- Limiter à deux parcours les usages pour le ski nautique aux endroits appropriés du lac afin de limiter les dommages écologiques ;
- Mettre en place les exigences de suivi des installations septiques selon une notion de certification périodique en fonction de la date de construction, de l'utilisation et du risque environnemental ;
- Obliger la mise en place de dispositifs pour faire face aux coups d'eau et prévoir des normes en conséquence: bassins d'orage, entrées charretières, dérivation vers les boisés naturels, pour tout nouveau développement résidentiel ou commercial ;
- Formuler des exigences de drainage des propriétés privées en fonction des niveaux de terrain par rapport à la voie publique et favoriser l'infiltration d'eau sur les terrains privés (bassins, boisés, jardins d'eau, etc.) ;
- S'assurer que les infractions à la réglementation visent également les contracteurs et non seulement les propriétaires ;
- Exiger que la disposition des feuilles mortes, des résidus de pelouse et des branches et le compostage se fasse en dehors de la bande riveraine des lacs et cours d'eau ;
- Encourager les propriétaires d'étangs privés à préserver et maintenir la qualité de l'eau de leur étang et réglementer la qualité de l'eau qu'ils rejettent ;
- Assurer une meilleure gestion des accès au lac en favorisant des accès publics et/ou collectifs ;
- Renforcer les exigences en matière d'économie d'eau ;
- Améliorer le règlement sur le contrôle de l'érosion et les sols à nu ;
- Interdire de connecter les gouttières, des pompes de puisard ou autres apports d'eau pluviale au réseau d'égout municipal et mettre en place un programme de vérification à cet effet.

En matière d'intervention

- Développer et mettre en place un programme d'économie d'eau s'adressant aux citoyens, aux entreprises et aux institutions ;

- Appliquer annuellement le plan d'entretien des dispositifs publics de gestion des eaux de ruissellement (bassins d'orage, seuils, stationnements publics, jardins de pluie, etc.) ;
- Mettre en place les dispositifs nécessaires pour la gestion du ruissellement lors de toute réfection de route ou d'infrastructure majeure ;
- Diffuser la documentation sur les nouvelles pratiques aux Travaux publics concernant les interventions sur le territoire, en particulier lors de tous travaux entraînant la mise du sol à nu (excavation, remblai, reprofilage, etc.).

Orientation 4 : Encourager le développement des périmètres urbains en y améliorant l'offre de logements, notamment pour attirer les jeunes familles ; maintenir le voisinage harmonieux des fonctions agricoles, commerciales et résidentielles pour les populations permanentes, saisonnières et touristiques;

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu des centres villageois et la préservation des paysages
- Enjeu démographique

En matière de planification

- Préparer un schéma de développement de chaque village en fonction de son potentiel ;
- Déterminer des mesures visant à soutenir et à stimuler l'activité économique et culturelle de la Ville en tenant compte des particularités et des besoins de chaque village ; étudier la demande, le potentiel de croissance et élaborer des scénarios prévisionnels visant une croissance annuelle de 1 ou 2 % avec emphase sur les jeunes familles particulièrement à l'intérieur des noyaux villageois de Foster et Knowlton. ;
- À partir de l'inventaire des équipements et infrastructures à caractère public, évaluer les besoins en matière de parcs, de sentier et d'accès au lac Brome et aux autres plans d'eau pour chacun des villages et hameaux, Afin de maximiser les options pour la municipalité en matière de parcs publics sur les rives du lac brome, l'ancien Terrace Inn à Bondville et le Camping des érables à Foster sont deux endroits stratégiques pour offrir de nouveaux parcs aux citoyens. La municipalité devrait donc envisager de négocier une première option sur ces 2 terrains advenant des changements de vocation et de propriétaire;
- Associer le conseil, les principaux acteurs économiques et les promoteurs de manière à optimiser les actions et créer une synergie ;
- Implanter des mesures visant à restreindre l'étalement industriel et commercial contenues au schéma régional et à centraliser les infrastructures publiques telles l'administration publique et les soins de santé.
- Redéfinir le périmètre urbain sur le pourtour du lac

En matière de contrôle réglementaire

- Régir la circulation lourde de transit ;
- Régir les entrées charretières et les accès sur les routes, principalement sur les routes publiques et dans les différentes zones industrielles et commerciales ;
- Revoir la réglementation d'urbanisme de manière à permettre la consolidation des fonctions présentes de certaines aires et le redéveloppement de certaines autres ;

- Revoir à la hausse les superficies minimales des terrains desservis par les services d'égout et d'aqueduc pour les augmenter à un minimum de 1 000 mètres carrés au lieu de 557 mètres carrés comme actuellement, avec préservation de superficies boisées et maintien de la perméabilité des sols;
- Ajuster les superficies minimales des terrains des zones sur le pourtour du lac allant du sud de la pointe Fisher jusqu'à la rue Benoit pour y exiger un minimum de 18 000 mètres carrés ;
- Alléger les exigences pour les habitations multi-générationnelles de façon à favoriser le maintien à domicile des personnes âgées, permettre la création d'un logement accessoire dans les grandes habitations.

En matière d'intervention

- Produire des documents promotionnels sur les grandes orientations et interventions proposées dans le plan d'urbanisme auprès de la population locale et les clientèles externes ;
- Développer une attitude proactive dans tous les dossiers de rénovation urbaine d'envergure ; bien informer les développeurs sur les démarches à suivre afin de faciliter le respect des nouvelles exigences environnementales;
- La réalisation des interventions spécifiques identifiées au programme particulier d'urbanisme (PPU) : redécoupage des 23 zones de PPU en 7 zones de PPU ;
- Mesures de densification et de revitalisation dans certains noyaux villageois pour inciter les familles à s'y installer: mise en place des infrastructures publiques nécessaires (égout, mobilier urbain, parcs, avec sentiers multifonctionnels qui rejoignent les plans d'eaux) ; les projets de revitalisation devront inclure des mesures afin d'assurer la préservation du cadre rural, des paysages et de la qualité de l'eau).

Orientation 5 : Maintenir la densité qui caractérise la ruralité dominante du territoire de la Ville de Lac-Brome

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu du caractère rural et villageois
- Enjeu démographique
- Enjeu de mise en valeur des terres agricoles (zonées vertes) (*modif 595-1*).

En matière de planification

- À partir de la politique sur la ruralité établie par le gouvernement provincial (états généraux sur la ruralité), appuyer les projets locaux qui répondent aux objectifs établis pour Lac-Brome et la région ;
- Établir par secteur homogène reconnu sur le territoire, une planification spécifique appropriée par le biais d'un programme particulier d'urbanisme (PPU) s'il y a lieu ;
- Améliorer nos connaissances fines du territoire agricole afin d'identifier plus précisément les secteurs les plus sensibles à l'érosion et à l'exportation de sédiments vers le réseau hydrographique notamment en développant des outils à l'aide de la géomatique (*modif 595-1*);
- Élaborer, en collaboration avec les intervenants et professionnels reconnus, une démarche d'accompagnement en milieu agricole afin de mettre en place des mesures correctives appropriées qui optimiseront la gestion des eaux de surface et le contrôle de l'érosion (*modif 595-1*).

En matière de contrôle réglementaire

- Protéger les actifs patrimoniaux à caractère rural bâti et naturel ;
- Limiter le morcellement des terres par une réglementation de lotissement qui favorise le maintien des paysages à caractère villageois et rural traditionnels aux Cantons de l'est;
- Limiter par le zonage l'étalement des activités commerciales de nature urbaine ;
- Permettre des usages complémentaires à l'agriculture, dont par exemple la mise en marché à faible échelle de produits du terroir, et alléger les contraintes afin de permettre de tels usages;
- Adoption de nouveaux pourcentages d'occupation du sol tenant compte de la superficie des terrains (bâtiment principal, bâtiment accessoire) ;

- Définir et implanter de nouvelles normes pour l'exploitation forestière et l'abattage d'arbres afin de maximiser la conservation et la présence du couvert forestier (*modif 595-1*);
- Adopter un règlement de PAE ou de PIIA qui introduit les notions de préservation des paysages, particulièrement quand il s'agit de grandes propriétés qui font partie du paysage, déterminer si un tel règlement sur la préservation des paysages pourrait se faire en milieu rural (voir document en annexe)
- Éviter la prolifération des gravières sur le territoire, encourager une revégétalisation progressive des carrières et sablières, ainsi que la mise en place effective d'un écran végétal ;
- Permettre une ouverture accrue des usages d'habitations en zone verte, selon une demande à portée collective (article 59), et répondant à des critères de qualité de sol pauvre, de frontage minimum, de superficie minimum de 10 hectares ;
- Favoriser la revalorisation et la reconversion d'édifices agricoles afin de les préserver dans nos paysages champêtres ;
- Faire en sorte que les usages de gîtes à la ferme soient possibles et ainsi favoriser l'agro-tourisme.

En matière d'intervention

- Réalisation des interventions prévues au programme particulier d'urbanisme (PPU), le cas échéant ;
- Favoriser la mise en œuvre de la politique familiale ;
- Sensibiliser et informer les divers acteurs du milieu à l'importance de conserver et de maximiser la présence du couvert forestier (*modif 595-1*) ;
- Encourager des pratiques culturelles qui prennent en compte les secteurs les plus sensibles à l'érosion et qui minimisent le transport de sédiments et de polluants vers le réseau hydrographique (*modif 595-1*).

Orientation 6 : Développer équitablement l'ensemble des entités constituant la Ville en respectant le caractère spécifique de chacun des villages, particulièrement dans les aménagements collectifs pour les familles ; investir équitablement dans des services centraux et dans des services périphériques.

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu des infrastructures
- Enjeu démographique
- Enjeu des centres villageois

En matière de planification

- Répartir équitablement les investissements publics municipaux dans tous les secteurs ;
- Créer et respecter l'identité propre à chaque hameau sous une signature harmonisée et bilingue ;
- Départager les services centraux et les services périphériques disponibles dans chacun des noyaux et cela en fonction des besoins spécifiques de la population (par exemple la bibliothèque, les écoles sont des activités centrales).
- Consolider l'utilisation des infrastructures existantes pour soutenir la mise en valeur et le développement des noyaux urbains ; au besoin, mettre aux normes ou actualiser les infrastructures en fonction des besoins de la population ;
- Analyser et identifier les districts et les secteurs où la croissance devrait se réaliser et planifier les budgets d'infrastructures en conséquence ;
- Chercher une croissance de la valeur foncière qui permette de contenir le coût des services chargés aux citoyens au niveau actuel et ainsi faciliter l'accueil de nouveaux citoyens, en particulier les jeunes familles.

En matière de contrôle réglementaire

- Faciliter les usages de services de proximité dans les noyaux urbains particulièrement les services de gardes en milieu familial
- Encourager l'utilisation des espaces vacants pour des usages résidentiels à l'intérieur des périmètres urbains (zones U) ;
- Permettre la densification et la mise en place de nouvelles infrastructures lorsqu'elle est accompagnée de mesures de protection, de préservations et de mise en valeur de l'environnement

En matière d'intervention

- Adapter nos édifices publics aux besoins d'une population vieillissante ;
- Réaménager les noyaux urbains selon les besoins de la population définis dans les plans de développement : mobilier urbain, parcs, services municipaux, etc
- S'assurer que chaque hameau dispose d'aires de jeu adéquates conformes à la vocation de chacun ;
- Soutenir le déploiement de l'internet haute-vitesse permettant le travail à distance ;
- Prévoir des zones pour un parc un ou des parcs de covoiturage dans Foster et Knowlton.

Orientation 7 : Consolider l'activité touristique, commerciale et industrielle existantes.

Cette orientation répond principalement aux enjeux suivants :

- Enjeu économique

En matière de planification

- Demander et obtenir de la MRC qu'elle soutienne les demandes de voies de contournement auprès du MTQ pour corriger les problématiques de circulation.
- Déterminer les besoins de notre population et les potentiels en matière d'activités de plein air afin de consolider l'activité touristique ;
- Développer un plan de développement touristique soutenu par la population et conciliant les besoins de développement économique et le respect de la population locale ;
- Planifier et dimensionner l'effort que la municipalité doit consentir à la fonction commerciale, touristique et industrielle et favoriser l'implication des commerçants à tout projet de développement touristique ;
- Préparer un plan directeur des sentiers afin de bien identifier les besoins de connectivité éventuels.

En matière de contrôle réglementaire

- Modifier les usages au centre de Knowlton pour permettre une meilleure mixité « habitations- commerces ». Afin de mieux équilibrer l'offre et la demande, dans les zones de fort achalandage piétonnier (le chemin Lakeside entre la rue Victoria et l'entrée du théâtre), maintenir le zonage commercial au rez-de-chaussée tout en permettant les habitations à l'étage (et à l'arrière) et assouplir les règles dans les zones de faible achalandage (le chemin Knowlton à partir de LEK au delà de la pharmacie Uniprix) permettre aussi la mixité au rez-de-chaussée;
- Bonifier les PIIA actuels ;
- Permettre la mixité des activités sur les fermes (gîtes, tables champêtres avec produits du terroir).
- Identifier les endroits appropriés aux petites industries en tenant compte des contraintes reliées au réseau routier, à l'approvisionnement en eau et au voisinage ;

En matière d'intervention

- Définir, déployer une signalisation bilingue normalisée des sites institutionnels et touristiques de même que les routes touristiques régionales (route des vins, chemin des Cantons, Tour des Arts). Créer des corridors de rattachement entre les divers noyaux

commerciaux et institutionnels du centre-ville, créer de meilleures voies de circulation pour les piétons, les vélos ainsi qu'une identification appropriée ;

- Mieux gérer les espaces de stationnement au centre-ville de Knowlton, prévoir des écrans végétaux, une meilleure signalisation et créer des corridors de verdure entre les commerces et les stationnements et le ruisseau Coldbrook.

LES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL ET LES DENSITÉS D'OCCUPATION

Les grandes orientations ci-avant se traduisent dans un premier temps par une représentation cartographique des vocations dévolues aux différentes parties du territoire.

Ce plan concept circonscrit les grandes affectations du sol pour l'ensemble du territoire

Aussi sur le plan en annexe I, l'on retrouve les aires d'affectation suivantes :

PB : je fais l'hypothèse que la description de chacune des zones a été mise à jour en fonction des nouvelles affectations sur les cartes révisées.

- Aire agricole d'élevage en réclusion (zone verte) (A) (reconnaissance) ;

Cette aire correspond au terrain de la ferme « Canards du Lac-Brome ». Cette aire vise à reconnaître cette ferme d'élevage en réclusion. Cette aire est entièrement située en zone agricole (verte) par le décret gouvernemental adopté en 1980 en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (LPTAA).

- Aire de conservation (CONS) (reconnaissance) ;

Cette aire correspond à un secteur du massif montagneux des Monts Sutton. Cette aire est boisée et les activités récréatives extensives y sont préconisées. Cette aire est entièrement située dans l'aire agricole (zone verte) malgré le potentiel agricole de classes 5 et 6 (faible).

- Aire agro-forestière (zone verte) (AF) (consolidation) ;

Cette aire couvre la plus importante superficie de toutes les aires. Elle se retrouve principalement à l'ouest de la route 139, au nord de la route 104 et à l'Ouest du Lac Brome. Ce territoire est plutôt vallonné et on note la présence de massifs montagneux tels le Mont Brunelle, Montagne des Pins, Colline Chandler et Tibbits. Le potentiel agricole des sols est variable. On retrouve quelques poches de classe 3 mais surtout les classes 4 et 5 et sur les sommets de montagnes, la classe 6. Les fonctions principales préconisées sont les activités agricoles et forestières ainsi que les activités résidentielles de villégiatures, commerciales, industrielles et récréatives extensives contrôlées en compléments aux activités agricoles et forestières ou bénéficiant de droits acquis.

- Aire agro-forestière (zone blanche) (AFb) (aire de transition de faible densité) ;

Cette aire correspond à l'aire agro-forestière du plan d'affectation des sols de la MRC située hors de la zone agricole (verte) décrétée en vertu de la LPTAA à savoir la zone blanche. On retrouve plusieurs petits secteurs : un à l'ouest de l'aire urbaine de Bondville, un à l'ouest de Fulford et un dernier au nord et à l'ouest de Foster. Les fonctions préconisées sont les activités agricoles, forestières, résidentielles, commerciales, industrielles et récréatives extensives.

- Aire de récréation (zone verte) (Rec) (aire en mutation) ;

Cette aire se retrouve spécifiquement au pourtour du lac Brome et est située à l'intérieur de la zone agricole verte selon le décret adopté en vertu de la LPTAA. Cela paraît paradoxal mais il s'agit de territoire en mutation. Les fonctions dominantes préconisées sont les activités récréatives, résidentielles de faible densité et les activités commerciales directement reliées aux activités récréotouristiques. Les fonctions complémentaires autorisées sont les fonctions agricoles et forestières.

- Aire de récréation (zone blanche) (Recb) (consolidation) ;

Cette aire se retrouve au pourtour du lac Brome mais elle est située hors de la zone verte soit en zone blanche selon le décret adopté en vertu de la LPTAA. Les fonctions dominantes préconisées sont les activités récréatives, résidentielles de faible densité et les activités commerciales directement reliées aux activités récréotouristiques. Les fonctions complémentaires pouvant être autorisées sont les fonctions agricoles, forestières et commerciales avec restrictions.

- Aire récréo-forestière (zone verte) (RF) (aire en franche agricole – forestière) ;

Cette aire couvre la partie Sud de la ville située à l'intérieur de la zone agricole verte (LPTAA). Le territoire est plutôt montagneux et on y retrouve notamment Sugar Hill et la colline Patch. La partie située à l'Est de la municipalité de Brome est caractérisée par une topographie accidentée et une altitude supérieure à 260 m. Le potentiel agricole est dominé par les classes 5 et 6. On retrouve quelques îlots de classe 3 et 4. Les fonctions dominantes sont les activités agricoles, forestières ainsi que les activités récréatives extensives. Les fonctions complémentaires sont les activités résidentielles de faible densité, commerciales et industrielles reliées aux activités agricoles et forestières.

- Aire récréo-forestière (zone blanche) (RFb) (aire en mutation) ;

Cette aire se retrouve également au Sud de la ville mais elle a la caractéristique d'être zonée blanche (LPTAA). Trois secteurs composent cette aire : un premier à l'Est de l'aire urbaine de Knowlton, au Sud de la route 243 et à l'Est du chemin Spring Hill. Tenant compte du potentiel agricole de classe 6, un deuxième situé sur le chemin Sugar Hill à l'Est du chemin Moffat, correspond sensiblement au Domaine Sugar Hill et finalement le troisième secteur au nord de Mansville. Cette section comprend des terrains desservis par les chemins Johnston, Turner, Bolars, Kuss, Beacon, et Darrah, et le potentiel agricole est de classes 5 et 6. Les fonctions dominantes retenues sont les activités agricoles malgré le faible potentiel et les activités forestières ainsi que les activités récréatives extensives. Les fonctions complémentaires préconisées sont notamment les usages résidentiels de faible densité, commerciaux et industriels reliés à l'agriculture ou la forêt.

- Aire urbaine villageoise (UV) (consolidation) ;

Cette aire est représentée par 3 lieux-dits : Foster (sauf les terrains adjacents à la route 243 (chemin Lakeside)), Fulford et West Brome. Ces trois secteurs sont qualifiés de périmètre d'urbanisation à vocation résidentielle. Ces aires sont toutes situées à l'extérieur de la zone agricole verte (LPTAA) donc en zone blanche. La fonction dominante préconisée

pour Fulford et West Brome est résidentielle. Celle pour Foster est multifonctionnelle. Pour West Brome et Fulford, les fonctions complémentaires pouvant être acceptées sont les activités commerciales à titre d'usages secondaires à l'habitation ainsi que les usages industriels ou agricoles existants. Les activités récréatives extensives sont également possibles. Pour Foster en ciblant les jeunes familles, les fonctions sont résidentielles, commerciales, industrielles (sur terrains viabilisés), institutionnelles, publiques, récréation extensive et intensive. L'agriculture peut y être autorisée en complémentarité. Ces aires comprennent des secteurs identifiés comme zone d'aménagement de réserve à vocation résidentielle. Cette notion de zone d'aménagement de réserve est expliquée plus loin dans ce document.

- Aire urbaine commerciale routière ou de service (UCr) (consolidation) ;

Cette aire est représentée par trois lieux-dits ; Foster (uniquement les terrains adjacents à la route 243 (chemin Lakeside)), Gilman's Corner et une aire commerciale située autour des intersections des chemins Knowlton-Victoria-Moffat. Ces trois lieux-dits sont situés en zone blanche (LPTAA) et sont qualifiés de périmètre d'urbanisation multifonctionnel. Les fonctions dominantes préconisées sont des les fonctions résidentielles, commerciales, industrielles (sur terrains viabilisés), institutionnelles, publiques, récréatives extensive et intensive. L'agriculture peut y être autorisée en complémentarité. Ces aires comprennent des secteurs identifiés comme zone d'aménagement de réserve à vocation tantôt résidentielle tantôt commerciale. Ces notions sont expliquées plus loin dans ce document.

- Aire urbaine résidentielle-villégiature (URV) (reconnaissance) ;

Cette aire est représentée principalement par le périmètre d'urbanisation résidentielle au pourtour de Lac Brome (Bondville, les propriétés longeant le Lac Brome et desservies par les chemins Robinson Bay, Rock Island Bay, Colibri, Olson, Thomas, Burkley, Gadoury, le camping Des érables, le chemin Lakeside, Pointe Fisher, Robert). Elle comprend également la partie à dominance résidentielle du périmètre urbain multifonctionnel de Knowlton. Ces aires sont situées à l'intérieur de la zone blanche (LPTAA). La fonction dominante est résidentielle. Des usages complémentaires de type commercial secondaire à l'habitation sont autorisés ainsi que les usages existants de type industriel, agricole et activités récréatives extensives. Quant aux terrains situés à l'intérieur d'un périmètre d'urbanisation multifonctionnel, les fonctions traditionnelles de type urbain sont préconisées (résidentielle, commerciale, industrielle, ...). Ces aires comprennent des secteurs identifiés comme zones d'aménagement prioritaire ou de réserve. Ces notions sont expliquées plus loin dans ce document.

- Aire mixte (commerciale – résidentielle – publique – industrielle) (U mixte) (consolidation).
- Cette aire comprend le noyau urbain au cœur de Knowlton. Cette aire est située à l'intérieur de la zone blanche (LPTAA). Les fonctions urbaines traditionnelles y sont autorisées : résidentielles, commerciales, industrielles, institutionnelles, ...).

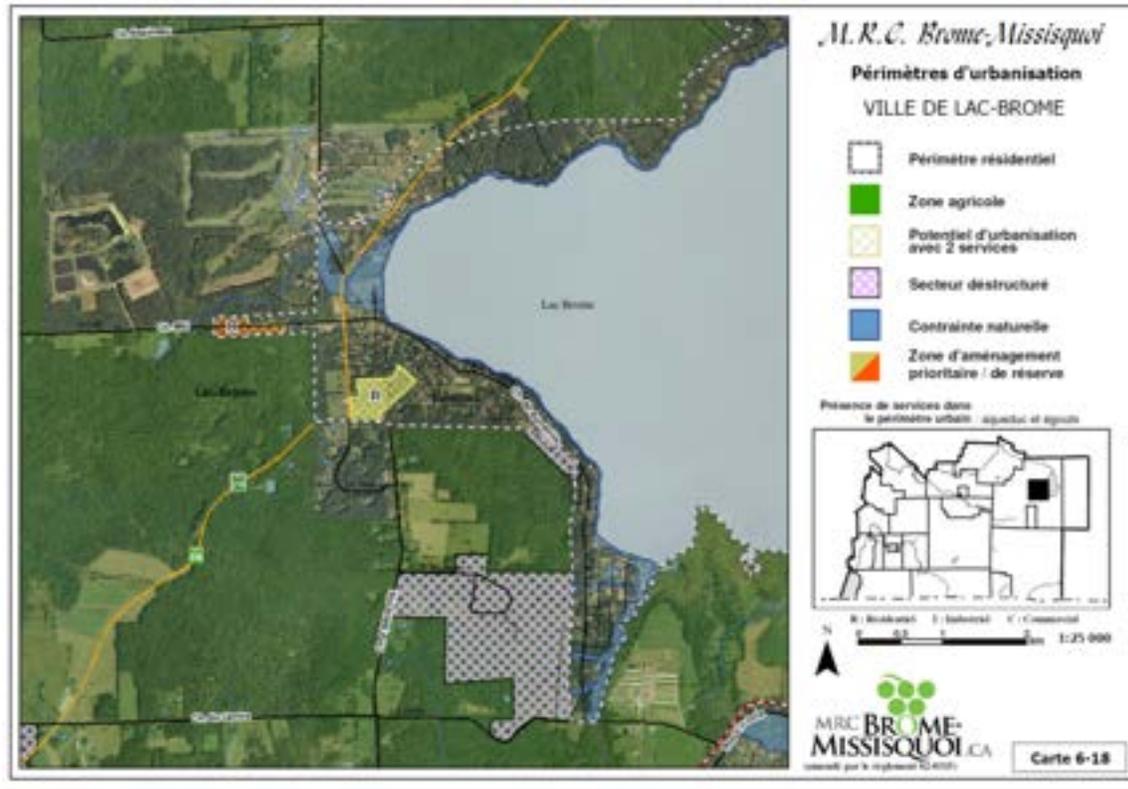
Les cartes intitulées « Périmètres d'urbanisation » sont intégrées ci-après. Ces cartes montrent, à même les affectations situées à l'intérieur du périmètre d'urbanisation, des aires

d'aménagement prioritaire et des espaces résiduels d'aménagement identifiés comme aires de réserve.

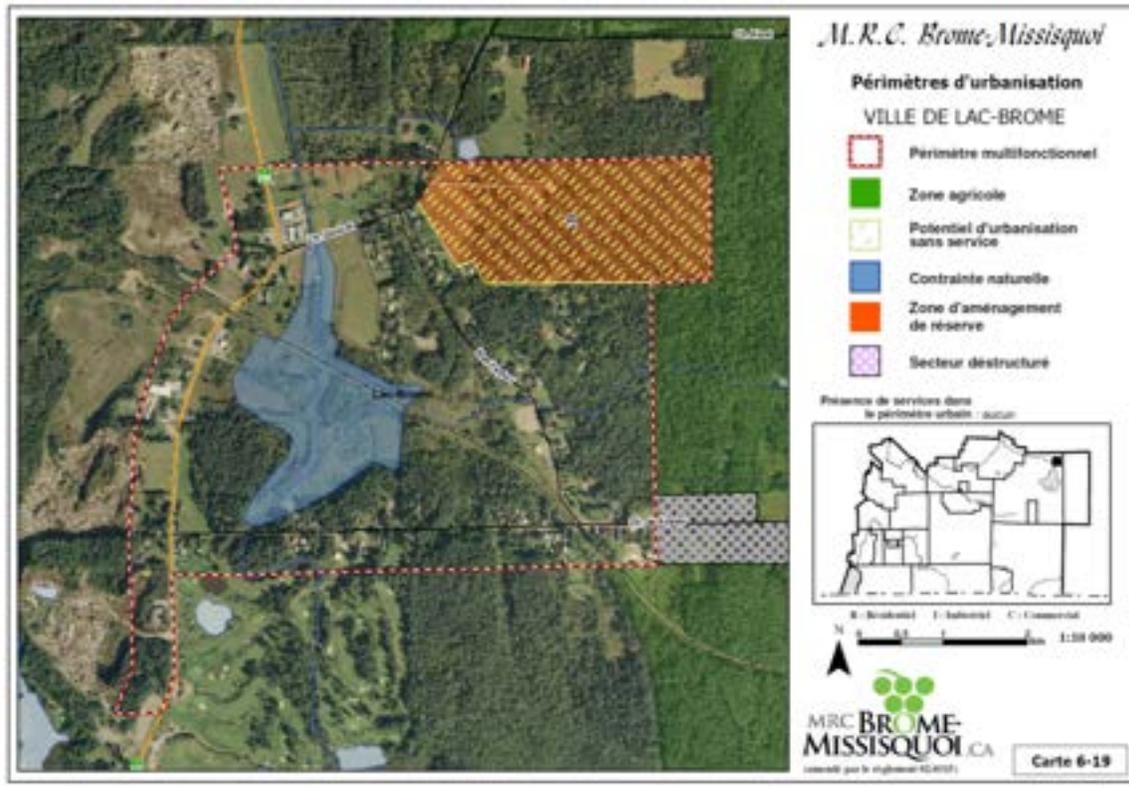
Les aires d'aménagement prioritaire visent à assurer un développement durable et ont été identifiées avec des perspectives de croissance jusqu'à l'horizon 2021 dans le schéma d'aménagement régional révisé.

Quant aux aires d'aménagement de réserve identifiées sur les plans, elles représentent les espaces résiduels à bâtir au-delà de l'horizon 2021 ou lorsque les espaces prioritaires seront occupés à au moins 70% de la superficie en fonction de leurs usages, soit résidentiel, commercial ou industriel. Des modalités de modifications des limites de ces aires d'aménagement prioritaire et de réserves ont été établies dans le schéma d'aménagement et de développement révisé afin de permettre à la Ville d'apporter des ajustements selon les besoins de développement.

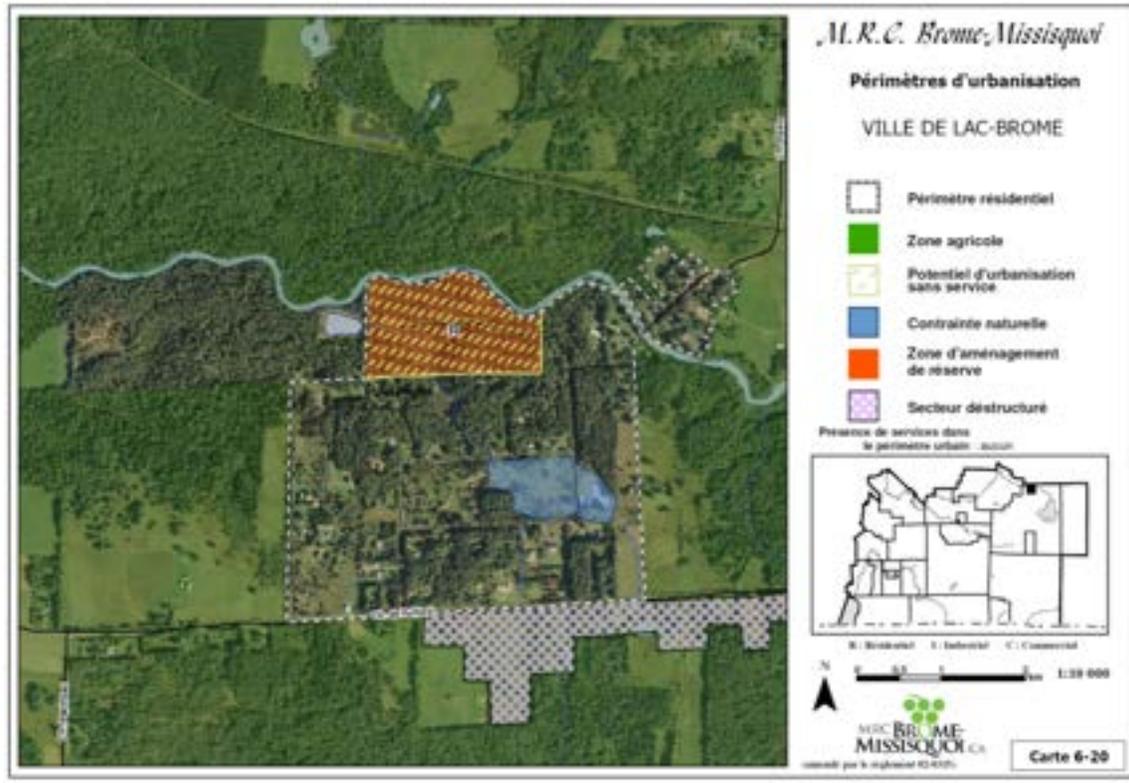
Plan périmètre d'urbanisation Bondville (modif 595-1)



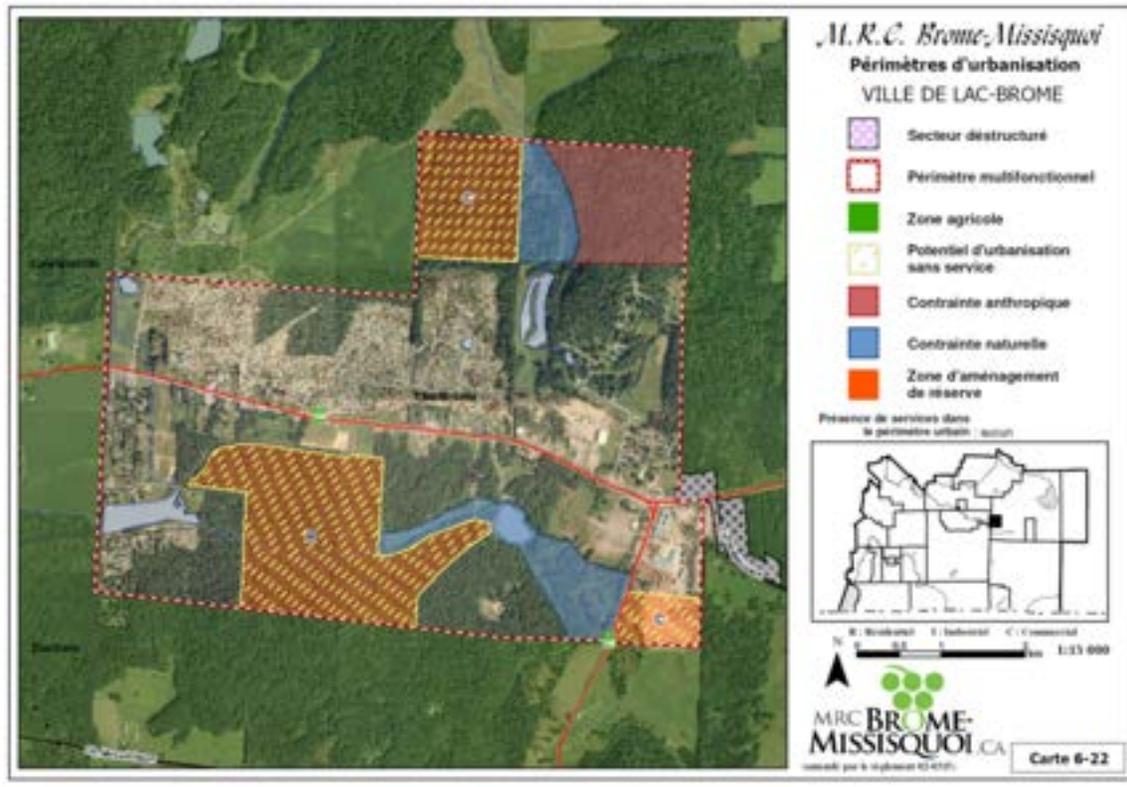
Plan périmètre d'urbanisation Foster (modif 595-1)



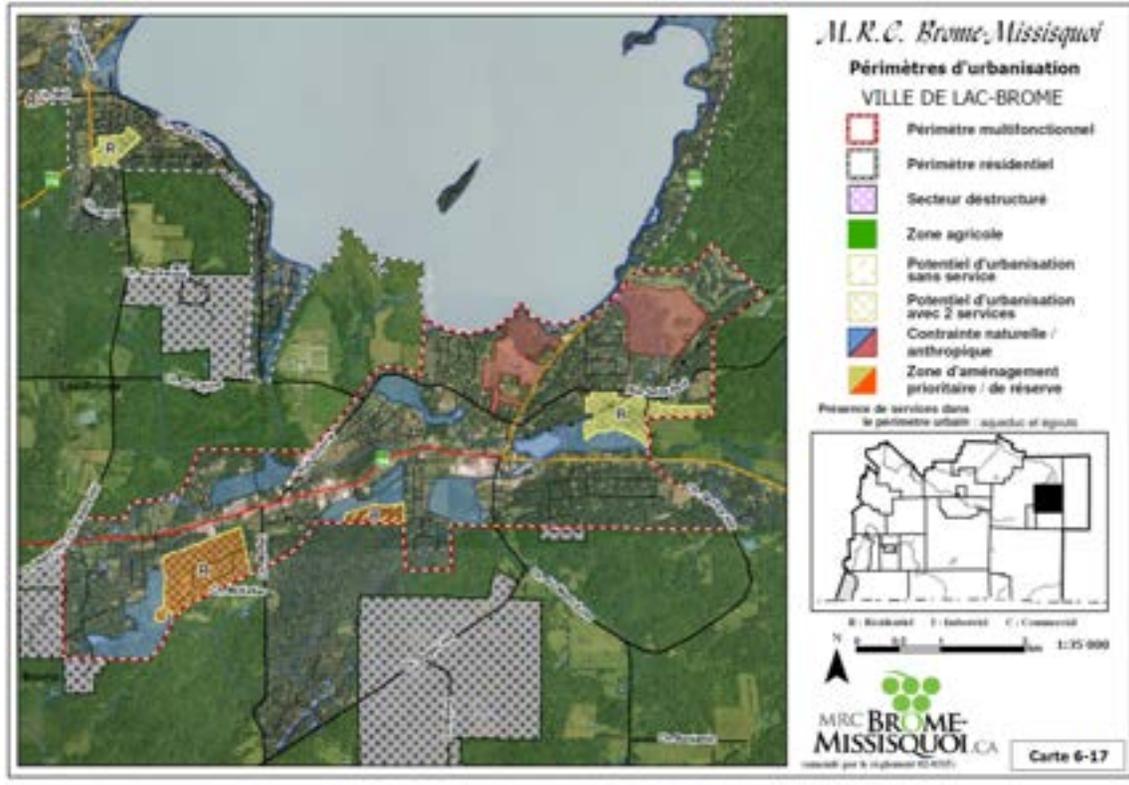
Plan périmètre d'urbanisation Fulford (modif 595-1)



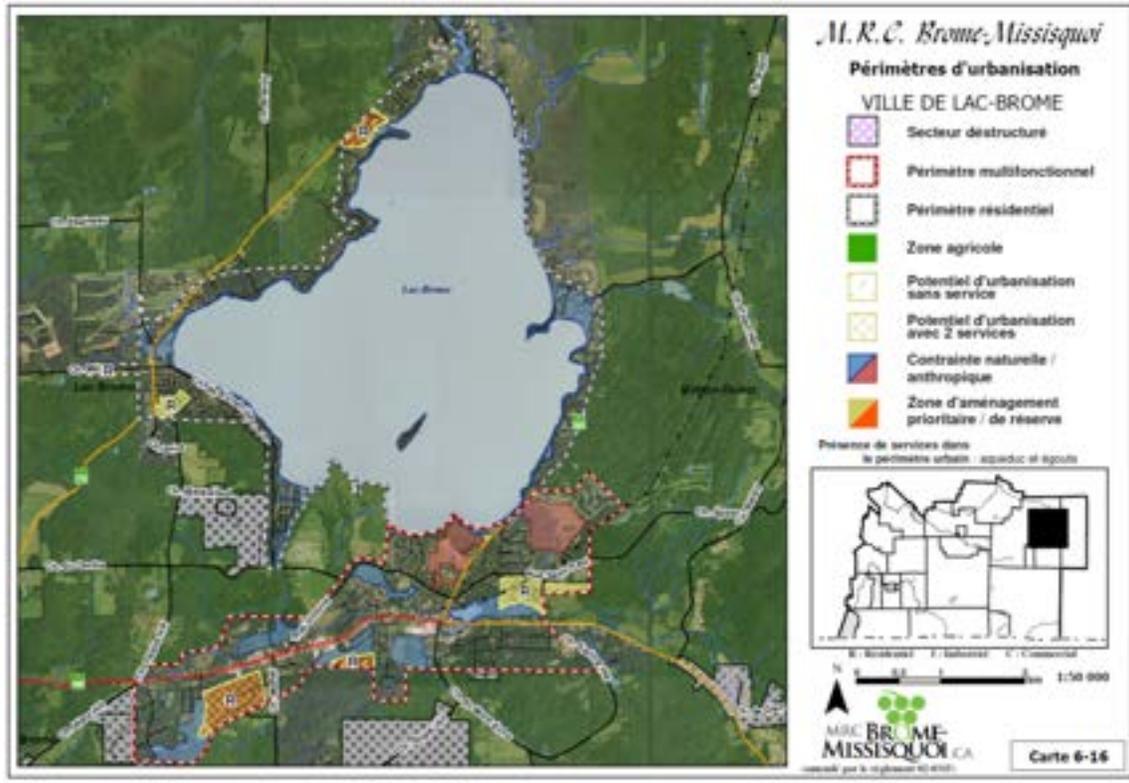
Plan périmètre d'urbanisation Gilman's Corner (modif 595-1)



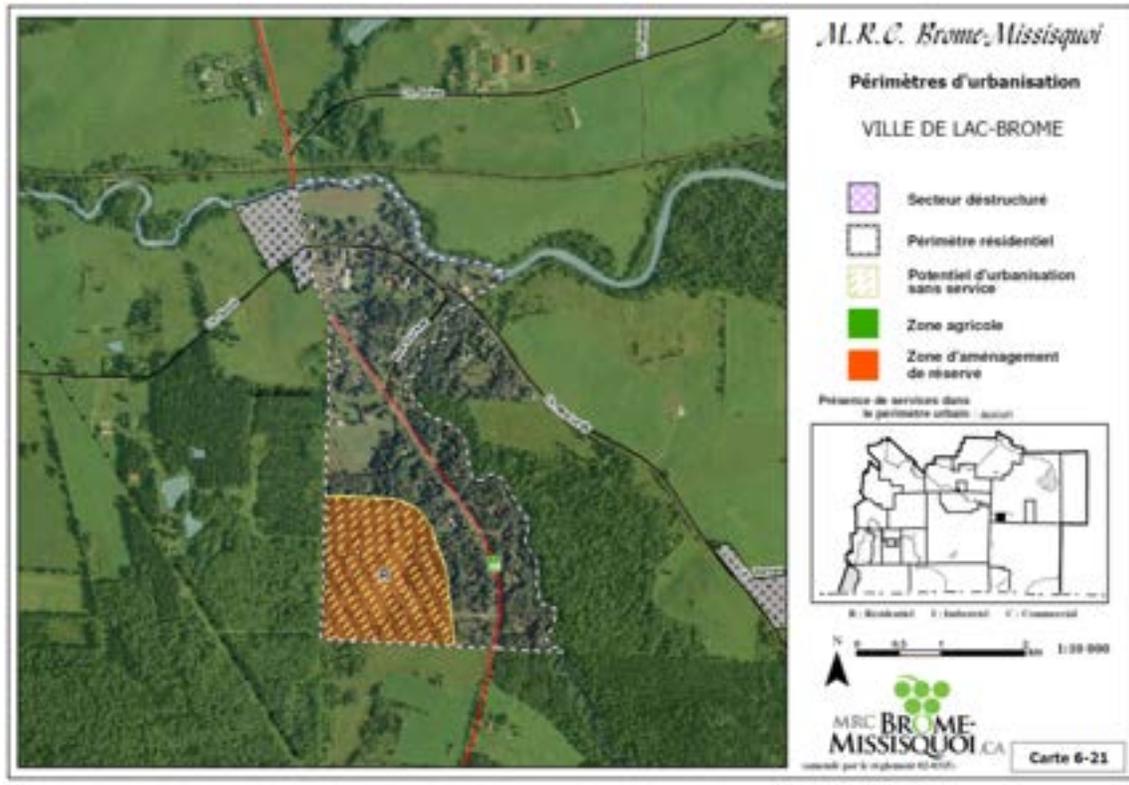
Plan périmètre d'urbanisation Knowlton (modif 595-1)



Plan périmètre d'urbanisation Knowlton-Bondville (modif 595-1)



Plan périmètre d'urbanisation West-Brome (modif 595-1)



Les densités d'occupation du sol pour ces grandes affectations du sol

L'établissement de ces densités tient compte de la nature même de la municipalité, et de différentes caractéristiques des milieux physiques supportant le développement.

Une bonne partie du territoire situé à l'intérieur du périmètre d'urbanisation est desservie ou susceptible d'être desservie par des réseaux publics d'aqueduc et d'égout centralisés ou locaux. Aussi, les densités d'occupation au sol sont nettement plus fortes que celles des territoires non desservis par de tels réseaux. Pour les milieux non desservis et qui ne sont pas prévus être desservis, la densité d'occupation varie selon les affectations des sols proposées.

Les affectations agro-forestière, récréo-forestière et de conservation présentent les densités les plus faibles et c'est notamment par le règlement de lotissement que des normes minimales seront établies pour mettre en œuvre le contrôle de la densité d'occupation. Il ne faut pas oublier que ces territoires sont majoritairement situés en zone agricole (zone verte) selon la LPTAAQ et par le fait même la densité d'occupation est fortement limitée. Les autres affectations présentent des densités faibles répondant aux normes minimales du schéma quant à la grandeur minimale des terrains et dans plusieurs cas la Ville de Lac-Brome va au-delà de ces normes minimales afin de maintenir la ruralité des lieux comme clairement signalé dans une des orientations d'aménagement retenues dans ce plan d'urbanisme révisé.

LE TRACÉ PROJETÉ ET LE TYPE DES PRINCIPALES VOIES DE CIRCULATION ET DES RÉSEAUX DE TRANSPORT

Cet item constitue la troisième composante rendue obligatoire par la Loi en termes de contenu du plan d'urbanisme.

En fait comme le plan d'urbanisme prend en considération une multitude de données pour élaborer, encadrer et orienter le développement de façon cohérente et fonctionnelle, il se doit de tenir compte de l'aspect structurant des réseaux de transport et plus particulièrement du réseau routier. Il ne faut toutefois pas négliger le réseau ferroviaire pour le transport des marchandises et le réseau cycliste pour son utilisation croissante par les populations permanentes, saisonnières et touristiques. Finalement, il sera fait mention des principaux réseaux d'énergie et des communications.

Le plan d'urbanisme sert de guide en soulevant les principaux problèmes reliés aux différents réseaux et permet d'identifier la nature et la portée des études et expertises techniques plus détaillées que la Ville pourrait éventuellement faire réaliser pour trouver des solutions à des problèmes spécifiques de circulation ou de sécurité dans certains secteurs. Aussi, le plan d'urbanisme circonscrit les grands enjeux reliés à l'implantation, l'amélioration et à l'entretien d'infrastructures sur le territoire municipal.

Le réseau routier

Il s'agit à ce moment-ci, compte tenu du contenu du schéma d'aménagement révisé, de même que des constats, enjeux et préoccupations décrits précédemment, d'identifier d'abord la fonctionnalité des principales routes selon la classification contenue au schéma. Par la suite sont identifiées les interventions souhaitables sur le territoire de la Ville. Ces interventions sont de deux ordres : les améliorations aux voies existantes et les ajouts structurants.

1- Classification fonctionnelle du réseau routier identifiée au schéma révisé

Réseau autoroutier (MTQ)	Autoroute 10
Réseau national et régional (MTQ)	Route 243 (chemin Lakeside et Knowlton) Route 139 (chemin West-Brome) Route 104 (chemin Knowlton) Route 215 (chemin Bondville)
Réseau collecteur	Aucune route

2- Les problématiques spécifiques du réseau

La route 139 située dans la partie sud-ouest de Ville de Lac-Brome a subi selon les données de comptage du Ministère du transport une augmentation significative du volume de déplacement entre 1992 et 1995. Cette augmentation est de l'ordre de 35% du DJMA (débit journalier moyen annuel) et de 40% de DJMH (débit journalier moyen hiver). Cette route est de fait le principal lien nord-sud et la MRC a indiqué son intention de désigner cette route comme une route nationale jusqu'à la frontière américaine. Cet axe est donc ouvert à la circulation lourde (plus de 4 200 véhicules toutes catégories (DJMA – 1995).

Comme le tronçon 104-139 indique un volume de 7 000 véhicules (DJMA – 1995), il est donc important pour Ville de Lac-Brome de considérer Gilman's Corner comme un site stratégique. La sécurité, les usages autorisés le long de ces routes, leur implantation et la qualité esthétique de ces constructions et aménagements constituent des préoccupations de premier ordre pour l'ensemble de la communauté. Ce secteur est une des portes d'entrée importantes de la Ville et ne reflète pas adéquatement le caractère et la nature de la Ville de Lac-Brome. Le tronçon de la route 104 partagée avec la route 139, présente également un niveau sonore élevé dont il faut tenir compte.

Les routes 215 (chemin Bondville) et 243 (chemin Lakeside) jouent un rôle important pour l'accès de Ville de Lac-Brome par l'autoroute 10 et en provenance de la MRC Memphrémagog. La MRC indique que la route 243 est empruntée par le camionnage en provenance d'importants sites d'extraction de Bolton Ouest constitue un problème et engendre de nombreux inconvénients pour les résidences le long du lac. Le fait que cette route permette la circulation lourde de toute provenance amplifie cette problématique. Cette route par son tracé, sa configuration, son infrastructure et l'implantation rapprochée

des résidences permanentes et de villégiature à des marges de recul parfois très faibles (quelques mètres) n'est pas adaptée pour servir de voie de circulation de transit pour les véhicules lourds. Cette problématique constitue un enjeu majeur pour la Ville de Lac-Brome. Plusieurs pourparlers ont déjà été tenus avec le MTQ mais hélas sans succès. Toutefois, la Ville entend relancer les discussions avec le MTQ car le maintien du statu quo n'est pas acceptable. Cela va totalement à l'encontre d'un développement durable auquel adhèrent la Ville, les citoyens et même le MTQ.

Une voie de contournement afin de quitter Knowlton en direction de Montréal est un enjeu régional important. Le chemin Brome comme voie alternative vers l'autoroute 10 pourrait nécessiter que la création d'une nouvelle sortie près de la borne 84 ; là où le chemin de l'Assomption passe sous l'autoroute. Elle desservirait Brome, Sutton, le Lac Brome et la limite est de Bromont en rejoignant le chemin Brome.

De façon générale le réseau routier municipal est assez bien développé et la Ville s'est efforcée d'apporter des améliorations à l'ensemble du réseau. Depuis 2004, des investissements majeurs ont été apportés à certains tronçons : réfection du réseau d'aqueduc et d'égout et pavage sur les rues Bondville et Grove, pavage du chemin Davis et de la rue Pine, rechargement de plusieurs chemins en gravier en milieu rural. En plus de ces projets, la ville a investi en moyenne 300 000\$ par année dans l'amélioration du réseau routier. La ville désire encore améliorer la qualité du réseau routier municipal.

3- Les améliorations aux voies existantes

Le schéma identifie, comme le prévoit la Loi, les interventions quinquennales prévues par le MTQ sur l'ensemble du territoire de la MRC. Nous présentons ici celles prévues pour le territoire de Ville de Lac-Brome.

Tableau 4 : Interventions prévues à moyens terme (3 à 5 ans)

Infrastructures	Intervention	Longueur (km)	Coûts (000\$)
Conservation des chaussées			
Route-104, couche d'usure De 97 m à l'est de la rte 139 Jusqu'à 569 m à l'ouest du ch. Iron Hill	Réfection structure de chaussée	3.4	2 553
Route 243, couche d'usure De 200 m au sud de l'intersection de la route 104 à Bolton Ouest	Couche d'usure	5.7	1 680
Route 104, revêtement de surface Du ch. Tibbits au ch. D'Iron Hill	Revêtement de surface	5.4	985
Conservation des structures			
Route 243, P-01477 Au-dessus du ruisseau Quilliams	Reconstruction d'un pont non fonctionnel		2 165
Route 139, P-01427 Au-dessus de la rivière Yamaska Sud-Est	Reconstruction d'un pont de capacité limitée		3 696
Route 104, P-08736 Au-dessus affluent du ruisseau North Branch	Réfection éléments tablier		1 403
Route 104, P-16220, ponceau Au-dessus affluent du ruisseau North Branch	Remplacement du ponceau		878
Ch. Boivin P-01440 au dessus du ruisseau North Branch	Remplacement du tablier, garde-fous remblais des approches		280
Ch. Stagecoach, P-01421, au dessus du ruisseau Draper	Reconstruction du pont.		1 340
Rue Victoria, P-01483, au dessus du ruisseau Cold	Réparation tablier. Structure et garde-fous		740
Ch. Du Mont Écho, P-09018, au dessus de l'affluent de l'étang du Moulin	Réparation élément de fondation		710
Amélioration du réseau			
Route 215/243, Réaménagement de l'intersection	Réaménagement de la géométrie		1 260

Source : **Gouvernement du Québec**, *Ministère des transports, Programmation et planification des projets, juillet 2011.*

Le réseau ferroviaire

Il est important de souligner la présence de voies ferrées, une au nord à la hauteur de Foster et Fulford et l'autre au sud-ouest à la hauteur de West-Brome. Bien que ces 2 voies soient fortement utilisées, le trafic a doublé depuis 1996, elles constituent des contraintes en termes d'aménagement pour Ville de Lac-Brome

En fait, elles ne desservent aucune industrie ou établissement sur le territoire. Chaque intersection de la voie ferrée avec une route en passage à niveau constitue un conflit de circulation qui se doit d'être convenablement géré. La sécurité est primordiale. Aussi, les 2 principales intersections méritent une attention particulière ; l'intersection à Foster avec la route 243 est particulièrement problématique compte tenu de la présence de courbes prononcées de la route. Quant à celle de la route 104 à West-Brome, la problématique est davantage liée à un volume important de circulation routière comme énoncé précédemment.

Des mesures correctives devraient être envisagées mais rien n'a été proposé au schéma régional. Cette problématique ne semble pas avoir été abordée mais elle est pourtant d'actualité avec l'augmentation du trafic ferroviaire et routier.

Finalement, la Ville de Lac-Brome verra à planifier les usages à proximité de ces corridors ferroviaires afin de tenir compte des niveaux sonores élevés occasionnés par ce type de transport.

Les réseaux récréatifs

Le schéma révisé signale que la popularité des réseaux récréatifs, l'emplacement stratégique de la MRC Brome-Missisquoi par rapport à la Route Verte en Montérégie et les attraits touristiques et paysagers qu'offrent la MRC en font un dossier régional.

L'aménagement d'un réseau régional de corridors verts est basé sur le concept de développement durable puisqu'il nous apparaît que certains éléments doivent absolument être mis en valeur par un réseau de corridors verts. Il s'agit :

- De paysages et des routes panoramiques ;
- Des villages, de leur patrimoine bâti et des circuits patrimoniaux ;
- De la Route des vins, des vergers et des sites d'auto-cueillette ;
- Des lacs et des cours d'eau ;
- Des espaces verts ;
- Du réseau d'hébergement, que ce soit à la ferme, en gîtes touristiques ou traditionnels.

Le réseau régional proposé privilégie l'exploitation et la découverte du potentiel patrimonial, naturel et historique de la MRC Brome-Missisquoi et de ses villages champêtres. Le réseau s'inscrit également dans un plus grand ensemble régional et provincial par la désignation de pôles d'entrée dans la région (Farnham, Lac-Brome, Sutton, Bromont et Saint-Armand) qui permettent de se rattacher aux réseaux existants ou en planification en Montérégie, en Estrie et aux États-Unis.

Les objectifs de planification du schéma d'aménagement de la MRC sont:

- D'utiliser les corridors verts comme liens entre les pôles de la région, comportant des éléments touristiques et d'accueil ;
- De relier les pôles de population au réseau de corridors verts ;
- De réaliser des interrelations entre le réseau de Brome-Missisquoi et les régions limitrophes ;
- De sécuriser, le plus possible, la pratique du cyclisme dans la région en facilitant la cohabitation entre les automobilistes et les cyclistes là où c'est nécessaire, soit par l'asphaltage des accotements ou l'implantation de signalisation.

Aux équipements déjà existants dans l'ouest de la MRC et au sud s'en ajouteront d'autres qui vont permettre de continuer la desserte du territoire de la MRC.

Pour répondre à l'objectif à long terme de réaliser des branchements avec les réseaux majeurs existants, il convient de terminer le bouclage de la MRC en réalisant des liens entre l'Estrade (Granby-Waterloo), la Campagnarde (Drummondville - Waterloo), la Ville de Bromont et les MRC du Haut-Richelieu et de Memphrémagog.

La position régionale de créer un véritable réseau de corridors récréo-touristiques est partagée par la Ville de Lac-Brome. Toutefois, avant de déterminer les meilleurs circuits pour réaliser ces liens, la Ville de Lac-Brome désire d'abord consolider son réseau local existant.

La Ville de Lac-Brome entend, dans les prochaines années, consolider son réseau de sentiers récréatifs multifonctionnels non-motorisés en complétant d'abord les parcs linéaires dont elle est propriétaire. A plus long terme, la ville entend répertorier les sentiers informels en vue de favoriser leur développement et leur accès pour la population locale. Parallèlement, tout projet de réfection routière devrait être étudié en prenant en considération le développement d'un réseau sécurisé pour les cyclistes.

Le développement de sentiers multifonctionnels à Lac-Brome vise trois objectifs :

- 1) donner accès à tous les citoyens à des sites naturels exceptionnels, ainsi qu'à nos sites patrimoniaux qui constituent les principaux actifs de notre ville ;
- 2) permettre aux jeunes et aux moins jeunes de développer de saines habitudes de vie;
- 3) développer des accès non motorisés et sécuritaires entre les différents villages permettant aux résidents de circuler hors des axes routiers où qu'ils habitent sur le territoire.

1. Accès aux sites naturels

Les principaux attraits de Lac-Brome sont la beauté de ses paysages et son lac. Tant les résidents permanents que les villégiateurs, qui constituent la population de Lac-Brome, cherchent à profiter de ces attraits. Il est important que les beautés naturelles de Lac-Brome soient accessibles à tous.

La ville possède déjà un parc linéaire longeant en partie le lac Brome et offrant parmi les plus belles vues de la région. Le mettre en valeur permettra d'offrir aux résidents un accès privilégié au lac et à ces paysages. Compléter l'ensemble du réseau proposé permettra aux résidents et à leurs invités de rejoindre à partir de chez eux des sentiers de promenades quatre saisons.

2. Accès aux activités de plein air

Dans une société où l'activité physique est devenue un enjeu de santé publique, il importe de valoriser l'accès aux activités de plein air pour toutes les générations. Le développement de sentiers multifonctionnels permet aux gens de tous âges de pratiquer la randonnée pédestre, la course à pied et le vélo en été, la raquette et le ski de fond en hiver.

La Politique-cadre du gouvernement provincial « *Pour un virage santé à l'école* » invite d'ailleurs les milieux scolaires

« à établir des partenariats avec la municipalité afin d'offrir des corridors sécuritaires vers l'école : la mise en place d'un système de transport actif sécuritaire entre la maison et l'école est en effet une excellente façon de favoriser un mode de vie physiquement actif et d'offrir un environnement sécuritaire aux élèves qui se rendent à l'école à pied ou à vélo. »

3. Liens sécuritaires entre les villages

Les différents villages composant Lac-Brome sont éloignés les uns des autres. Pour l'instant, seules les voies de circulation routières les relient entre eux. Un réseau de sentiers multifonctionnels permettant aux enfants et aux familles de circuler en vélo en toute sécurité, loin des axes routiers, pourrait être développé à partir de terrains appartenant déjà à la Ville et en développant des accès avec la collaboration de certains propriétaires afin de compléter des liens manquants.

Les tracés proposés à court et à moyen terme sont les suivants :

- 1) Aménager le parc linéaire du lot P-745, dont l'assiette appartient déjà à la Ville, pour en faire un sentier multifonctionnel intégré en complétant les liens manquants pour relier toutes les sections existantes :
 - a. compléter le sentier sur le parc linéaire entre le village de Foster et la rue Victoria ;
 - b. compléter les liens manquants entre le sentier Coldbrook à Knowlton et le parc linéaire allant vers la municipalité de Brome ;
- 2) Aménager des pistes cyclables le long d'artères routières, notamment :
 - c. compléter des liens le long des routes entre le parc linéaire menant au village de Brome et le parc Callsmill à West Brome;
 - d. développer un lien entre les villages et Foster et Fulford (piste cyclable le long du chemin Fulford et/ou sentier le long de la Rivière Yamaska) ;

- e. développer une véritable voie cyclable (pleine largeur) sur le chemin Bondville ;
 - f. développer une voie cyclable sur le Chemin Mill pour rejoindre la Route verte ;
- 3) En plus des sentiers reliant les villages entre eux, l'objectif ultime serait de développer, à partir de ce réseau, des boucles permettant de courtes randonnées, accessibles à pied, pour les résidents des différents secteurs.

On peut envisager, à titre d'exemple :

- les sentiers déjà largement utilisés pour la randonnée, la raquette et le ski de fond dans le Boisé Fisher ;
- un sentier reliant le Centre communautaire et le quartier Jolibourg ;
- un sentier d'interprétation de la nature entre la plage Tiffany et le parc linéaire ;
- un sentier d'interprétation de la nature le long du ruisseau Coldbrook entre la rue Victoria et la Ferme des canards.

Ces sentiers pourraient être développés en négociant des ententes avec les propriétaires de terrains situés sur ces axes et en utilisant le 10% pour fins de parcs toutes les fois qu'un lotissement est demandé sur des terrains situés dans les secteurs où se trouvent les sentiers projetés.

Une planification stratégique à plus long terme pour le développement de telles boucles par le biais d'entente avec des résidents est en développement.

Les autres sentiers

Dans un monde où les loisirs et les activités de plein air comptent de plus en plus d'adeptes, on ne peut ignorer les véhicules récréatifs tels les motoneiges et les VTT (véhicules tout terrain). Avec ces activités apparaissent des clubs spécialisés et l'aménagement de pistes et sentiers balisés ou non. La création d'un réseau, d'abord local, qui se relie par la suite à un réseau régional puis provincial, national et parfois continental. Sur ces réseaux, il est important d'éviter les conflits d'usage entre les équipements motorisés et un réseau multifonctionnel décrit ci-dessus,

Les réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication

Le schéma révisé fait la description du réseau majeur d'électricité et montre la présence à Knowlton d'un poste de transformation (49-25 kv). Il indique également qu'il y a 2 lignes de 120 kv qui sillonnent le territoire de Lac-Brome. Une première ligne en provenance du poste de Stukely alimente le poste Knowlton et se situe à l'est traversant le centre-ville près de l'étang Mill et longeant la rue Ball. L'autre ligne en provenance de Cowansville

alimente le poste Sutton, et se situe au sud-ouest de la Ville et traverse un milieu rural à l'ouest de West-Brome.

Le schéma signale également qu'Hydro-Québec envisage l'implantation d'une nouvelle ligne 120 kv au sud de la MRC et du territoire de Ville de Lac-Brome qui pourrait avoir comme conséquence le démantèlement du poste de Knowlton et des 2 tronçons sur le territoire de la Ville. Ce projet n'a toutefois pas été retenu pour l'instant par Hydro-Québec. Il serait toutefois tout à l'avantage de la Ville de Lac-Brome que ce projet se réalise car cela permettrait notamment d'éliminer ces équipements et infrastructures du centre-ville de Knowlton et ainsi éliminer cette source de pollution visuelle.

Quant au réseau de communication, il y a plusieurs antennes majeures déjà en place sur le territoire de la MRC. Comme la majorité de celles-ci sont situées dans la partie ouest du territoire de la MRC, des problèmes de communication sans fil existent dans certains secteurs dont notamment le territoire de Ville de Lac-Brome.

L'implantation de réseaux majeurs de transport d'énergie et de communication est interdite dans les affectations « Conservation » et « Récréation » afin de préserver le cadre visuel de ces espaces.

LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER (VOIR PLAN EN ANNEXE II)

Le territoire de la Ville de Lac-Brome recèle des lieux présentant un intérêt particulier. Certains éléments sont reconnus au schéma d'aménagement révisé, d'autres sont identifiés par la Ville même et constituent, au même titre que ceux identifiés par la MRC, des territoires d'intérêt particulier.

1- Les territoires d'intérêt culturel

Le schéma d'aménagement révisé ne fait qu'effleurer ce sujet. Le schéma identifie notamment le musée Brome (Brome County Historical Society) comme un équipement d'incidence intermunicipale. D'autres équipements d'incidence davantage locale se retrouvent sur le territoire de la Ville de Lac-Brome. Mentionnons d'abord le théâtre Lac-Brome situé au cœur du centre-ville de Knowlton qui contribue activement et surtout en période estivale à la vie culturelle de la Ville. Il y a aussi l'ancienne église à West-Brome où des concerts de musique classique se tiennent occasionnellement. Finalement, il y a l'ancienne école Tibbits, sur le chemin Tibbits Hill qui est maintenant un musée.

2- Les territoires d'intérêt écologique

Ce sont des lieux présentant un bon potentiel pour la faune et ils constituent des milieux naturels importants à protéger.

La ville de Lac Brome a intégré dans son plan une série de zone surnommé « éco-zone » : ces zones limitrophes a des milieux humides sensibles subiront des modifications dans leurs grilles d'usages en matière récréatifs, seuls les usages récréatifs collectifs municipaux pourront être déployé afin d'éviter la prolifération des interventions individuels ou privés dans les milieux sensibles du lac et de ses affluents.

Pour le territoire de la Ville notons que les territoires d'intérêt écologique sont représentés par une zone écologique qui correspond aux :

- Boisé marécageux de Knowlton ;
- Zone écologique de la Pointe près de la Pointe Fisher ;
- Zone écologique à l'embouchure des ruisseaux Quilliams et Durull ;
- Zone écologique entre le lac Brome et le chemin Lakeside près du chemin Argyll ;
- Zone écologique en bordure du ruisseau Coldbrook entre la rue Victoria et le Lac Brome ;
- Zone écologique du chemin Papineau ;
- Zone écologique Pearson entre le chemin Centre et le Lac Brome
- Zone écologique McLaughlin entre l'ancienne voie ferrée et le Lac Brome
- Zone écologique Inverness entre la R215 et le lac Brome

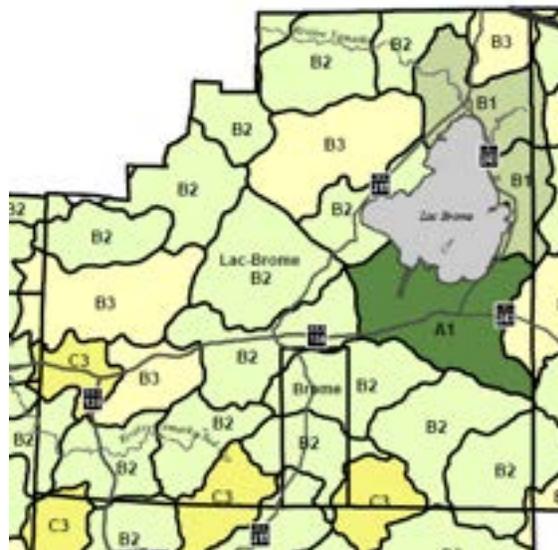
- Zone écologique en aval du barrage Foster, sur la rivière Yamaska centre, jusque vis-à-vis la rue Korner
- Zone écologique de la Baie Colibris
- Des aires de confinement du cerf de Virginie ;
- Des aires de concentrations d'oiseaux aquatiques ;
- Fisher Woods (boisés Fisher) ;
- Étang Deborah Stairs ;
- La Fondation des terres du Lac-Brome.

3- Les territoires d'intérêt esthétique et visuel

Les caractéristiques physiques de la municipalité sont marquées par la ruralité des lieux, le réseau hydrographique fort présent avec en tête de liste le lac Brome et ses nombreux affluents et confluents, la topographie vallonnée et un réseau routier très articulé qui traverse successivement des paysages agraires ouverts et des paysages forestiers fermés. Une grande partie de ce réseau routier est identifié à juste titre comme route pittoresque et panoramique dont l'intérêt esthétique et visuel est indéniable. Le tronçon de route entre le village de Brome et Gilman's Corner présente, avec le tour du Lac Brome incluant Knowlton, les secteurs culturels les plus riches, le premier, par sa valeur historique et sa dimension pittoresque, l'autre par ses attraits architecturaux variés et nombreux. La préservation de cette qualité du paysage fait d'ailleurs partie des orientations d'aménagement énoncées par le plan d'urbanisme révisé.

D'ailleurs une étude* réalisée pour le compte de la MRC a révélée que le territoire de Lac-Brome comprend plusieurs unités de paysage de qualité dont un vaste secteur au sud du Lac-Brome classé d'envergure nationale et internationale.

L'extrait de carte ci-contre démontre ce secteur d'envergure identifié « A1 ».



Source : Schéma d'aménagement, carte 2-32

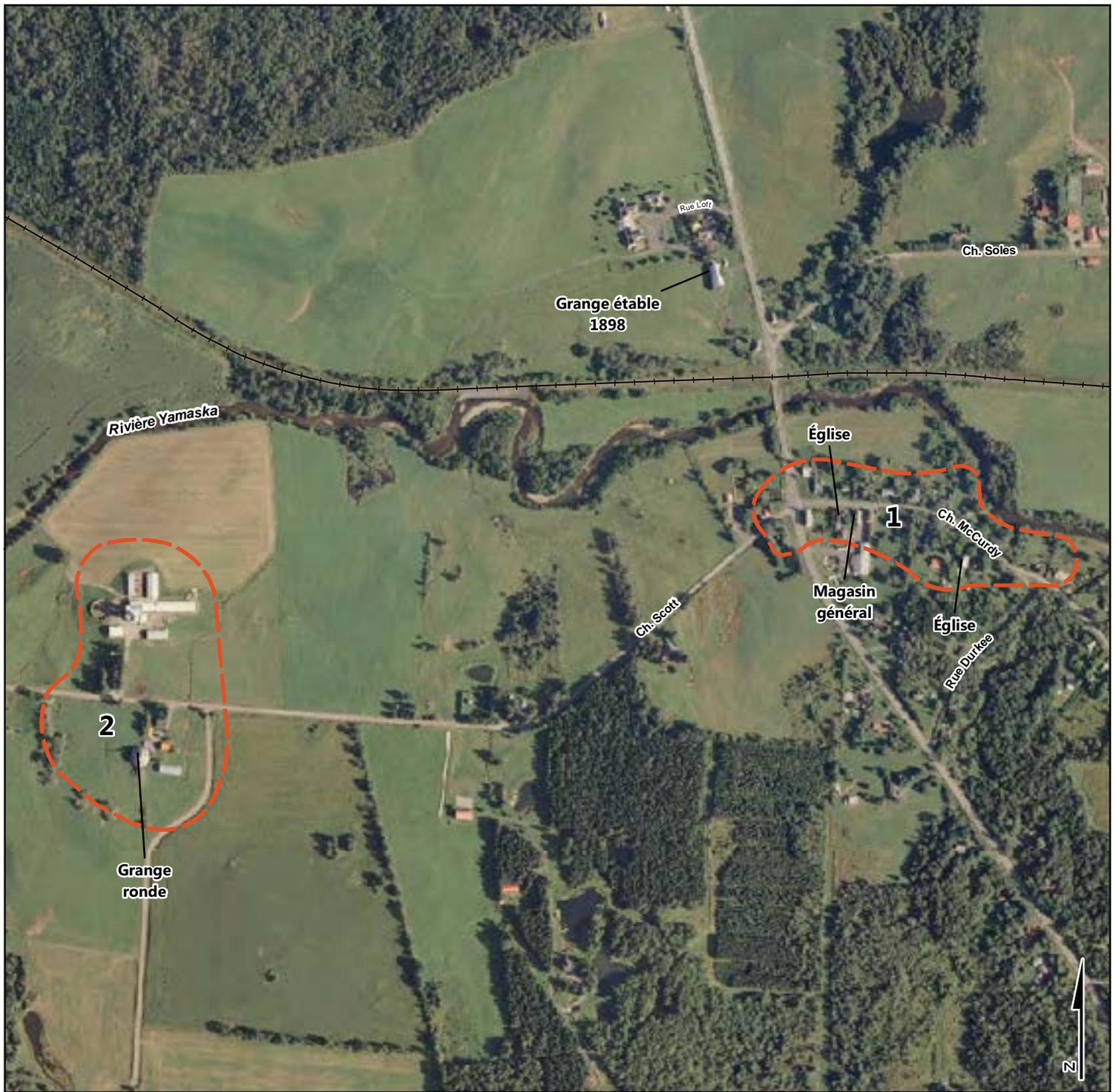
*APP Inc, *Inventaire de la sensibilité des paysages forestiers et agroforestiers de la MRC Brome-Missisquoi*, août 2001, 104 p. et annexes.

4- Les territoires d'intérêt historique (patrimonial)

Les éléments patrimoniaux

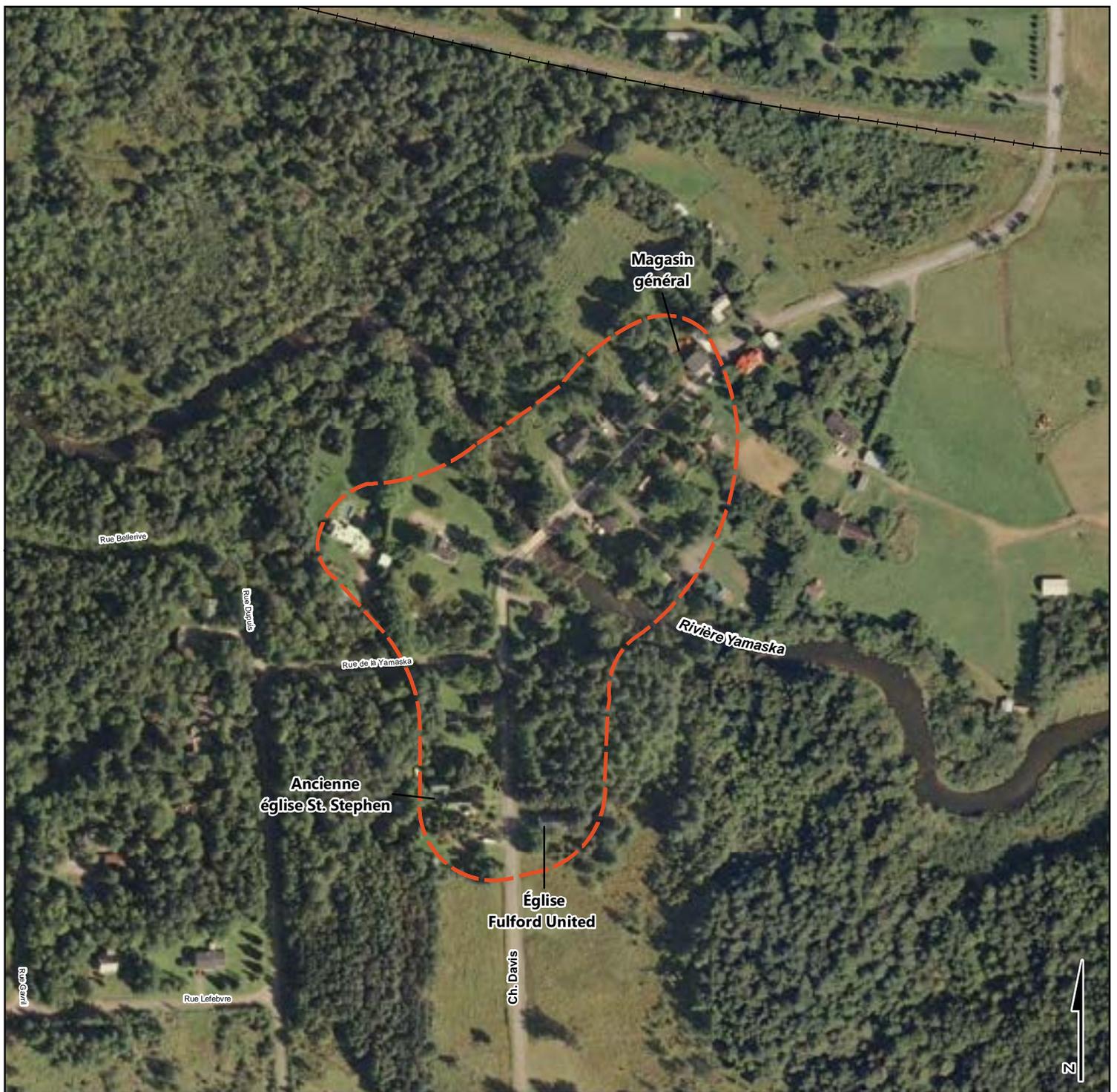
Certains éléments sur le territoire de la Ville ont été reconnus dans le schéma d'aménagement révisé comme représentant un intérêt régional :

- L'école Tibbits ;
- Le chemin Stagecoach, du col de Bolton à Gilman's Corner ;
- Les cimetières familiaux ;
- L'église et cimetière communautaire de Pigeon Hill ;
- L'église catholique Saint-Édouard (1864) et son presbytère d'architecture néogothique ;
- La grange-étable située sur le chemin West-Brome datant de 1898.
- Les ensembles patrimoniaux suivants :
 - West-Brome (voir carte 10-12 de la MRC, jointe ci-après) ;
 - Fulford (voir carte 10-13 de la MRC, jointe ci-après) ;
 - Iron Hill (voir carte 10-14 de la MRC, jointe ci-après) ;
 - Knowlton (voir carte 10-15 de la MRC, jointe ci-après) ;
- La zone à potentiel archéologique (Mill Pond) (à Knowlton) (voir carte 10-15 de la MRC, jointe ci-après) ;



<p>CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Secteur de West Brome; • Ensemble à vocation résidentielle situé en bordure de la rivière Yamaska. 	<p>Ville de LAC-BROME</p>			
<p>CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DOMINANTES</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Ensemble 1- Noyau villageois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unité architecturale et homogénéité du cadre bâti; • Magasin général d'influence néoclassique; • Résidences d'influence vernaculaire américaine, néogothique ou cubique; • Récurrence des couleurs et des matériaux utilisés. </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>Ensemble 2- Grange ronde du chemin Scott</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble agricole d'importance; • Grange ronde avec un silo situé au centre du bâtiment. </td> </tr> </table>	<p>Ensemble 1- Noyau villageois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unité architecturale et homogénéité du cadre bâti; • Magasin général d'influence néoclassique; • Résidences d'influence vernaculaire américaine, néogothique ou cubique; • Récurrence des couleurs et des matériaux utilisés. 	<p>Ensemble 2- Grange ronde du chemin Scott</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble agricole d'importance; • Grange ronde avec un silo situé au centre du bâtiment. 	<p>ENSEMBLE PATRIMONIAL</p> <p><i>Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi</i></p>	
<p>Ensemble 1- Noyau villageois</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unité architecturale et homogénéité du cadre bâti; • Magasin général d'influence néoclassique; • Résidences d'influence vernaculaire américaine, néogothique ou cubique; • Récurrence des couleurs et des matériaux utilisés. 	<p>Ensemble 2- Grange ronde du chemin Scott</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ensemble agricole d'importance; • Grange ronde avec un silo situé au centre du bâtiment. 			

Ensembles patrimoniaux identifiés par la MRC Brome-Missisquoi
Sources: Schéma d'aménagement révisé 2e remplacement (2008)



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- Secteur de Fulford;
- Situé de part et d'autre de la rivière Yamaska;
- Ensemble résidentiel avec deux églises.

Ville de LAC-BROME

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DOMINANTES

- Bâtiments anciens utilisés majoritairement à des fins résidentielles;
- Église Fulford United (1864) et église anglicane St. Stephen;
- Intérêt patrimonial plutôt faible (perte d'authenticité);
- Difficulté d'associer des influences stylistiques;
- Résidences recouvertes de planches de bois à clin.

ENSEMBLE PATRIMONIAL

*Municipalité régionale
de comté Brome-Missisquoi*



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- Secteur de Iron Hill
- Ensemble à vocation agricole et résidentielle;
- Situé au creux d'un vallon;
- Environnement paysager de grand intérêt.

**Ville de
LAC-BROME**

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DOMINANTES

- Église Holy Trinity d'inspiration néogothique (1864) à planches verticales à couvre-joints;
- Bâtiments à l'intégrité architecturale variable;
- Présence de quelques bâtiments agricoles anciens.

ENSEMBLE PATRIMONIAL

*Municipalité régionale
de comté Brome-Missisquoi*



CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES

- Secteur de Knowlton;
- Localité de villégiature située aux abords du lac Brome;
- Bonne intégrité architecturale, mais insertions modernes males intégrées et rénovations ayant modifiés des composantes anciennes

CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES DOMINANTES

Ensemble 1- Noyau institutionnel

- Important groupe de 8 bâtiments religieux et publics;
- Ancien bureau de poste: bâtiment éclectique de la période victorienne;
- Palais de justice (1858-1859) de style néoclassique évoque les temples grecs;
- Édifice Old Academy (1854) d'influence géorgienne.

Ensemble 2- Chemin Knowlton

- Ensemble à vocation mixte (résidences, commerces et institutions);
- Église Knowlton United (1895) avec sa tour-clocher décentrée;
- Bâtiments d'influence néoclassique en planches à clin;

Ensemble 3- Rue Lakeside

- Secteur surtout commercial avec bâtiments orientés pignon sur rue;
- Bâtiments se distinguant par leur âge et leur rareté;
- Variété de types architecturaux.

Ensemble 4- Rue Maple

- Ensemble résidentiel d'influence néoclassique.

Ensemble 5- Chemin Victoria

- Vocation résidentielle et hôtelière;
- Villas de style néogothique et second Empire;
- Aménagement paysagers et couvert végétal de qualité.

Ville de LAC-BROME

ENSEMBLE PATRIMONIAL

*Municipalité régionale
de comté Brome-Missisquoi*

Ces éléments constituent à coup sûr des témoins privilégiés de l'histoire de la Ville et méritent une attention particulière puisqu'ils contribuent à conférer une identité propre à la municipalité.

5- Les territoires d'intérêt récréo-touristique

Les territoires d'intérêt récréo-touristique sont nombreux et confèrent à la Ville une vocation récréo-touristique dominante et reconnue. Les principaux éléments sont :

- Le secteur de Knowlton et plus particulièrement son secteur central pour son volet architectural et patrimonial et son volet commercial pour la concentration d'établissements de vente au détail, de restauration et culturels ;
- Le lac Brome pour les activités de plein air qu'on y pratique :
 - Estival : nautisme (planche à voile, baignade, canot, voilier, embarcation à moteur), pêche et cyclisme au pourtour du lac ;
 - Hivernal : pêche sur la glace et kite-ski ;
- Les différents marais pour le canotage et l'interprétation de la nature ;
- Les noyaux villageois de Fulford, de West-Brome, de Foster et d'Iron Hill et Bondville.

LES TERRITOIRES PRÉSENTANT DES CONTRAINTES D'AMÉNAGEMENT (VOIR PLAN EN ANNEXE III)

Le territoire de la Ville de Lac-Brome, à l'instar des territoires des autres municipalités, contient des contraintes qui limitent les interventions en terme d'aménagement du territoire pour des raisons de sécurité publiques et de protection environnementale. Ces zones se présentent sous deux formes : les contraintes dites naturelles et les contraintes anthropiques.

Les contraintes naturelles présentes sont :

- Les zones d'inondation et à risque de crues (pourtour du lac Brome, ruisseau Pearson et rivière Yamaska (secteur Fulford), ruisseau Coldbrook (secteur Knowlton) ;
- Les zones de terres humides à proximité du lac Brome et sur l'ensemble du territoire ;
- Les zones de pentes fortes (secteur nord-ouest, montagne des Pins).

Les contraintes anthropiques présentes sont :

- Présence d'un dépotoir désaffecté (chemin Moffat) ;
- Route 104 (entre la limite municipale ouest et le chemin Moffat) et corridor autoroute 10 (niveau sonore élevé) ;
- Poste de transformation Hydro-Québec à Knowlton ;
- Prise d'eau potable ;
- Voies ferrées au nord de la municipalité (Fulford et Foster) et à l'ouest (West-Brome) ;
- Lignes électriques de haute tension (49 kv) , West Brome et Knowlton ;
- Étangs d'épuration (Bondville).

Ces éléments feront pour la plupart l'objet de mesures particulières aux règlements d'urbanisme de manière à régir les activités et usages sur les lieux ou à proximité de ceux-ci.

LES PROGRAMMES PARTICULIERS D'URBANISME (PPU)

Un programme particulier d'urbanisme (PPU) est un plan d'actions publiques et spécifiques qui porte sur un territoire restreint et qui vise, à l'instar du plan d'urbanisme, à favoriser une organisation physique qui répond aux besoins et aspirations de la population. Un programme particulier d'urbanisme n'est surtout pas un plan de développement économique ou de marketing. Il se différencie du plan d'urbanisme car il définit les concepts d'aménagement plus détaillés et indique clairement les mesures de contrôle de l'utilisation du sol, les travaux d'ordre public à réaliser et la mise en place de programmes de réaménagement, de restauration ou de démolition selon le cas. Le PPU doit informer sur le concept proposé en agissant comme catalyseur auprès des intervenants publics ou privés concernés et intéressés.

Les secteurs visés par l'élaboration d'un programme particulier d'urbanisme sont fort différents. Cet exercice vise à assurer une organisation physique cohérente dans un esprit de complémentarité apte à stimuler le dynamisme de ces milieux et plus particulièrement le secteur central de Knowlton dont la notoriété est déjà acquise.

1. Le PPU pour le secteur central de Knowlton

1.1- La délimitation

Ce territoire, identifié pour faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme, couvre non seulement le noyau commercial, institutionnel, résidentiel et industriel longeant les rues Lakeview, Victoria, Knowlton et Mont Écho, mais également les terrains longeant ces principaux axes qui annoncent cette concentration d'activités urbaines. Le prolongement de cette aire d'intervention sur ces axes s'avère essentiel pour mieux circonscrire l'organisation physique du territoire et les portes d'entrée principales de ce secteur central (voir plan en annexe IV).

1.2- Caractéristiques

Ce territoire est caractérisé par la plus forte concentration d'activités urbaines de la Ville. Toutes les fonctions urbaines y sont présentes y compris la fonction industrielle. Le noyau central est caractéristique des milieux urbains villageois du début du 20^e siècle, les bâtiments sont situés très près de la rue et près l'un de l'autre. Des bâtiments d'architecture banale typique sont venus se greffer à ce noyau : deux postes d'essence, maintenant transformés en restaurant et bureau de professionnels et la façade de l'industrie sur la rue Knowlton en sont des témoins. Le complexe commercial à proximité de la bibliothèque comporte plusieurs bâtiments de un étage à toit plat et ne sont pas des plus réussis en terme d'intégration architecturale. Ils ont toutefois le mérite d'amener une circulation des gens tantôt par l'extérieur, tantôt par l'intérieur et de les faire longer le parc Mill Pond.

Le fort achalandage des touristes et des excursionnistes en période estivale et lors des week-ends engorge le secteur de véhicules qui cherchent une place pour se garer. Comme les stationnements sont mal exploités et ne bénéficient pas d'un aménagement et d'une signalisation adéquate, cela contribue à créer une situation conflictuelle d'engorgement où piétons et véhicules se croisent de façon plus ou moins sécuritaire. L'éclairage des rues et des stationnements est également peu adapté aux piétons.

1.3. Enjeux d'aménagement

Ce noyau central s'est mis en place progressivement au début du siècle dernier afin de répondre aux besoins d'une population résidente et de villégiature. Depuis trois décennies ce noyau s'est graduellement transformé pour y accueillir des commerces spécialisés axés davantage sur une clientèle touristique et d'excursionnistes attirés par les charmes de ce village du tournant du 20^e siècle. Cette transformation s'est produite en l'absence d'une planification détaillée. Bien sûr, la Ville s'est dotée d'une réglementation d'urbanisme qui a assuré une implantation sécuritaire, à laquelle se sont greffées des mesures visant l'apparence des bâtiments dont l'affichage commercial, et l'intégration architecturale (PIIA) afin de maintenir un certain cachet. Mais rien de spécifique afin de mettre en place des conditions optimales visant un mix commercial.

L'enjeu d'aménagement pour ce territoire est d'établir un concept intégré d'organisation spatiale qui favorise le renforcement des activités économiques dont le mix commercial répond à la fois aux besoins de la population permanente et de villégiature et aux touristes et excursionnistes. Il faut éviter la ghettoïsation de ce noyau à des fins touristiques uniquement. De même les rénovations, agrandissements et ajouts de nouvelles constructions devront contribuer à renforcer le caractère villageois de ce noyau. Finalement, les interventions publiques devront contribuer à favoriser la présence des piétons et à minimiser les inconvénients liés à la présence des véhicules de toutes catégories. La consolidation de la vocation culturelle de ce secteur pourrait être un élément dynamique afin de rehausser ce secteur tout en évitant sa ghettoïsation.

1.4 Orientations d'aménagement

Renforcer le caractère distinctif du noyau central, favoriser le dynamisme économique et assurer un mix commercial répondant aux besoins quotidiens et spécialisés en :

- Renforçant le concept d’affichage et en assurant sa mise en place ;
- Contrôlant l’apparence des bâtiments (rénovation, agrandissement et nouveau bâtiment) pour augmenter la qualité visuelle du milieu et rendre ce milieu encore plus attrayant ;
- Enfouissant ou relocalisant les fils aériens ;
- Remplaçant les luminaires de rues de manière à créer une ambiance pour les piétons;
- Favorisant un mix commercial apte à maintenir une activité économique à longueur d’année répondant à la fois à une clientèle locale et touristique;
- Favorisant l’aménagement de liens piétons efficaces entre les établissements, les stationnements publics et les aires publiques ;
- Identifiant clairement les portes d’entrée de ce noyau central ;
- Établissant une programmation des différentes interventions décrites au PPU suivant une hiérarchisation qui tient compte des ressources disponibles et des effets catalyseurs dans le milieu.

1.5 Concept d’organisation spatiale

Le concept d’organisation spatiale s’articule sur la consolidation des différentes fonctions en des pôles bien structurés et la mise en place de liens physiques générateurs de déplacements de véhicules de manière efficace et de déplacements de piétons qui leur permettent d’accéder aisément à divers milieux leur offrant une gamme d’activités et de services variés.

Le concept mise sur :

- Les acquis résultant de la mise en place de la trame urbaine existante ;
- L’effet synergique d’une planification complémentaire de chacune des unités d’aménagement qui composent ce noyau central ;
- Le renforcement des fonctions résidentielle, publique et commerciale.

Pour l’ensemble du noyau central de Knowlton, nous pouvons identifier 5 pôles qui regroupent les 15 différentes aires d’affectation montrées au plan en annexe IV. Nous définissons ici les vocations dominantes, les principaux usages préconisés et les propositions d’interventions physiques et d’ordre réglementaire.

Le Knowlton Patrimonial (la rue Victoria entre le chemin Centre et la rue Lakeside)

Aire 1- Espace naturel public.

Usages permis : sentier récréatif, traitement sylvicole, interprétation de la nature ;

Aire 2 - Résidentielle et villégiature.

Usages permis : résidentiel de faible densité, possibilité de subdiviser un logement, hébergement, services professionnels ou d’affaire à domicile ;

Aire 3 - Redéveloppement public ou résidentiel.

Usages permis : résidentiel et public accompagné d’un règlement de plan d’aménagement d’ensemble (PAE) ; mettre dérogatoire, l’établissement « COOP » protégé par droits acquis ;

Aire 4 - Consolidation institutionnelle.

Usages permis: public, institutionnel et communautaire ;

Aire 5 - Aménagement différé à caractère résidentiel.

Usages permis: résidentiel et public accompagné d'un règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ; avec accès sur la rue Maple ;

Aire 6 - Hébergement commercial et touristique,

Usages permis : Hébergement commercial avec restauration, gîtes touristiques, services professionnels, personnels et d'affaires ;

Interventions proposées pour le Knowlton patrimonial :

- Sentiers d'interprétation, aire de repos, aménagement de stationnement à proximité ;
- Acquisition des terrains ou de servitudes environnementales à acquérir (selon la Loi);
- Affichage « porte d'entrée (Knowlton noyau central patrimonial) » près du ruisseau Coldbrook, rue Victoria ;
- Élimination des terrains d'occupation industrielle et commerciale dans l'aire 3 (limitation des droits acquis et réaménagement) ;
- Contrôle accru de la qualité des interventions sur les bâtiments et terrains par l'adoption d'un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA);
- Contrôle accru sur l'entretien et l'abattage des arbres (forêt urbaine à préserver) ;
- Programme de démolition et relocalisation de la COOP ;
- Accès public (rue) à améliorer (trottoir éclairage) ;
- Revoir la signalisation afin de diriger les visiteurs vers les différents circuits (patrimonial, écologique et sportif) ;
- ;
- Ajouter éclairage d'appoint pour les piétons ;

Le Pôle récréatif d'accès du lac Brome

Aire 7 et 8 - Récréo-touristique d'accès au lac Brome et de l'étang Mill

Usages permis : public, récréatif et communautaire

Interventions proposées pour le pôle récréatif:

- Réaménagement du stationnement (ajout arbres et éclairage) ;
- Signalisation à revoir;
- Affichage porte d'entrée (Knowlton noyau central patrimonial) près de l'entrée du parc (plage municipale) intégration de l'enseigne « Les Beaux Villages du Québec » ;
- Ajouter éclairage d'appoint pour les piétons entre la plage et le cœur du village;
- Promouvoir le bâtiment de la plage
- Contrôle de l'érosion, entretien de la bande riveraine, plantation d'arbres et d'arbustes ;
- Signalisation des sentiers à revoir et ajout de panneaux synoptiques du noyau central ;
- Prolongation du sentier vers Foster pour améliorer la connectivité et les accès au lac pour les citoyens ;

Le Pôle institutionnel et historique

Aire 9 publique - institutionnelle et historique.

usages permis : administration publique, institution à vocation historique, musée ;

Interventions proposées pour le pôle institutionnel et historique:

- Signalisation « stationnement » à revoir avec Église St-Paul ;
- Revoir l'aménagement au pourtour du musée et de l'hôtel de ville et un plan de mise en valeur pour l'ensemble de l'aire 9;
- Aménagement d'aires de pique-nique et de repos (entre le chemin Lakeview et St-Paul) et éclairage d'ambiance à prévoir sur le terrain du musée ;
- Prévoir des accès pour handicapés;
- Signalisation pour le musée et sentier à revoir et ajout de panneaux synoptiques du noyau central (idem centre commercial) ;

Le Pôle centre-ville et culturel

Aire 10 - Aménagement différé à caractère commercial,

Usages permis: marché public et zonage restrictif résidentiel accompagné d'un règlement de plan d'aménagement d'ensemble (PAE) ;

Aires 11 et 14 - Aire de consolidation commerciale de vente au détail, de services divers spécialisés et culturels.

Usages permis : restauration, bar terrasse, vente au détail petite surface (commerces spécialisés, vêtements, chaussures, décoration, antiquités, cadeaux, etc.) , bibliothèque, théâtre, entreprises culturelles, services divers de premiers niveaux (épicerie, pharmacie, poste, banque), logements aux étages seulement, services personnels, professionnels et d'affaire à l'étage place publique à aire ouverte, assouplissement de la présence de logements au rez de chaussé pour les extrémités du centre-ville ;

Aire 12 – Institutionnelle religieuse

Usages permis : lieux de culte et de culture ;

Aire 13 - Aménagement différé à caractère culturelle,

Place publique pour la tenue d'évènements majeurs et culturels

Aire 15 - Industrielle et commerciale secondaire

Usages permis : Commerces de services, pas d'entreposage extérieur, industries, pas d'entreposage extérieur ;

Interventions proposées pour le pôle centre-ville et culturel:

- Relier le sentier au marché public ;
- Intégration de mobilier urbain dans la place du marché ;
- Intégration de logements ;

- Protection des bandes riveraines et gestion du ruissellement le long de la Coldbrook
- Signalisation appropriée ;
- Contrôle accru de la qualité esthétique des constructions et de l'aménagement des terrains par l'application plus rigoureuse du PIIA;
- Contrôle accru de l'affichage et obligation de conformité ;
- Contrôle accru de l'entretien et de l'abattage des arbres et mesures visant à favoriser la plantation d'arbres;
- Plan de réfection globale des trottoirs et sentiers piétonniers :
 - Meilleure gestion des conflits, accès aux propriétés et trottoir ;
 - Meilleure organisation à l'intersection des rues Lakeview et Knowlton (traverse piétonne, signalisation sur le pavé et panneau signalétique ;
 - Ajout d'un trottoir sur chemin Mont Écho ;
 - Ajout d'un pont piéton entre la zone du garage municipal après son déménagement et le théâtre ;

- Réaménager le terrain de la bibliothèque en espace vert polyvalent : aire de repos, sentier piétonnier, exposition artiste peintre, mosaïque de fleurs, fontaine, éclairage d'ambiance meilleure intégration et lien au parc Coldbrook;
- Amélioration du sentier piétonnier longeant le Coldbrook (accès au projet intégré de l'aire 10);
- Plan d'ensemble de sentiers polyvalents longeant les rives de l'étang « Mill Pond » et du ruisseau Coldbrook sur l'ensemble du parcours couvert sur le secteur du PPU ;
- Enlèvement de la sous-station électrique (voir schéma d'aménagement régional) ;
- Relocalisation à l'arrière des immeubles des fils aériens ou enfouissement sur toute cette aire ;
- Consolidation du parc du Mill Pond près du barrage, plantation, mobiliers, éclairage d'ambiance, élément central à développer ;
- Éclairage de rue à revoir avec relocalisation des fils aériens : axée sur une ambiance reliée d'abord aux piétons (le choix des luminaires doit tenir compte du milieu architectural particulier de Knowlton). Les poteaux de support des luminaires devraient pouvoir servir également de support pour : décoration de Noël, jardinière, et fanions divers ou drapeaux annonçant des événements (ex. : festival du canard, fête du Canada...) ;
- Éclairage des chutes sur le Coldbrook – Mill Pond ;
- Paysagement le long du cours d'eau et le long du chemin Mont Écho (poser vigne vierge dans la clôture) + plantation sur îlot dans le stationnement du côté de LEK ;
- Meilleure contrôle des accès charretiers pour les véhicules de livraison (nouvel accès chemin Knowlton, règlement de circulation) ;

2. Le PPU pour le secteur noyau de service tronçon de la route 104 (chemin Knowlton et rue Victoria)

2.1- La délimitation

Le territoire identifié pour faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme couvre les terrains longeant un tronçon de la route 104, chemin Knowlton, délimité

approximativement du côté ouest par l'intersection de la rue Jolibourg avec la route 104 et du côté est par la Caisse populaire (voir plan en annexe IV).

2.2-Caractéristiques

Ce secteur est caractérisé par une concentration d'établissements commerciaux offrant des services de base tels épicerie, dépanneur, station-service, restaurant et également des services spécialisés tels, la SAQ, la Caisse populaire, des services professionnels, des cours à bois, un centre sportif, de l'hôtellerie, etc.). Les superficies de ces établissements ne sont pas négligeables. On y retrouve également des fonctions résidentielles intercalées entre les usages commerciaux. Ce secteur s'est particulièrement développé depuis une vingtaine d'années sans égard pour le voisinage immédiat. D'une architecture hétéroclite et pour plusieurs voir même banale, plusieurs bâtiments sont typiques de cette période des années 1970-1980 pour la construction commerciale : module en boîte, traitement minimal de façade, utilisation de revêtement de tôle architecturale à rainure verticale, traitement des cours axé sur le stationnement automobile sans organisation des allées de circulation et dont l'accès à la route est de pleine largeur avec le terrain. Quelques corrections récentes ont été entreprises par quelques commerçants, mais il reste beaucoup à faire. Le traitement paysager est absent ou minimal. Finalement, les enseignes sont abondantes, souvent mal positionnées et de facture parfois rudimentaire.

2.3- Enjeux d'aménagement

Répondant aux besoins de base des populations permanentes et de villégiature d'abord, ce secteur présente des lacunes esthétiques et sécuritaires. L'enjeu d'aménagement pour ce territoire est de favoriser un réaménagement des cours de l'ensemble des terrains ayant front sur le chemin Knowlton (route 104) et une rénovation des façades commerciales de manière à rehausser progressivement la qualité générale du secteur, la sécurité des automobilistes et particulièrement celle des piétons qui fréquentent les établissements sur la route 104.

2.4- Orientations d'aménagement

Consolider la fonction aire de services de ce tronçon en :

- Assurant que la sécurité liée aux manœuvres d'accès à ces établissements soit priorisée ;
- En favorisant le rehaussement de la qualité des interventions liées à la rénovation des bâtiments, le remplacement des enseignes et l'aménagement paysager des cours;
- En limitant le développement de la fonction résidentielle pour cette aire de services et en rendant cette section accessible et sécuritaire pour les piétons et les cyclistes.
- En incitant l'aménagement d'écrans végétaux masquant les aires d'entreposage utilitaires et nécessaires pour certains établissements.

2.5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule sur la consolidation de la fonction commerciale répondant à des besoins de base et spécialisés de la population permanente et de

villégiature et la réorganisation de la route 104 (chemin Knowlton) pour sécuriser d'abord l'intersection avec la rue Victoria et tous les accès riverains. Le concept mise sur :

- La volonté commune du MTQ, de la Ville et des commerçants riverains, de sécuriser les lieux ;
- Le dynamisme économique de ce secteur et l'effet catalyseur d'une intervention publique sur le réaménagement de l'emprise de la route 104 chemin Knowlton ;
- Le renforcement de la fonction commerciale de service et la réduction de la fonction résidentielle afin de réduire les problèmes de voisinage.

Pour l'aire d'affectation montrée au plan en annexe IV (la route 104 tronçon chemin Knowlton, rue Victoria), voici les principaux usages préconisés et les interventions physiques et d'ordre réglementaire proposées :

Aire 16 - commerciale de service

Usages permis :

- Vente au détail de moyenne et grande surface, achats courants, achats semi-courants restrictifs (ex. : quincaillerie, cour à bois) et achats réfléchis restrictifs (ex. : meubles, équipements ménagers, automobiles, centre de jardinage) ;
- Commerces de services tels livraison d'huile à chauffage, plomberie, électricité, station de service, poste d'essence, esthétique d'autos ;
- Commerces de professionnels, personnels ou d'affaire ;
 - Restauration ;
 - Divertissement, centre sportif, jeux vidéos, club vidéos... ;
 - Résidentiel à l'étage seulement ;

Interventions proposées pour le secteur commercial Knowlton/Victoria:

- Réaménagement de l'intersection Victoria, Tuxen et route 104 (chemin Knowlton) et meilleure gestion de la circulation ;
- Mise en place du plan correctif des accès sur l'ensemble du parcours de ce tronçon de la route 104 pour limiter le nombre d'accès et sécuriser les manœuvres (avec le MTQ). Favoriser le partage des accès (accès mitoyens) ;
- Relocalisation des fils aériens ou enfouissement lors de nouvelle construction;
- Éclairage de rue à revoir (fait d'abord en fonction des véhicules) ;
- Améliorer la signalisation routière et réduction de la vitesse ;
- Contrôle accru de la qualité esthétique des constructions et de l'aménagement des terrains par l'application du PIIA de façon plus rigoureuse;
- Contrôle accru de l'entretien et de l'abattage des arbres et mesures visant à favoriser la plantation d'arbres;
- Contrôle accru de l'affichage et obligation de conformité ;

3. Le PPU pour l'aire de services des tronçons des routes 104 et 139 (Gilman's Corner)

3.1-La délimitation

Le territoire identifié pour faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme couvre les terrains longeant un tronçon de la route 104 et de la route 139. Il s'agit de la route 104 à partir de la limite ouest du territoire de Lac-Brome (la limite de la Ville de Cowansville en direction est jusqu'à l'intersection de la route 139 en direction sud. De cette intersection le long de la route 139 sur une distance équivalente à la limite entre la zone décrétée verte par le décret de la LPTAA (voir plan en annexe IV).

3.2- Caractéristiques

Ce secteur est caractérisé par une certaine concentration d'établissements commerciaux à caractère routier : poste d'essence, vente de véhicules récréatifs et de services spécialisés tels cours à bois, restaurant, antiquités. L'on retrouve également un parc de maisons mobiles longeant la route 104 et quelques résidences.

À l'instar du secteur tronçon de la route 104 (chemin Knowlton et rue Victoria) ci-avant présenté, ce secteur souffre de lacunes importantes concernant l'aménagement organisé des accès charretiers. Cela est particulièrement le cas sur la route 139 pour la cours à bois. Cette situation est particulièrement dangereuse. La présence de gravières et sablières constitue également une lacune quant à l'esthétisme de ce corridor routier, mais certains aménagements ont été amorcés (talus et plantation). La présence de la fonction résidentielle intercalée entre des usages commerciaux le long de la route 104-139 est inquiétante d'autant plus que les inconvénients liés à la nature même des établissements en place et permis et le fort volume de circulation peuvent être une source de d'inconvénients importants pour le voisinage résidentiel.

3.3- Enjeux d'aménagement

Résultant d'une mise en place bien avant l'entrée en vigueur des règlements municipaux et de la LPTAA, ces établissements découlent du phénomène d'étalement urbain amorcé dans les années cinquante, lié à l'accessibilité accrue au transport individuel d'une part et à l'augmentation importante du transport des marchandises par camion. Positionné le long de routes provinciales dont le volume de circulation s'accroît constamment, il importe de sécuriser les accès charretiers d'une part et de favoriser un aménagement paysager des cours, puisque ces routes sont collectrices vers des secteurs touristiques (Knowlton et Sutton). L'enjeu pour ce territoire est de favoriser un redressement quant à l'esthétisme des bâtiments et cours ayant front sur les routes 104 et 139. Les inconvénients liés à la nature même des établissements, notamment l'entreposage extérieur, doivent être minimisés.

3.4- Orientations d'aménagement

Secteur déstructuré et d'aménagement utilitaire seulement, il est proposé de consolider la fonction d'aire de service en :

- Misant sur la réorganisation de l'emprise des routes 104 et 139 de manière à circonscrire les accès charretiers ;

- Incitant à l'aménagement d'écrans végétaux masquant les aires d'entreposage utilitaire nécessaires pour certains établissements ;
- Limitant la fonction résidentielle le long des grands axes routiers de cette aire de service.

3.5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule sur la consolidation de la fonction commerciale répondant à des besoins spécialisés de la population permanente, de villégiature et de transit et la réorganisation des emprises des routes 104 et 139 pour sécuriser les accès.

Le concept mise sur:

- La volonté commune du MTQ, de la Ville et des propriétaires riverains de sécuriser les lieux ;
- Des mesures concrètes d'aménagements végétalisés minimisant la vue des éléments inesthétiques (gravières, cours d'entreposage, tec.).

Pour l'aire d'affectation montrée au plan en annexe IV pour le secteur aire de services des tronçons des routes 104 et 139 (Gilman's Corner), il a été défini que la vocation dominante est commerciale, et des interventions physiques et réglementaire sont proposées :

Aire 17 - commerciale de services

Usages permis :

- Vente au détail achats courants de type dépanneur;
- Vente au détail achats semi-courants restrictif (ex. : quincaillerie, cours à bois) ;
- Achats réfléchis restrictifs (ex. : automobiles, véhicules récréatifs, outillage, centre de jardinage, antiquités) ;
- Commerces de services tels livraison d'huile à chauffage, plomberie, électricité, station de service, poste d'essence, esthétique d'autos ;
- Restauration ;
- Résidentiel à l'étage seulement ou accessoire ;

Interventions proposées pour Gilman's corner:

- Plan correctif des accès sur l'ensemble du parcours avec le MTQ (surtout près de la cour à bois, route 139) ;
- Contrôle accru de la qualité esthétique des constructions et de l'aménagement des terrains par une application plus rigoureuse du PIIA;
- Contrôle accru de l'entretien et de l'abattage des arbres et mesures visant à favoriser la plantation d'arbres;
- Contrôle accru de l'affichage et obligation de conformité ;
- Programme d'aide municipale pour rénovation villageoise, aménagement paysager et accès, et remplacement d'enseignes ;

4. Le PPU FOSTER pour l'aire de service du tronçon de la route 243 de la limite municipale près de l'autoroute 10 jusqu'à l'intersection avec la route 215 (Foster)

4.1- La délimitation

Le territoire identifié pour faire l'objet d'un programme particulier d'urbanisme couvre les terrains longeant un tronçon de la route 243 de part et d'autre de la route de la limite municipale nord jusqu'à l'intersection avec la route 215 incluant le terrain longeant la rivière Yamaska sur le chemin Lakeside (voir plan en annexe IV).

4.2- Caractéristiques

Ce secteur est caractérisé par une certaine concentration d'établissements commerciaux à caractère routier (poste d'essence, cantine, ateliers mécaniques), de services de base tel dépanneur et de services spécialisés (quais, centre de jardinage), de gravières et d'aménagements récréatifs (golf, bureau touristique, gîtes touristiques).

À l'instar du secteur Gilman's Corner et du tronçon de la route 104 (chemin Knowlton et rue Victoria) mais de manière moins importante, ce secteur souffre de lacunes concernant l'aménagement organisé des accès charretiers surtout près de l'intersection de la route 243 avec le chemin Douce et à la hauteur de la cantine près du chemin Allard. La présence de gravières à proximité constitue également une lacune quant à l'esthétisme de ce corridor. Ce tronçon constitue une des deux principales portes d'entrée de la Ville avec Gilman's Corner.

4.3- Enjeux d'aménagement

Ce tronçon s'est beaucoup amélioré du point de vue esthétique avec la mise en place du terrain de golf, du champ de pratique et du déménagement de l'ancienne gare transformée en bureau d'information touristique. Ce secteur à proximité de l'autoroute 10 a été identifié comme une zone propice à l'établissement de jeunes familles et la ville désire revaloriser ce secteur en élargissant le périmètre urbain de Foster, tout particulièrement l'ancien cœur du village et les anciennes sablières.

Il y a toutefois lieu de sécuriser les différents accès charretiers des commerces qui utilisent la pleine largeur des terrains et de prévoir des mesures d'atténuation visuelle de la présence de gravières. L'enjeu pour ce secteur est de favoriser un redressement quant à l'esthétisme des bâtiments et des cours avant et la sécurité routière des accès aux routes régionales 243 et 215.

4.4- Orientations d'aménagement

Secteur peu homogène et d'aménagement utilitaire dominant. Il est proposé de consolider la fonction aire de services en :

- Assurant que la sécurité liée aux manœuvres d'accès soit priorisée ;
- Invitant à l'aménagement paysager des cours avant des commerces ;
- Invitant à l'aménagement d'écran végétal masquant les gravières et les aires d'entreposage utilitaire de certains établissements ;

- Limitant la fonction résidentielle le long de ce tronçon ;
- Améliorant l'accès aux plans d'eau (lac et rivière) ;
- Réduisant l'impact environnemental de toute nouvelle rue ;
- Révisant le PPU pour le secteur de Foster suite à la révision de périmètre urbain de ce secteur ;
- Reliant Foster à Knowlton avec une piste multifonctionnelle.

4.5- Concept d'organisation spatiale

Le concept d'organisation spatiale s'articule sur la consolidation de la fonction commerciale répondant à des besoins de base, à des besoins spécialisés et de loisirs de la population permanente, de villégiature, de transit et d'excursionnistes. Le concept mise sur :

- L'amélioration souhaitée de rendre ce tronçon esthétique encore plus attrayant par des mesures concrètes de réaménagements végétalisés minimisant la vue des gravières, des cours d'entreposage et des surfaces dures sur les devantures d'établissements commerciaux ;
- La volonté commune du MTQ, de la Ville et des commerçants riverains de sécuriser les lieux.

Pour l'aire d'affectation montrée au plan en annexe IV pour le secteur aire de service du tronçon de la route 243 de la limite municipale près de l'autoroute 10 jusqu'à l'intersection de la route 215 (Foster), il a été défini que la vocation dominante est commerciale et de services et des interventions physiques et d'ordre réglementaire sont proposées.

Aire 18 - commerciale de services

Usages permis :

- Vente au détail achats courants de type dépanneur;
- Vente au détail d'achats réfléchis (ex. : quais) ;
- Commerces de services tels station-service, poste d'essence ;
 - Restauration ;
 - Résidentiel et hébergement commercial de faible densité ;

Interventions proposées :

- Plan correctif des accès pour plusieurs établissements commerciaux visant à limiter les accès et leur largeur excessive et à sécuriser les manœuvres (avec le MTQ) ;
- Contrôle accru de la qualité esthétique des constructions commerciales et de l'aménagement des terrains par une application plus rigoureuse du PIIA);
- Création d'un quartier particulièrement propice aux jeunes familles ;
- Contrôle accru de l'affichage et obligation de conformité ;
- Programme d'aide municipal pour le remplacement d'enseignes ;

LES INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS

Lac-Brome est le quatrième pôle de services de la MRC après Cowansville, Bromont et Farnham. Lac-Brome possède sur son territoire des infrastructures et des équipements publics à caractère municipal, intermunicipal ou à incidence intermunicipale :

- La bibliothèque à Knowlton dessert la Ville même, Bolton-Ouest et Brome;
- Les réseaux d'aqueduc et d'égout :
 - Aqueduc et égout : secteurs Knowlton et Bondville ;
 - Égout : secteur West-Brome ;
 - Égouts privés: Camping des Érables, Auberge Quilliams, Camping Vallée Bleue, Auberge Le Cyprès, Parc de maisons mobiles chemin Knowlton, camping Fairmount;
 - Aqueduc privé : Camping Vallée Bleu inc., Club de golf Lac-Brome, Domaines des Érables, Association des condominiums du Lac-Brome, parc de maisons mobiles West Brome, Camping Fairmont ;
 - Étangs d'oxydation : Bondville, ces étangs reçoivent également les boues de fosses septiques ;
- Les prises d'eau potable :
 - Auberge West Brome (restaurant et condos), prises d'eau desservant plus de 20 personnes en 2008 :
 - Puits tubulaire, eau souterraine : Fond au nom de l'enfance, 44 rue Johnston ;
 - Puits tubulaire, eau souterraine : privé chemin Lakeside ; Puits tubulaire, eau souterraine : Restaurant Papillon, 1076 chemin Knowlton ;
 - Puits tubulaire, eau souterraine : Table nippone, 256 chemin Fullford ;
 - Puits tubulaire, eau souterraine : 1390114 Canada ltée, 13 rue Paramount ;
- Le bureau local de renseignement touristique chemin Lakeside ;
- Le réseau téléphonique ;
- Le musée historique du comté de Brome ;
- L'École primaire Saint-Édouard (Commission scolaire Val-des-Cerfs) ;
- L'école primaire et secondaire 1 Knowlton Academy (Commission scolaire Eastern Townships);
- Les résidences pour personnes âgées (740 chambres ou logements) : Maison Knowlton House, Manoir Lac-Brome, Résidences Knowlton ;
- Justice, bureau de la publicité des droits de Brome Services Québec ;
- Le bureau de poste (Société canadienne des postes) ;
- Service d'incendie ;

- Service de police, sûreté du Québec ;
- Plages publiques Douglass et Tiffany;
- Centre communautaire Lac-Brome ;
- Point de services du CSSS de La Pommeraie;
- Centres communautaires dans chacune des communautés locales (Bondville, Fulford, Foster, Iron Hill) ;
- Églises, Hôtel de Ville.

4^E PARTIE, LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

LES MOYENS RÉGLEMENTAIRES

Comme le plan d'urbanisme sert à régir l'utilisation du sol des terrains de la Ville, il contient donc des énoncés de politiques plutôt que des documents de réglementation. Ces énoncés de politique formulent les propositions d'interventions et de règles relatives à l'aménagement futur. Ce plan d'urbanisme est donc un outil de planification qui est complété, comme l'exige la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, par des règlements plus précis et détaillés, soit les règlements de zonage, de lotissement, de construction, les règlements sur les permis et certificats et sur les conditions d'émission des permis de construction. Ces règlements appliquent les objectifs fixés dans le plan d'urbanisme et évidemment ceux fixés par le schéma d'aménagement régional. D'autres règlements d'urbanisme comme les règlements de plan d'aménagement d'ensemble (PAE), les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) et, depuis juin 2002, les règlements portant sur les usages conditionnels et les projets particuliers de même que le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux viennent compléter les outils de mise en œuvre de type réglementaire mise à la disposition de la Ville.

Le règlement de zonage

Ce règlement d'urbanisme traduit de façon plus concrète les objectifs du plan d'urbanisme. Le règlement de zonage met en application l'organisation spatiale du plan en divisant le territoire en zones et en y déterminant les usages et constructions qui y sont permis ou prohibés.

Il traduit le plan des grandes affectations du sol et la densité d'occupation en exprimant clairement les usages qui y sont favorisés et autorisés. Par le biais de ce nouveau zonage, il en résulte que certaines activités existantes ne correspondent plus aux vocations souhaitées et deviennent, par le fait même, dérogatoires. Éventuellement, la disparition de cette activité à cet endroit est donc souhaitée. Toutefois, la règle du droit s'appliquera à cette activité.

Il est donc facile de comprendre l'importance de l'exercice de révision du plan de zonage autant dans le découpage des zones que dans l'identification des usages qui y sont permis et ceux qui y sont prohibés. Cet exercice a été effectué soigneusement et a fait l'objet de vérifications subséquentes.

De façon générale, cette révision du zonage permettra :

- Un ajustement des limites de zones pour mieux refléter des regroupements plus homogènes tout en intégrant une certaine mixité afin de réduire les déplacements;
- Un traitement individuel de chaque zone en termes d'usages permis et de normes d'implantation;
- Une meilleure ségrégation des usages par le maintien d'un zonage par grille;

- Une reconnaissance du pôle économique majeur qu'est le centre-ville de Knowlton, les noyaux villageois et les secteurs de concentration d'activités commerciales de Gilman's Corner et du chemin Knowlton près de l'intersection de la rue Victoria;
- Une limitation de l'étalement commercial linéaire le long des artères principales;
- Un renforcement de la fonction résidentielle au pourtour immédiat du centre-ville;
- Une consolidation et une reconnaissance des immeubles à vocation institutionnelle et des immeubles à vocation récréo-touristique;
- Une reconnaissance et une protection des aires agricoles;
- L'intégration des normes à l'égard des îlots déstructurés de la zone agricole;
- Une reconnaissance et une protection des aires de villégiature;
- Une protection accrue des aires écologiques;
- Par l'élaboration de dispositions relatives à l'affichage commercial, la plantation et l'abattage d'arbres, par la protection des rives, l'implantation des clôtures et haies, le contrôle des remblais, déblais et murs de soutènements, la perméabilité des sols, l'exigence de stationnement hors rue pour les différents usages et des normes relatives aux matériaux de revêtement extérieur, le zonage met en place des mesures qui viennent assurer un seuil minimal de qualité pour l'ensemble des interventions relatives à ces items.
- Une meilleure protection du littoral et des milieux humides, notamment par la création d'éco-zones;

Le règlement de lotissement

Ce règlement contribue à l'organisation de l'espace; il permet avant même l'implantation des bâtiments, d'organiser l'espace de façon telle que le développement y soit harmonieux en fonction du réseau hydrique naturelle et de ses capacités de rétention et d'absorption. Ce règlement vise essentiellement à encadrer l'intervention de tous les spécialistes du morcellement et de l'occupation du terrain

Le règlement de lotissement met en œuvre les intentions de la Ville en matière de densité d'occupation, par l'exigence de normes de dimensions minimales qui tiennent compte tantôt de l'existence ou l'absence de réseaux d'aqueduc ou d'égouts, tantôt de la proximité des cours d'eau, tantôt de la nature même de l'usage auquel est destiné le terrain à bâtir.

Finalement, ce règlement de lotissement dicte des normes concernant la dimension des rues ainsi que des mesures sur leur tracé et leurs caractéristiques de rétention et d'infiltration des eaux de ruissellement. Ce règlement devra évoluer au cours des prochaines années en fonction de la mise en application des meilleures pratiques.

Le règlement de construction

Par des exigences minimales en matière de sécurité dans l'ordonnance et l'assemblage des matériaux lors d'une construction, ce règlement, contribue à assurer aux citoyens et citoyennes une qualité de construction apte à leur procurer un milieu de vie sécuritaire tant sur les lieux de résidence qu'au travail ou tout autre lieu utilisé pour les autres activités.

Les règlements sur les permis et certificats et sur les conditions d'émission des permis de construire

Ces règlements d'ordre administratif ont une portée fort significative car c'est par ces règlements qu'est exigé de la part de tout intervenant sur le territoire qu'il obtienne, avant d'amorcer des travaux de quelque nature que ce soit visés par les règlements d'urbanisme, un permis ou certificat à cet effet. Ces règlements établissent toutes les modalités relatives à l'obtention de ces autorisations d'exécution.

Le règlement de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA)

Ce règlement d'urbanisme est complémentaire aux règlements de base que représentent les règlements de zonage, lotissement, construction et sur les permis et certificats. Il vise à assurer pour des secteurs déterminés, une qualité d'intervention supérieure sur les immeubles lors d'une construction, d'un agrandissement, d'une transformation ou une rénovation. Pour la Ville de Lac-Brome, certains secteurs ont avantages à être couverts par ce type de règlement notamment afin de s'assurer que chaque intervention sur le cadre physique contribue de façon significative à fournir une plus-value favorisant la revitalisation de ce milieu et la construction d'un paysage urbain ou rural attrayant. Les territoires pressentis pour ce type de règlement sont ceux couverts par un programme particulier d'urbanisme, certains noyaux villageois, des aires de villégiature et de développement récent et les rives des lacs et cours d'eau.

Le PIIA intègre pour la première fois un volet environnemental visant la protection des rives et du littoral, notamment lors de travaux sur des constructions faisant l'objet de droits acquis.

Le règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble (PAE)

Dans ce nouveau règlement, la Ville indique clairement ses intentions quant à la vocation future à donner aux sites de PAE et laisse le soin au promoteur de faire des propositions détaillées de développement lesquelles seront évaluées par la Ville à partir de critères prédéterminés particulièrement sur le plan environnemental avec le règlement de PAE. La zone du garage municipal deviendrait ainsi une zone de PAE après sa démolition. Sa vocation éventuelle serait une zone culturelle à déterminer ultérieurement. La Ville entend utiliser cet outil dans des contextes de densification du territoire, laquelle ne devrait pas se faire aux dépens de la préservation des attraits naturels et de l'environnement. Cette approche devrait permettre un lotissement non conventionnel tout en permettant de préserver le caractère champêtre.

Le règlement sur les usages conditionnels

Ce type de règlement existe depuis juin 2002 et trouve son utilité en conférant une certaine flexibilité afin de permettre d'autres usages compatibles à condition qu'on exerce un contrôle adéquat de leur implantation et de leur exercice. La technique des usages conditionnels donne une souplesse nouvelle dans la réglementation en permettant que des usages acceptables pour la population et compatibles avec le milieu puissent être implantés à la suite d'une procédure d'évaluation et sans qu'il soit nécessaire de modifier chaque fois la réglementation. La Ville entend utiliser ce type de règlement si besoin il y a.

Le règlement sur les projets particuliers de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble (PPCMOI)

Ce type de règlement qui existe depuis juin 2002 trouve son utilité pour faciliter le développement d'emplacements problématiques, notamment pour redéfinir la vocation d'immeubles désuets, et paradoxalement, pour autoriser un projet non conforme à la réglementation mais qui respecte les objectifs du plan d'urbanisme sans qu'il soit par ailleurs nécessaire de modifier les normes d'usages ou d'implantation du règlement de zonage, qui demeurent pertinentes pour le milieu environnant. C'est en quelque sorte une réglementation sur mesure pour un projet, à certaines conditions eues égard aux compétences de la municipalité relativement à la réalisation du projet.

Le règlement sur les ententes sur les travaux municipaux

Un nouveau règlement vient remplacer l'ancien règlement devenu désuet, qui avait été adopté avant la modification à la Loi en 1994. Ce nouveau règlement permettra un meilleur encadrement des projets de développements par la conclusion d'ententes sur les rues projetées, les accès piétonniers, les infrastructures vertes, les extensions d'aqueduc et d'égout, etc. Les permis de lotissement et de construire seront assujettis à la conclusion d'une entente sur les travaux municipaux.

Le programme particulier d'urbanisme (PPU)

Ce type d'instrument fait partie du plan d'urbanisme et constitue pour la Ville une occasion de préparer, pour un territoire stratégique de développement ou de redéveloppement, un programme détaillé des actions à prendre pour en assurer sa réalisation.

En plus des PPU décrits dans le présent plan d'urbanisme, deux secteurs de PPU à caractère environnemental devraient être établis dans les milieux bâtis de Rock Island et de la Pointe Fisher afin de palier une trop forte densification du pourtour du lac dans ces endroits exigus.

Le règlement sur les démolitions

Cet outil permet à la Ville de contrôler les démolitions pour éviter que soient démolis certains bâtiments sans justifications et que soit planifiée adéquatement la réutilisation des terrains ainsi libérés. Ce règlement ne subit pas de modifications majeures dans le cadre de la présente révision.

AUTRES MOYENS

Plusieurs moyens autres que réglementaires sont également utiles et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'urbanisme. On n'a qu'à mentionner toutes les interventions publiques ou privées qui se produisent ou qui se produiront sur le territoire (nouveaux bâtiments, rénovations, infrastructures, etc.) pour se rendre compte que cette mise en œuvre sera le résultat d'une multitude d'actions concertées de la part du domaine public et privé.

Pour le domaine municipal, la préparation et l'adoption du plan triennal d'immobilisation constituent certes un moment privilégié pour mettre en œuvre plusieurs aspects du plan d'urbanisme.

ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur,
conformément à la loi.

Gilles Decelles, maire

M^e Edwin John Sullivan , greffier

Copie vidimée

RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME

ANNEXE I : PLAN DES GRANDES AFFECTATIONS DU SOL

RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME

ANNEXE II : PLAN DES TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

PLAN D'URBANISME

TERRITOIRES D'INTÉRÊT PARTICULIER

Territoire et éléments d'intérêt historique et culturel

-  Ensemble patrimonial
-  Musée

Territoires d'intérêt écologique

-  Aire de confinement du cerf de Virginie
-  Zone écologique identifiée
-  Aire de concentration d'oiseaux aquatiques

Territoire d'intérêt esthétique

-  Corridor routier
-  Massif montagneux
-  Couvert forestier
-  Lac, cours d'eau
-  Rivière, ruisseau
-  Ligne de transport d'électricité
-  Milieu humide
-  Corridor ferroviaire
-  Limite municipale
-  Limite de lot
-  Carrière

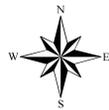
Note: Ce plan de montre pas tous les éléments d'intérêts particuliers énumérés dans le texte du plan d'urbanisme

Ce plan fait partie intégrante du règlement numéro : 595
Adopté le : _____

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 Mètres

1:20000

Annexe no.
2



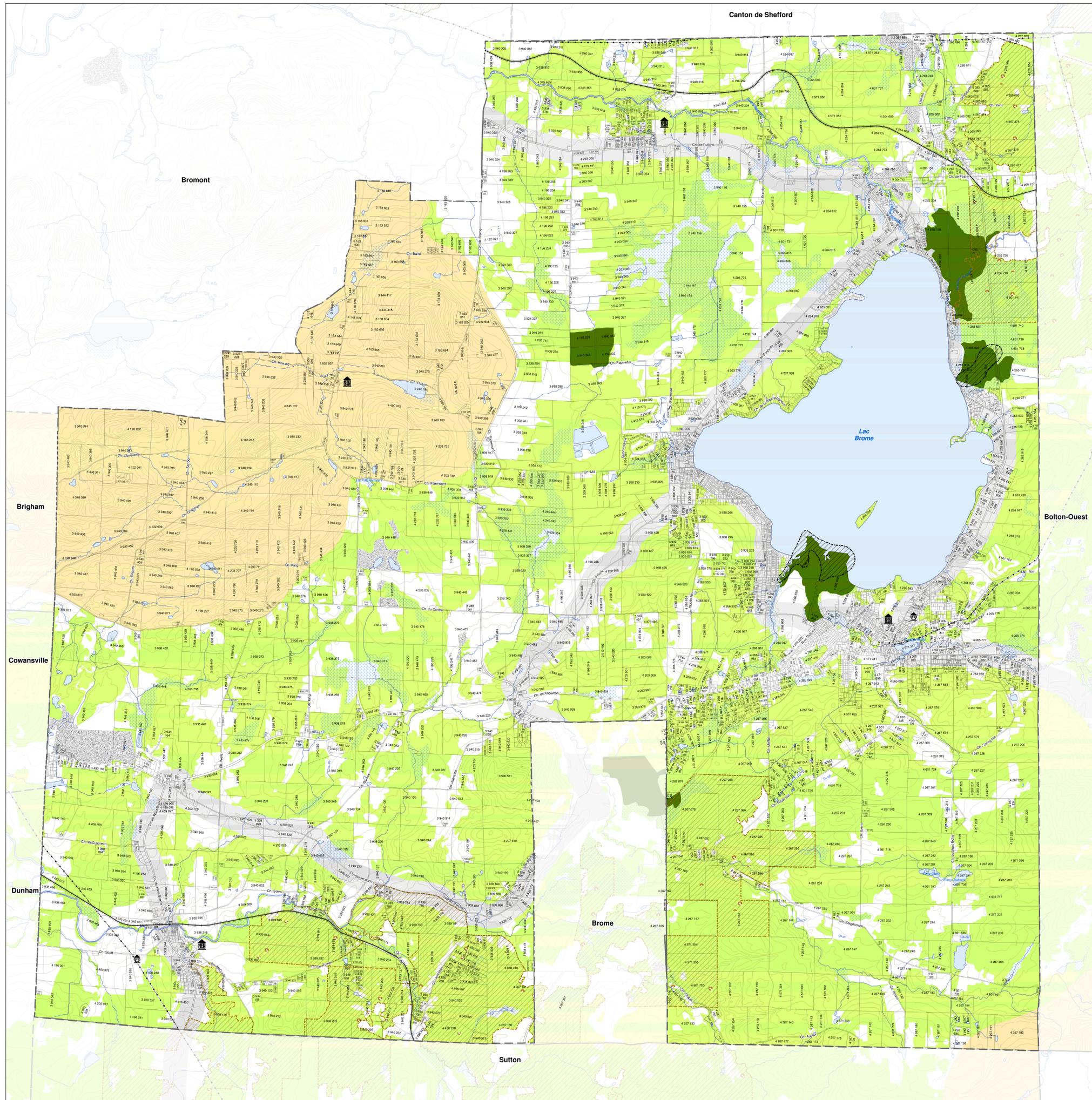
Réalisation: Service d'urbanisme et Environnement de la Ville de Lac-Brome avec la participation de: 

Préparé par: Marc Béland, Urbaniste

Dessiné par: Pier-Philippe Labrie Technicien en géomatique novembre 2011

SOURCES: Photocartotheque québécoise
Ministère des Ressources Naturelles
SDTQ 2009
Localisation: T:\data\municipalite\lbr\Plan d'urbanisme\urbanisme oct 2011\Annexe 2 Territoires d'intérêt particulier.mxd


MRC BROME-MISSISQUOI
RÉGION VITICOLE,
VERTE ET EN SANTÉ



RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME

ANNEXE III : PLAN DES TERRITOIRES DE CONTRAINTE (*MODIF 595-1*)



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

PLAN D'URBANISME

Les territoires de contraintes d'aménagement

Contraintes anthropiques

- Dépotoir désaffecté
- Étang d'épuration
- Corridor ferroviaire
- Poste de distribution d'électricité
- Ligne de transport d'électricité
- Route à niveau sonore élevé (+65 dBa)
- Zone approvisionnement eau potable

Contraintes naturelles

- Zone à risque de crue
- Plaine inondable PDCC 0-20 ans
- Plaine inondable PDCC 20-100 ans
- Milieu humide
- Zone de pente de 30% à 50%
- Zone de pente de 50% et plus
- Limite municipale
- Limite de lot
- Massif montagneux
- Couvert forestier
- Lac, cours d'eau
- Rivière, ruisseau
- Cours d'eau intermittent
- Carrière

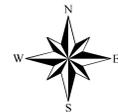
Note: Ce plan ne montre pas tous les éléments des territoires de contraintes énumérés dans le texte du plan d'urbanisme

Ce plan fait partie intégrante du règlement numéro : 595
Adopté le : 5 août 2013

0 500 1 000 2 000 3 000 4 000 5 000 Mètres

Annexe no.
3

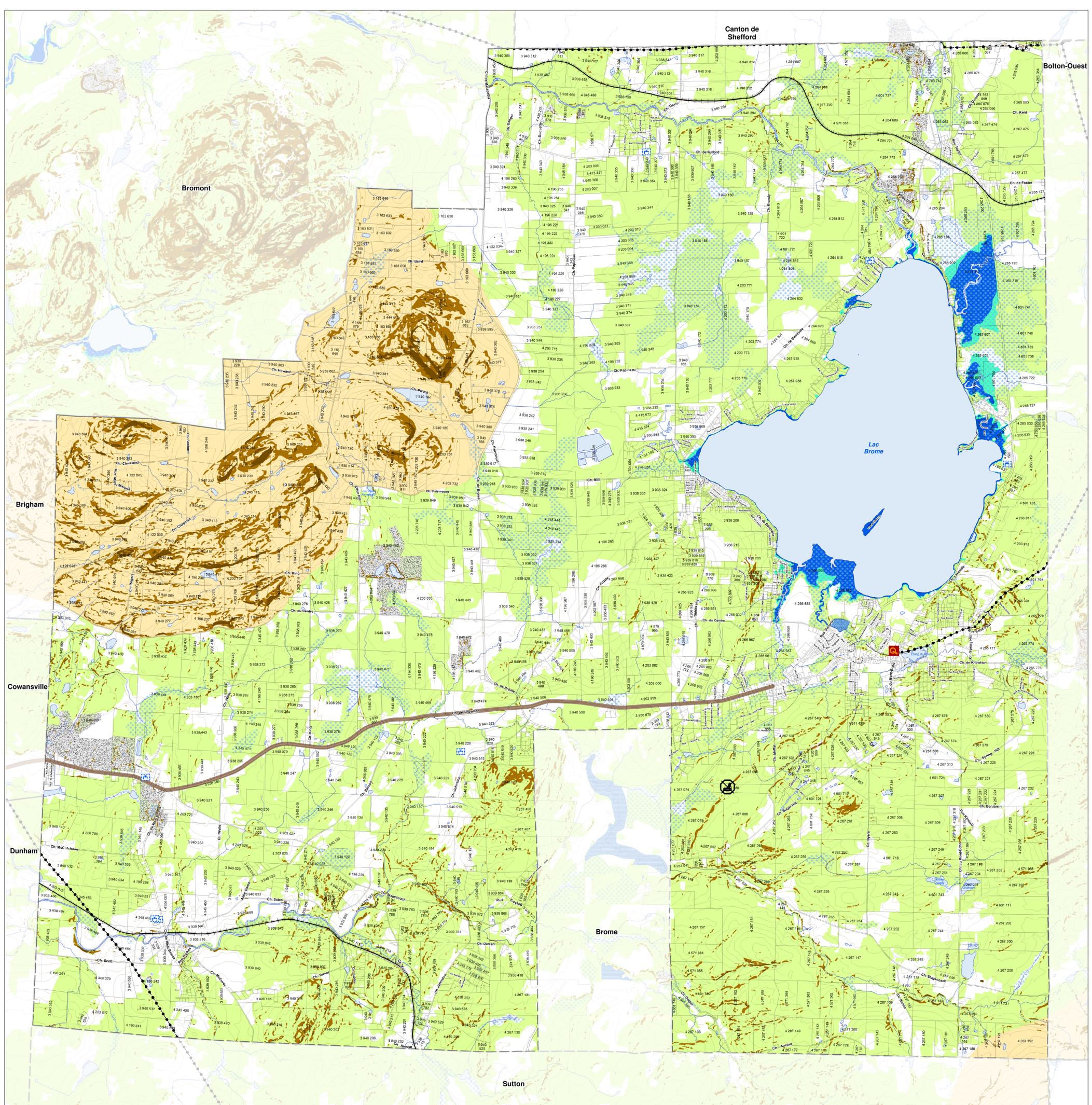
1:20000



Réalisation: Service d'urbanisme et Environnement de la Ville de Lac-Brome.

Dessiné par: Pier-Philippe Labrie
Technicien en géomatique
MAI 2013

SOURCES: Photocartotheque québécoise
Ministère des Ressources Naturelles, CPTAQ
BDTQ (modif)2000, MRC Brome-Missisquoi
*PDCC 16-L01, 2003



RÈGLEMENT DE PLAN D'URBANISME

ANNEXE IV : PLAN DES AIRES DE PPU



VILLE DE LAC-BROME
TOWN OF BROME LAKE

PLAN D'URBANISME

AIRE D'AMÉNAGEMENT FAISANT L'OBJET D'UN PROGRAMME PARTICULIER D'URBANISME (PPU)

- 1 À 15** Secteur central de Knowlton
- 16** Noyau de service angle route 104 et rue Victoria
- 17** Aire de service Gilman's corner
- 18** Aire de service Foster

- Lac, cours d'eau
- Rivière, ruisseau
- Milieu humide
- Ligne de transport d'électricité
- Réseau ferroviaire
- Limite municipale
- Limite de lot
- Zone agricole
- Carrière
- Périmètre urbain

Ce plan fait partie intégrante du règlement numéro : 595
Adopté le : _____

Annexe no.
4



Réalisation: Service d'urbanisme et Environnement de la Ville de Lac-Brome.

Dessiné par: Pier-Philippe Labrie
Technicien en géomatique
MAI 2013

SOURCES: Photocartothèque québécoise
Ministère des Ressources Naturelles, CPTAQ
BDTQ(modif)2000, MRC Brome-Missisquoi

