

Les grandes orientations du plan d'urbanisme

Révision 2011

INTRODUCTION ET CONSTATS

La Ville de Lac-Brome est avant tout une campagne, des villages, des hameaux, et des paysages bucoliques répartis sur un grand territoire rural de 209,37 kilomètres carrés 27 habitant au km². À titre comparatif en 2006:

Lac-Brome : 27 habitants au km² Bromont: 52,9 hab./km² Cowansville: 264,3 hab./km²
 Brossard: 1 574,3 hab./km² Montréal: 4 587 hab./km²

La communauté du 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 :

- 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 VLB est en grande partie le fruit des « baby-boomers » qui viennent s'installer dans la région. Le schéma d'aménagement de la MRC rapporte l'estimation du nombre de ménages pour la période de 2006 à 2021 comme suit :

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

Territoire	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 1 225 nouveaux ménages soit 6,2%. Soulignons aussi le fort attrait du territoire, ceci 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 valeur en richesse foncière des ménages est nettement plus élevée à VLB que la moyenne provinciale ; en 2006 la valeur d'une résidence (d'un logement) s'établissait à VLB 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 VLB est tributaire du marché montréalais, la région d'où provient la majorité de sa clientèle.

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.

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}

L'attrait de la région

Évidemment, le lac et les montagnes du corridor appalachien qui l'entourent constituent un site exceptionnel, un lieu de villégiature reconnu. À l'est de Montréal, il s'agit du premier lac d'importance à une heure de Montréal. Un territoire offrant un bon choix de centres de ski. Un village historique qui a 150 ans de tradition et 150 ans de détermination de faire de tous les villages du Lac-Brome 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, des maisons centenaires, Tout ceci a toujours attiré les touristes de passage et les Montréalais qui fuient la densité urbaine. Un phénomène qui a commencé au siècle dernier. Les villégiateurs arrivaient par train, ensuite par voiture via la 104 puis par l'autoroute via la 10. Aujourd'hui, le train a disparu mais la voiture 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

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 leurs espaces disponibles. Lors des six dernières années, plusieurs commerces importants ont agrandis et dans certain cas, ils ont presque doublé leurs surfaces disponibles; de nouveaux commerces se sont ajoutés tout au long de la route 104, de Victoria jusqu'à dépassé la rue Jolibourg. Des traiteurs, des spécialistes en aménagement paysagers, les 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 desservent une partie de la population du 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. Ce surplus d'espace prendra des années à se résorber. Permettre la conversion des espaces commerciaux disponibles est une solution envisageable pour le court et moyen terme. Il faudra envisager de consolider la mixité dans certaines sections du centre-ville (mixité d'habitations et 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 sur le chemin Lakeside. Malgré cela, les villégiateurs magasinent encore localement, la très grande majorité des commerçants profitent de leur présence et souffrent de leur absence.

À ces premiers 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 devrions 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 ?

L'activité industrielle

L'activité industrielle à Knowlton est très limitée et il n'y a plus de place pour l'expansion; 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

juillet 2002). À noter que, pour une municipalité comme ville de Laval, la valeur moyenne des résidences à 1 logement avoisine 200 000\$.

industrielle plus intense puisque nos capacités en eau sont limitées et les nouvelles sources d'eau potable devront desservir en priorité le secteur résidentiel. Maintenir l'activité industrielle existante est souhaitable.

Prévoir une petite zone industrielle pour les activités légères et non intensives serait également 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 dans ce secteur pour constater que des écrans végétaux seraient bénéfiques dans cette zone.

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 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 passages 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
- 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 ont toujours été un enjeu pour les résidents. Les règles d'intégration pour les nouvelles constructions se sont améliorées lors du dernier

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.

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 de cette ville soutiennent les efforts de la Ville qui démontre une volonté soutenue de 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 lac.

Les préoccupations d'aujourd'hui ne sont pas tellement différentes de celles d'il y a 20 ans. Un important groupe de résidents avait défini une série de 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 actuel de VLB. *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 de notre 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
- Limiter les densités en zone agricole à une maison unifamiliale par 20 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 autres visiteurs à s'installer ici
- Permettre le travail à domicile
- Favoriser les coopératives d'habitations pour créer un stock permanent 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 vu le jour mais beaucoup reste à faire. *Imagination* a abordé tout les aspects de ce que devrait être un bon plan : l'aspect social, la culture, l'économie et l'environnement, en fait tous les aspects pour établir un plan de développement durable. 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. 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 temporaires ou permanents un environnement exceptionnel pour vivre et travailler dans un cadre rural.

Les forces de notre communauté

- Riche capital humain et des citoyens engagés dans la préservation des lieux
- L'engagement social des citoyens, des bénévoles engagés et ce malgré le vieillissement de la population
- Un Patrimoine bâti important, dans le coeur du village de Knowlton, mais aussi dispersé dans la campagne.
- Le paysage de l'étang Mill et son barrage, nos routes pittoresques et ses paysages ruraux
- Les édifices patrimoniaux tout comme plusieurs belles résidences relativement bien conservés
- Le noyau villageois de Knowlton possède une forte notoriété
- Les paysages du Lac Brome évoquent un cadre de vie exceptionnel pour les gens qui connaissent notre région.
- Un ensemble de services adaptés pour le tourisme de villégiature

- Le lac Brome est un beau plan d'eau propice à la baignade, aux activités nautiques dont le ski nautique, la voile, le canot, la pêche et la natation...
- Proximité de l'autoroute 10 et le premier vallon touristique quand on arrive de Montréal
- Ce vallon est entouré par 3 centres de skis; Sutton au sud, Bromont à l'ouest et Owls Head à l'est.
- Notre région est attrayante pour les professionnels à la retraite qui bénéficient de bonnes pensions.
- 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, ce qui finira par avoir des retombées positives sur notre région
- Proximité de l'Hôpital de Brome-Missisquoi, 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 jadis voués à l'agriculture, créant des percées visuelles attrayantes
- 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.
- Knowlton et le Lac-Brome sont sur la route des vins
- Un territoire riche en paysages et en histoire, en particulier les loyalistes.
- Il y a un fort potentiel pour la création de sentiers pédestres sur le territoire, en plus d'être reliées aux infrastructures régionales et supra régionales.
- Le nouveau conseil municipal en place a mis en place une politique de 10 % pour les parcs et les espaces verts.
- 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.

87,8% du territoire de VLB est en zone verte.

Les faiblesses de la communauté

- Pas d'école secondaire sur place et une école francophone primaire qui approche de sa pleine capacité ; une école anglophone primaire qui a fortement décliné.
- Le pourtour du lac Brome est dans le périmètre urbain et ses rives sont largement artificialisées.
- Les autres bassins versant 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 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 touristique, à l'absence d'une offre touristique renouvelée ?
- Le réseau de sentier et de pistes cyclables de la ville est déficient et non intégré
- 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
- Vieillissement de la population et des agriculteurs
- Urbanisation intensive sur le pourtour du lac (imperméabilisation des sols)
- Vieillissement de la clientèle touristique,
- Fermeture du mont Glen, le centre de ski le plus proche de Knowlton
- 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.

- Déclin et déstructuration de la zone agricole; les terres agricoles sont morcelées, il y a peu de secteur homogène offrant de bons potentiels. Les entreprises agricoles sont en déclin ; les terres sont à des prix qui dépassent le potentiel économique.

59,7% du territoire est constitué de terres ayant des limitations très sérieuses pour l'agriculture. 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 ils sont contraints aux restrictions de la CPTAQ. Les restrictions de la CPTAQ 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 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 (CPTAQ) 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 du 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.

La circulation s'intensifie sur le chemin Lakeside et la population démontre 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 le chemin Lakeside, route provinciale 243)

<i>67,4 % du territoire est sous couvert forestier</i>
--

Orientations du nouveau plan et vision stratégique pour l'avenir.

Prenant acte des constats, les orientations proposées devront mettre l'accent sur des mesures structurantes permettant de préserver le caractère champêtre du milieu, favoriser la qualité du milieu et de gérer la croissance dans le respect des limites du milieu. Plus spécifiquement, elles devront permettre :

- Préservation du caractère villageois et du cadre rural du territoire, incluant la protection des paysages
- Favoriser les activités de plein air avec un important complément culturel
- Harmonisation des usages agricoles, résidentiels, commerciaux et forestiers
- Développement à impact minimal sur l'environnement (de mesures compensatoires, de politiques de gestion des eaux pluviales, d'infiltration en milieu naturel) respectant la capacité de support du milieu.
- Adoption de la gestion durable des eaux de pluie et du ruissellement (GDEP)
- Amélioration de la qualité de l'eau récréative (lutte aux cyanobactéries)
- Mise en valeur du territoire (intégration des sentiers, pistes cyclables, plages, accès Tiffany, bâti patrimonial, etc.) et mesures structurantes dans les infrastructures (eau potable, eaux usées, télémétrie, internet, etc.)
- 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)
- Réduction de la fracture sociale entre le centre-ville Knowlton et les villages constituant historiquement Ville de Lac-Brome (favoriser la ruralité et la mise en valeur de nos villages avec des services de proximité adaptés, etc.)
- Promotion des accès au lac et aux cours d'eau
- Recherche de gains durables face à toute situation de choix environnemental
- Reddition de comptes au moins une fois par année par le conseil de ville avec une approche stratégique pour le plan d'urbanisme et la gestion intégrée du territoire
- Concertation avec les villes voisines pour la gestion du bassin versant

- Consolidation des villages et constitution de noyaux villageois plus conviviaux

Les contraintes majeures

Une politique de densification du territoire urbain n'est pas compatible avec les contraintes environnementales du Lac Brome ni avec les caractéristiques du milieu. Une densification des périmètres urbains notamment celui qui fait le pourtour du lac est inopérable si on veut préserver l'environnement et peu 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 se sont pas assez performants pour bien encadrer les nouvelles constructions ni celles en place. Notre nouveau plan doit donc concilier développement et préservation. Pour cela, les règles d'occupation 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 des milieux sensibles occupant une large part du territoire (plus de 10%)
- La préservation du caractère rural et villageois du territoire et le bâti actuel
- Les exigences imposées par la loi sur la protection des terres agricoles
- La capacité d'acceptation au changement par la population résidente
- La préservation des paysages et de notre patrimoine
- La gestion et la qualité des eaux de ruissellement
- La limitation des voies de circulation actuelles

De plus, le nouveau plan d'urbanisme devra s'ajuster au nouveau cadre réglementaire:

- **Révision en cours de la Loi sur l'Aménagement Urbain (LAU)**
 - Exigence d'énoncés stratégiques
 - Responsabilités accrues aux municipalités
 - Nouvelle politique de consultation publique
 - Une approche visant le développement durable

Loi sur les compétences municipales

- Pouvoirs accrues 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, établir des objectifs clairs et précis améliorés les techniques d'interventions et le contrôle de qualité de nos interventions

Politique de recyclage

- Objectifs de plus en plus contraignants (exigences de compostage, cueillette de déchets à 3 voies)

Révision de la CPTAQ

- PDZA et négociations pour les zones déstructurées et les négociations pour l'article 59 actuellement en cours ont une importance capitale pour notre avenir.

Les orientations du nouveau plan d'urbanisme s'énonceront 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 lors de tout développement.

Changements envisagés au règlement:

- Précision de la notion « fins privées » dans la section « définitions » du règlement de zonage, selon le document « Guide des bonnes pratiques pour la protection des rives, du littoral et des plaines inondables »

- Précision des règles de dérogation mineure pour y inclure la notion de « gain environnemental » en particulier dans la bande riveraine ou lorsque les droits acquis sont concernés. Reformuler l'article 26.
- Élargissement de la notion du 10% pour les parcs et espaces verts pour y inclure des espaces nécessaires à des dispositifs de captation des eaux de surface et de sédimentation
- Adoption du règlement des Plans d'aménagement d'ensemble (PAE) pour y faire transiter tout développement comportant un lotissement de plus de 5 terrains ; inclusion de plusieurs critères environnementaux dont l'indivisibilité des grands milieux humides
- Définition de PPU (Plan particulier d'urbanisme) à vocation environnementale pour des secteurs particuliers comportant des cadres bâtis anciens (par exemple Rock Island, Fisher Point et Robinson Bay) 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.
- Création de zones de PIIA à vocation environnementale encadrant les ensembles immobiliers (par exemple Condos Inverness) et régissant les aménagements sur les terrains collectifs.

Orientation 2 : Assurer la mise en valeur les territoires identifiés comme d'intérêt écologique, récréo-touristique et culturel

Changements envisagés:

- Réaménagement de la plage Tiffany pour en faire un espace de sports nautiques et d'activités familiales spécialisées
- Création d'éco-zones au pourtour du lac en précisant les usages permis et interdits (quais, passerelles, abris à bateau, etc.)
- Finaliser un plan directeur des sentiers, compléter le réseau de sentiers et créer un comité formel
- Assurer la connection du réseau de sentiers aux pôles touristiques et aux infrastructures supra-régionales : plage Tiffany, plage Douglass, parc Coldbrook, Sentiers de l'Estrie.
- Favoriser les industries culturelles et activités associées avec une attention toute particulière pour Knowlton
- 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
- Préservation et protection de nos édifices patrimoniaux
- Permettre les centres de plein air à faible densité avec un faible impact environnemental
- Encourager les campings à réduire leur densité et leur impact sur l'environnement
- Alléger les exigences actuelles d'usages de gîtes touristiques dans les habitations résidentielles

Orientation 3 : Assurer la meilleure qualité possible de l'eau potable et récréative

Changements envisagés:

- Adoption de nouvelles normes d'infiltration d'eau dans le sol en fonction des types d'aménagement (surface dénudée, surface engazonnée, boisés, etc.)
- Mise en protection des milieux humides et des milieux écologiquement sensibles : reformulation de l'article 82 et révision de l'annexe V pour y inclure les milieux sensibles répertoriés par l'ACA et les corridors fauniques
- Adoption 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 les interdictions de fertilisants aux golfs et autres utilisateurs commerciaux
- Prévoir un suivi systématique des apports de contaminants dans les cours d'eau
- Développer un code de conduite pour les usages récréatifs sur le lac.
- Interdiction de croisières commerciales sur le lac et de tours d'avion commercial.
- Limiter à deux parcours de ski les usages pour le ski nautique
- Dans un Code de conduite pour plaisanciers, encourager l'établissement de corridors pour la sortie d'embarcations à moteur dans certaines zones peu profondes, dont la baie de la Marina, la baie Elizabeth.
- Dans le Code conduite, encourager la circulation à l'extérieur des zones peu profondes
- Mettre en place les exigences de suivi des installations septiques selon une notion de certification périodique en fonction de l'âge, de l'utilisation, du risque environnemental
- Bonifier le programme de vidange des installations septiques en augmentant les exigences
- Favoriser les dispositifs pour faire face aux coups d'eau et prévoir des normes en conséquence: bassins d'orage, entrées charretières, dérivation vers les boisés naturels, etc.

- 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 les contracteurs et non seulement les propriétaires
- Exiger que la disposition des feuilles mortes, des résidus de pelouse et des branches se fasse à plus de 100 mètres du lac ou d'un cours d'eau ou mieux dans les sites aménagés à cet effet
- Encourager les propriétaires d'étangs privés à préserver et maintenir la qualité de l'eau de leur étang et réglementer leur entretien et la qualité de l'eau qu'il rejette.
- Assurer une meilleure gestion des accès au lac; contrôle des accès publics et/ou collectifs, etc.
- Renforcer les exigences en matière d'économie d'eau
- Amélioration du règlement sur le contrôle de l'érosion et les sols à nu
- Interdiction de connecter les gouttières et mettre en place un programme de vérification, les pompes de puisard ou autres apports d'eau pluviale au réseau d'égout municipal

Orientation 4 : Assurer le développement et le voisinage harmonieux des fonctions habitation, agricole et commerciale pour les populations permanentes, saisonnières et touristiques

Changements envisagés:

- Révision à la hausse des superficies minimum 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
- Ajustement des superficies minimum 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.
- Mesures de densification dans les noyaux villageois pour inciter les familles à s'y installer: mise en place des infrastructures publiques nécessaires (égout, mobilier urbain, parcs, avec sentiers 4 saisons qui rejoint les plans d'eau : les projets de densification devront inclure des mesures afin d'assurer la préservation du cadre rural, des paysages et de la qualité de l'eau)
- 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 (voir le mémoire de la Ville de Lac-Brome dans le cadre du PDZA).
- Allègement des 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
- Alléger les contraintes afin de permettre des usages complémentaires aux usages agricoles et ainsi favoriser le développement de la fonction agricole
- Faire en sorte que les usages de gîtes à la ferme soient possibles et ainsi favoriser l'agro-tourisme

Orientation 5: Maintenir la faible densité et la ruralité dominante du territoire de Ville de Lac-Brome

Changements envisagés:

- 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
- S'assurer d'un frontage minimum lors du lotissement en milieu rural
- Éviter la prolifération des gravières sur le territoire, établir un % limite pour l'exploitation de gravière sans revégétalisation préalable

Orientation 6: Réduire la fraction sociale et économique entre le centre-ville Knowlton et les autres secteurs (conséquences: révision des services centraux, bonification du développement dans les noyaux périphériques, etc.)

Changements envisagés:

- Faciliter les usages de services de proximité dans les noyaux urbains
- Adapter nos édifices publics aux besoins d'une population vieillissante
- Réaménager les noyaux urbains selon les besoins de la population : mobilier urbain, parcs, etc.
- Répartir nos investissements dans tous les secteurs
- Créer une identité propre à chaque hameau sous une signature harmonisée et bilingue
- S'assurer que chaque hameau dispose d'aires de jeu adéquates conformes à la vocation de chacun
- Départager les services centraux et les services périphériques disponibles dans les noyaux (par exemple la bibliothèque, les écoles.sont des activités centrales)
- 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 le milieu touristique, le milieu commercial et l'activité économique

Changements envisagés:

- Créer un mini parc industriel pour industries légères dans le secteur Foster et définir les normes d'implantation en conséquence
- Modifier les usages au centre de Knowlton pour permettre une meilleure mixité « habitations- commerces »
- 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 voie de circulation pour les piétons, les vélos...
- Mieux gérer les espaces de stationnement au centre-ville de Knowlton, prévoir des écrans végétaux, créer des corridors de verdure entre les commerces et les stationnements.
- Bonifier les PIIA actuels
- Envisager de permettre l'implantation d'une marina dédiée exclusivement aux activités de voile à proximité de la plage Tiffany.
- Si l'opportunité se présentait, envisager la possibilité d'évaluer l'implantation d'un grand hôtel si celle-ci s'avérait bénéfique pour la promotion du Lac Brome
- Demander et obtenir de la MRC qu'elle soutienne nos demandes de voies de contournement auprès du MTQ pour corriger nos problématiques de circulation
- Permettre la mixité des activités dans nos fermes (gîtes, tables champêtres avec produits du terroir)