

MÉMOIRE

L'UTILISATION DURABLE DU TERRITOIRE (UDT)
DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME
DE LA VILLE DE LAC-BROME 2010-2015

APPROUVÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
À SA RÉUNION DU 8 AOÛT 2009

PRÉAMBULE : Depuis 2007, Ville de Lac-Brome est engagée dans une importante démarche de protection des cours d'eau et de l'environnement. L'utilisation durable du territoire s'inscrit dans cette démarche qui vise à placer le respect de l'environnement au premier rang. Renaissance Lac Brome reconnaît les efforts réalisés jusqu'à maintenant, tant par Ville de Lac-Brome que par les autres municipalités du bassin versant. La situation décrite au présent mémoire reflète les faits au moment de sa rédaction. Des mesures et des projets amorcés ou en voie de réalisation viendront certainement compléter et bonifier les propositions décrites au présent mémoire, sans qu'il ait été possible de toujours les mentionner. Nous sommes conscients des efforts en cours et encourageons les autorités politiques à poursuivre dans la voie de l'excellence.

Complété le 30 juillet 2009

**RENAISSANCE LAC BROME
L'UTILISATION DURABLE DU TERRITOIRE
DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLAN D'URBANISME
DE LA VILLE DE LAC-BROME 2010-2015**

Page

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE	9
1.1 La méthodologie suivie	11
1.2 Les besoins	12
1.3 Les impacts	13
1.4 Les enjeux.....	15
2. DESCRIPTION DU TERRITOIRE	19
2.1 Caractéristiques générales	19
2.2 Le périmètre urbain.....	20
2.3 Les riverains du lac	24
2.4 La zone agricole (A).....	24
2.5 Les grands propriétaires terriens.....	25
2.6 La multiplicité des zones écologiques sensibles.....	26
3. LES PROBLÉMATIQUES ET PRIORITÉS D'ACTION	27
3.1 Les principales problématiques du bassin versant.....	27
3.2 Certaines tendances à tenir compte.....	35
3.3 Sommaire des principales contraintes à tenir compte.....	40
3.4 Les priorités d'action.....	41
4. ORIENTATIONS ET OBJECTIFS.....	42
4.1 Le développement à impact minimal sur l'environnement.....	42
4.2 La primauté de la qualité de l'eau.....	42
4.3 La gestion du ruissellement	43
4.4 L'équilibre entre l'offre de terrains et la demande de développement	44
4.5 L'équité fiscale	45
4.6 Positionnements à l'égard de quelques questions particulières.....	46
5. LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	48
5.1 Les critères de conformité pertinents	48
5.2 Modifications proposées.....	49
6. LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE	50
6.1 Le règlement de zonage.....	50
6.2 Le règlement sur le lotissement	50
6.3 Le règlement sur les permis.....	51
6.4 Le traitement des eaux usées	51

6.5 Les autres règlements.....	52
7. RECOMMANDATIONS.....	54
7.1 À l'intention de Ville de Lac-Brome (VLB)	54
7.2 À l'intention de la MRC Brome-Missisquoi	55
7.3 À l'intention des développeurs	56

BIBLIOGRAPHIE

ANNEXES

- A. Questionnaire aux citoyens
- B. Tableaux de la ventilation des zones en valeurs absolues et en pourcentage
- C. Simulations de la richesse foncière selon divers scénarios de croissance et d'effets en cas de perte d'usage du lac
- D. Tableau des paramètres physico-chimiques – affluents et lac Brome : saison 2008
- E. État de situation concernant les installations septiques à Ville de Lac-Brome
- F. Carte proposée concernant la zone de protection autour du lac
- G. Carte des milieux humides et cours d'eau répertoriés dans VLB
- H. DVD portant sur l'utilisation durable du territoire
- I. Exemple pro-format d'un projet de règlement des PAE
- J. Lettres d'appui au mémoire de Renaissance Lac Brome

LISTE DES TABLEAUX

- Tableau 1 : Caractéristiques générales du territoire de Ville de Lac-Brome (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 2 : Caractéristiques des zones Vert, Blanc et Mixte du territoire de Ville de Lac-Brome (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 3 : Certaines caractéristiques du périmètre urbain (zones U) (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 4 : L'occupation résidentielle dans le périmètre urbain (rôle d'évaluation, mai 2009)

- Tableau 5 : Les superficies moyennes des terrains en zone urbaine sur lesquels des logements sont construits (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 6 : Les terrains « verts » par grande zone (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 7 : Concentrations moyennes de Pt dans chacun des affluents de 2005 à 2008, à leur arrivée au lac (prélèvements par U. de S., laboratoire = IRDA) en µg/l
- Tableau 8 : Superficies des terrains et valeur moyenne des résidences construites entre 1998 et 2008 (n = 422) (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 9 : La répartition des zones (avec et sans services) où se sont implantées les nouvelles résidences privées depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 10 : La répartition des zones où se sont implantées les nouvelles résidences privées sans service depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 11 : La répartition des zones où se sont implantées les nouvelles résidences privées avec service depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 12 : La répartition de la valeur des immeubles pour les implantations depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)
- Tableau 13 : Estimation du nombre de ménages 2006-2011 (Schéma d'aménagement MRC Brome-Missisquoi, septembre 2008).

SOMMAIRE

Renaissance Lac Brome, organisme communautaire dédié à la qualité de l'eau du lac Brome et des cours d'eau de son bassin versant, fait état ici de son analyse et de ses recommandations pour le renouvellement des plans d'urbanisme des municipalités du bassin versant et, plus spécifiquement, celui de Ville de Lac-Brome (VLB) 2010-2015.

Renaissance Lac Brome est convaincu que Ville de Lac-Brome et les municipalités du bassin versant peuvent se démarquer et assurer un réel leadership en matière d'urbanisme environnemental. C'est ainsi que les municipalités du bassin versant pourront constituer des références nationales pour l'utilisation du territoire, en harmonie avec les valeurs environnementales.

L'importance des enjeux exige d'oser de nouvelles solutions et de s'écarter des plans d'action où la protection de l'environnement est vue comme un obstacle au développement. Au contraire, le respect de l'environnement peut constituer un important facteur de valorisation du milieu et de qualité de vie.

Le plan d'urbanisme est un outil de planification et d'encadrement fondamental parce qu'il établit les règles du jeu à être appliquées par les élus, le personnel municipal, les développeurs, les promoteurs et les citoyens en général.

Renaissance Lac Brome compte sur les élus pour intégrer à la réglementation municipale les recommandations qui sont faites au présent document. En effet, la municipalité, en utilisant les pouvoirs qui lui sont conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), de même que par la Loi sur les compétences municipales (LCM), possède tous les outils pour donner suite aux présentes propositions.

Ces propositions font de la qualité de l'eau et de l'aménagement du territoire les points prioritaires guidant la logique du nouveau plan d'urbanisme et de ses règlements.

La vision proposée :

VISION

« Faire de Ville de Lac-Brome un cadre de vie exceptionnel à dimension humaine, doté des services de base en matière de santé, de loisirs, de culture et de services de proximité à l'intérieur duquel la communauté évolue en harmonie dans un milieu au caractère champêtre prédominant, où le plus grand respect de l'environnement est promu et appliqué et où l'éco-tourisme représente le principal moteur économique tirant profit de la qualité de l'eau, du patrimoine bâti, de la beauté des paysages et de l'histoire de la région ».

L'analyse effectuée dans le cadre du présent mémoire fait ressortir les principaux éléments suivants :

CONSTATS

- La dégradation progressive du milieu de vie risque d'entraîner une détérioration économique et sociale désastreuse pour toute la communauté. La richesse foncière « à risque », suite à de mauvais choix, s'évalue à plusieurs dizaines de millions de dollars, et même davantage. Les revenus fonciers perdus pour la municipalité pourraient s'avérer très élevés, si des mesures pour assurer la qualité de vie ne sont pas prises et appliquées rigoureusement et rapidement.
- La qualité de l'eau, de même que sa disponibilité en quantité suffisante, sont très préoccupantes à Lac-Brome; les résidents sont de plus en plus nombreux à exprimer leurs préoccupations à ce sujet
- La capacité de support du bassin versant et des cours d'eau est dépassée et ne peut tolérer une urbanisation accrue sans mesures compensatoires.
- Le périmètre urbain actuel est occupé à 71%, principalement dans la zone urbaine de villégiature (UV).
- Les nouveaux arrivants sont intéressés la plupart du temps par de grands terrains et des résidences de grande qualité. Ce sont la plupart du temps des acheteurs de 3^e maison, « baby-boomers » en santé, à la retraite ou sur le point de l'être. Ce sont souvent des ex-urbains et travailleurs autonomes.
- La région du lac Brome représente une importante destination de villégiature et de campagne, à une heure de Montréal. Elle est convoitée par plusieurs résidents fortunés du Grand Montréal (Montréal et rive-sud) qui désirent fuir la pollution, le trafic et la vie trépidante de la grande ville. L'arrivée de ces nouveaux citoyens crée une forte pression pour la demande de terrains et de résidences, rendant la population locale des personnes à faibles revenus ou encore des rentiers aux revenus fixes incapables de faire face aux hausses de taxes, les forçant souvent à vendre leur propriété.
- Dans ce contexte, il se crée une dynamique qui influence et transforme le tissu social, le niveau de richesse, la qualité du bâti et l'aménagement du territoire. Cette « gentrification¹ campagnarde » d'un territoire que l'on sait écologiquement fragile s'accompagne d'une urbanisation classique du territoire (condos, densification des habitations, petits lotissements comme dans les grands centres urbains, terrassements traditionnels avec pelouses et engrais, imperméabilisation des sols, dénaturalisation des berges, mise en place d'égouts afin de densifier d'avantage, mauvais contrôle des eaux de ruissellement). Ce modèle de développement induit un cercle vicieux : les gens qui recherchent la campagne s'y installent et, dans un bon nombre de cas, y importent leurs réflexes de ville, lesquels sont incompatibles avec la nature. Si le lac et les cours d'eau ne parviennent pas à se régénérer, le modèle devient insoutenable

¹ Terme d'urbanisme désignant le processus de transformation d'un milieu qui se dynamise et se renouvelle en devenant plus chic, plus bourgeois, plus riche, plus scolarisé.

écologiquement et économiquement. Ces dernières années, la réputation du lac Brome a été mise à rude épreuve et l'économie locale en a été fragilisée.

- La base commerciale est faible à VLB, essentiellement constituée de services. Elle ne représente que 8% de la richesse foncière de la communauté. La portion résidentielle est de loin la composante clé de la richesse foncière de la municipalité (92%).
- Le besoin de logements pour de jeunes familles est justifiable, sans pour autant être alarmant. Un programme bien conçu peut contribuer à assurer un certain renouvellement de la population. Du côté emplois, il existe peu d'emplois rémunérateurs manufacturiers ou industriels, directement sur le territoire de la municipalité. Par contre, le petit nombre de jeunes familles met certainement en péril la survie de l'école anglophone. Des solutions devront être trouvées pour relever ce défi.
- La zone urbaine commerciale est étendue le long de deux principaux axes routiers (Lakeside – Centre ville et Chemin Knowlton). L'extrémité ouest n'est pas conviviale aux piétons.

Après analyse, Renaissance Lac Brome croit que le nouveau plan d'urbanisme doit faire en sorte que le développement et les constructions futures se fassent à impact écologique minimal et qu'à cette fin des mesures compensatoires appropriées soient définies et appliquées. Le bâti actuel devrait progressivement se conformer aux nouvelles règles, par exemple sur une période de 10 ans.

Renaissance recommande que les dimensions des terrains, les installations septiques isolées et les aménagements permettant de contrôler l'érosion et le ruissellement des eaux soient précisément définis dans les règlements de concordance et appliqués rigoureusement. Des propositions précises sont faites quant aux règlements à adopter ou à modifier.

Les principales modifications proposées sont :

CHANGEMENTS

- **La mise en protection de tous les territoires écologiquement sensibles, les milieux humides, les secteurs à fortes pentes, les habitats fauniques, les boisés désignés et les cours d'eau au sens large (interdiction de travaux dans les cours d'eau, protection des bandes riveraines).**
- **La redéfinition du périmètre urbain actuel pour, soit en extraire le territoire immédiatement sur les rives du lac (à au moins 300 mètres de la ligne des hautes eaux et en considérant la ligne d'écoulement des eaux) et en faire une nouvelle**

zone aux exigences accrues en matière environnementale ou encore superposer au zonage actuel une nouvelle zone « englobante » prévoyant des mesures particulières de protection tout au pourtour du lac.

- L'adoption de mesures et de stratégies de développement des pôles urbains des anciens villages après avoir résolu la question des infrastructures de traitement des eaux usées.
- L'établissement de règlements innovateurs encadrant la gestion de l'eau de ruissellement, en particulier par l'aménagement des routes, rues, fossés et entrées charretières. Les pratiques et façons de faire en matière de contrôle de ruissellement et de contrôle des sols à nu sont jugées essentielles et font l'objet de fortes recommandations pour éviter que de grandes quantités de sédiments chargées de phosphore continuent de se déverser dans les cours d'eau et ultimement se rendre au lac et s'y s'accumuler.
- Le bannissement des fertilisants pour pelouses dans le bassin versant.
- La reconfiguration des systèmes de traitement des eaux usées en fonction de la réalité du territoire, selon des propositions plus détaillées dans un rapport séparé (consulter le document Renaissance Lac Brome : « État de situation – Les installations septiques résidentielles sur le territoire de Ville de Lac-Brome »).
- L'imposition de plans d'aménagement d'ensemble (PAE) comportant des critères environnementaux et esthétiques précis pour les projets de développement.

En adoptant les mesures proposées, Ville de Lac-Brome contribuera concrètement aux objectifs de qualité de l'eau et fera en sorte que les résidents actuels et futurs pourront jouir d'un milieu de vie sain, intéressant et harmonieux, conditions essentielles à l'utilisation durable du territoire.

1- LE CONTEXTE

Le gouvernement du Québec (ministère des Affaires Municipales, des régions et de l'occupation du territoire - MAMROT) a autorisé la MRC Brome-Missisquoi à mettre en vigueur son nouveau schéma d'aménagement le 23 septembre 2008. Celui-ci est maintenant en vigueur.

Déjà, ce schéma d'aménagement, s'inspirant des orientations gouvernementales, en particulier celles du MAMROT, édicte des orientations précises pour le développement futur de la MRC et de ses municipalités constituantes.

Notons entre autres, le besoin de consolider les périmètres urbains et la nécessité d'éviter l'étalement urbain, ce qui en pratique se traduit par l'interdiction d'ouvrir de nouvelles rues publiques ou privées à l'extérieur des périmètres urbains actuels.

La Ville de Lac-Brome doit réviser son plan d'urbanisme en conformité avec la loi sur l'aménagement urbain (LAU) et en conformité avec le schéma d'aménagement de la MRC, ce dernier constituant un minimum à respecter. Le dernier plan d'urbanisme de Ville de Lac-Brome est entré en vigueur le 4 mars 2004 et doit donc être révisé, tout comme les règlements de concordance² opposables aux citoyens, avant le 23 septembre 2010 (au plus tard 2 ans après la mise en vigueur du schéma d'aménagement de la MRC).

Ville de Lac-Brome a déjà annoncé son intention de tenir compte des notions de développement durable, des aspirations de la collectivité, de la protection des milieux naturels, en plus d'intégrer les plans d'action adoptés en 2008 et 2009 par la municipalité, en particulier le plan d'action pour le lac (plan directeur de lutte aux cyanobactéries préparé par Teknika HBA et adopté en janvier 2008), le plan d'action du comité Rues Principales (2009) et la politique familiale (2009).

Rappelons que la Commission mondiale sur l'environnement et le développement – 1987 a défini le développement durable comme : « Développement qui répond aux besoins d'aujourd'hui sans empêcher les générations futures de répondre à leurs propres besoins ».

Le développement durable s'appuie sur une vision à long terme qui prend en compte les dimensions économique, environnementale et sociale, de même que leurs interrelations.

« Le développement durable vient remédier aux insuffisances d'un modèle de développement axé sur la seule croissance économique. Il oblige à reconsidérer nos façons de faire compte tenu de nouvelles priorités qui sont :

- Maintenir l'intégrité de l'environnement
- Assurer l'équité sociale
- Viser l'efficacité économique.

² Règlement de zonage, de lotissement, de construction, de permis et de certificats, de conditions d'émission des permis de construction, de plan d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA).

Quand on parle de développement durable, on se restreint trop souvent à la gestion environnementale du développement. Il s'agit, bien sûr, d'un volet important, mais cela ne saurait être le seul. Toute démarche, pour être considérée comme une démarche de développement durable, devra inclure le caractère indissociable des dimensions sociale, économique et environnementale du développement et des actions d'une organisation. Cette démarche comporte donc des dimensions éthiques, de solidarité sociale et de responsabilité individuelle et collective. »³

« Le développement durable est un concept qui désigne l'utilisation du capital économique, social et naturel de manière à répondre aux besoins du présent, sans compromettre la possibilité pour les générations futures de satisfaire les leurs⁴. »

Partout dans le monde, apparaissent diverses initiatives de développement durable. Les organismes publics à tous les niveaux, les groupes communautaires et les municipalités se donnent des orientations, des objectifs et des grilles pour favoriser l'adoption de principes de développement durable.

Parmi les leaders, on compte certainement la Société canadienne d'hypothèque et de logement (SCHL), l'Association Haute Qualité Environnementale (HQE) en Europe, le Green Building Council aux États-Unis (responsable de la certification LEED), le Conseil du Bâtiment durable du Canada, les municipalités de Boston, de San Francisco, de Toronto pour n'en nommer que quelques-uns.

Parallèlement, d'autres tendances lourdes se dessinent, à l'intérieur desquelles Ville de Lac-Brome aurait tout intérêt à s'insérer et à exercer un leadership proactif :

- La stratégie gouvernementale de développement durable du gouvernement du Québec 2008-2013⁵. Dans ce document, l'orientation 6 : « Aménager et développer le territoire de façon durable » est précisée comme étant l'une des trois orientations stratégiques prioritaires du gouvernement parmi les 9 orientations proposées.
- Le projet de loi 27 sur l'eau et la clarification de son statut juridique, en particulier son chapitre sur la gouvernance. Le 12 juin 2009 le projet de loi a été adopté à l'unanimité par l'Assemblée nationale. Il s'agit de la « Loi affirmant le caractère collectif des ressources en eau et visant à renforcer leur protection ».
- L'appui du gouvernement du Québec, maintes fois répété, au modèle de gouvernance de l'eau par bassin versant.

³ Desmarais, M., Robitaille, L., « Qu'est-ce que le développement durable? », Conseil du médicament du Québec, juin 2009.

⁴ Caron, A., Blais, P., « Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable », MAMR, mai 2008.

⁵ Gouvernement du Québec, « Stratégie gouvernementale de développement durable 2008-2013 : un projet de société pour le Québec », décembre 2007.

- La probable « assise légale » des notions de gestion par bassin versant et l'éventuel statut juridique renforcé des organismes de bassin versant et des plans directeurs de l'eau (PDE) qui pourraient un jour comporter un caractère contraignant équivalant au schéma d'aménagement des municipalités régionales de comté (MRC).
- La révision de la loi sur l'aménagement urbain (LAU) et du cadre de planification qui y est associé.
- La révision du règlement sur les installations septiques isolées Q2, r8.
- La montée en popularité de modèles de développement comme « Conservation design », « Superficie utilisable ajustée ou Features Based Density », « The Natural steps ».
- L'intérêt accru du public aux questions qui concernant l'environnement et sa protection.

Reconnaissant que les orientations et les règles d'aménagement du territoire représentent un facteur très important pour la qualité de vie du milieu, autant environnementale, sociale qu'économique, Renaissance Lac Brome entend énoncer sa vision de ce que devrait être l'utilisation durable du territoire dans le bassin versant du lac Brome en y intégrant les notions de gestion de l'eau.

Le présent document constitue la proposition de Renaissance Lac Brome aux autorités municipales et à toutes les instances concernées par l'utilisation durable du territoire du bassin versant du lac Brome.

1.1 La méthodologie suivie

- Un comité aviseur constitué des représentants des organismes suivants a été mis en place : Renaissance Lac Brome (« Renaissance »), Corridor Appalachien (ACA), Association de conservation du Mont-Écho (ACME/MECA), Groupe de réflexion et d'action sur le patrimoine et le paysage (GRAPP), Comité de gestion du bassin versant de la Yamaska (COGEBY) et Ville de Lac-Brome.
- Ce comité avait pour but d'alimenter, de commenter et d'enrichir les analyses et réflexions plus détaillées d'un comité de travail constitué de bénévoles de Renaissance.
- Le comité aviseur s'est réuni à 2 reprises et a ainsi pu partager et échanger sur les enjeux jugés importants pour l'utilisation durable du territoire.
- Renaissance a effectué une revue de la littérature sur le sujet et préparé un DVD contenant les documents techniques recueillis.

- Renaissance a analysé les données pertinentes du rôle d'évaluation de Ville de Lac-Brome (en date de mai 2009) et ainsi pu dimensionner plusieurs questions d'intérêt. Des questionnaires pour connaître l'opinion des résidents ont également été administrés au cours de l'été 2009 (voir Annexe A).
- Le conseil d'administration de Renaissance Lac Brome a approuvé les propositions présentées au présent mémoire.

Renaissance n'a pas la prétention de se prononcer comme expert en urbanisme. Elle est cependant un organisme communautaire formé de citoyens pour qui la qualité du milieu est importante, en particulier celle de l'eau. Renaissance est convaincu que le comité aviseur constitué aux fins du présent exercice est de la plus grande qualité. Il regroupe des leaders crédibles et respectés du milieu et peut ainsi représenter un grand acquis pour améliorer la qualité du plan de zonage de Ville de Lac-Brome et éventuellement des autres municipalités du bassin versant.

C'est donc dans ce contexte que Renaissance formule ses observations et émet les propositions qu'elle estime importantes pour assurer l'utilisation durable du territoire. En termes de limitations au présent mémoire, notons :

- les données quantitatives utilisées sont celles du rôle d'évaluation (mai 2009) et comportent donc les limitations inhérentes à ce genre de données.
- La formulation des propositions d'orientations et de mesures concrètes est générale et ne peut remplacer le travail d'expert en urbanisme et en réglementation municipale qui éventuellement concrétiseront les propositions faites.
- Les besoins exprimés sont le reflet des besoins recensés par Renaissance lors de réunions publiques, d'ateliers de travail et de commentaires formulés par les membres et les citoyens.

Conscients de ces limitations, nous proposons la présente réflexion pour bonifier en premier lieu le projet de plan d'urbanisme et les règlements de concordance à être adoptés par la municipalité de Ville Lac-Brome au printemps 2010, selon le calendrier de travail que la Municipalité a rendu public et en deuxième lieu inspirer les autres municipalités du bassin versant pour la préparation de leur propre plan d'urbanisme.

1.2 Les besoins

Il est évident que pour survivre et se développer, l'humain a besoin d'air, d'eau, de nourriture et d'espace.

Dans le contexte de la communauté du lac Brome, nous avons eu l'occasion de recenser certains besoins plus précis, à l'aide d'un questionnaire administré au cours de l'été. 87 personnes ont ainsi complété le questionnaire proposé (voir annexe A).

Ainsi, les citoyens sondés (n = 87) jugent prioritaires :

- 1^{er} : Améliorer la qualité de l'eau du lac. (4,8 sur une échelle de 5)
- 2^e : S'assurer de la conformité des installations septiques. (4,7 sur une échelle de 5)
- 3^e : Assurer le respect des bandes riveraines. (4,7 sur une échelle de 5)
- 4^e : Interdire les fertilisants. (4,7 sur une échelle de 5)

Par ailleurs, les besoins jugés les moins importants sont dans l'ordre :

- 1^{er} moins important : Développer les pôles urbains dans les anciens villages comme à Foster, Fulford ou West Brome. (2,3 sur une échelle de 5)
- 2^e : Accroître l'accès des jeunes familles à des logements abordables. (2,8 sur une échelle de 5)
- 3^e : Extensionner le réseau d'égout de la Ville. (3,2 sur une échelle de 5)
- 4^e : Concentrer davantage les commerces au centre-ville de Knowlton. (3,2 sur une échelle de 5)

Il est intéressant de constater que les répondants valorisent particulièrement la qualité de l'eau du lac et les bonnes pratiques environnementales (bandes riveraines, installations septiques, fertilisants).

Cela devrait encourager les autorités municipales à poursuivre les efforts de restauration du lac et des cours d'eau de même que le respect de l'environnement, comme pré-requis à tout développement résidentiel ou commercial. Notons que la récente politique d'accès aux logements abordables ne semble pas recevoir la faveur populaire, soit parce qu'elle est mal comprise ou parce qu'elle ne correspond pas aux besoins de la population. Cette politique ne devrait-elle pas cibler plus spécifiquement les jeunes familles, notamment celles ayant des enfants d'âge scolaire et de jeunes enfants en garderie. Il s'agirait également de soutenir l'accès à la propriété ou la construction de logements sociaux ou coopératifs pour les plus démunis affectés par le phénomène de « gentrification » de notre campagne.

1.3 Les impacts

Un impact global et forcément intégré

Renaissance est consciente que les choix d'aménagement du territoire entraîneront des conséquences sur un grand nombre de personnes : citoyens, développeurs, promoteurs, propriétaires terriens, agriculteurs, élus, administrateurs, groupes communautaires, etc.

Dans ce contexte, un aspect peut être analysé indépendamment des autres. L'économique ne peut se développer sans un environnement naturel sain; le tissu social ne peut se dynamiser sans un contexte économique solide. Il faut donc que le développement urbain soit intégré à l'ensemble des problématiques du territoire.

C'est pourquoi les impacts des nouvelles orientations doivent être évalués selon une approche globale fortement encouragée par la méthode « Natural steps ».

Un impact sur la gouvernance : le paradoxe

Il est paradoxal de constater que la plupart des recommandations proposées au présent mémoire et visant en premier lieu Ville de Lac-Brome auront des effets bénéfiques sur le lac Davignon (à Cowansville), sur le lac Bromont (à Bromont) et la rivière Yamaska également à Bromont.

En effet, le territoire de Ville de Lac-Brome est situé en grande partie dans les bassins versants de ces plans d'eau. La totalité du territoire de Fulford affecte la rivière Yamaska; une grande partie du quartier Iron Hill se draine vers le lac Bromont et le territoire de West Brome affecte le lac Davignon.

Par contre, pour le lac Brome, les impacts les plus significatifs auront des effets positifs, si les conseils municipaux de Bolton-Ouest et de Stukely-Sud adoptent eux aussi les mesures proposées faisant en sorte que les mesures correctrices soient concertées et uniformisées.

Cette situation, en apparence paradoxale, montre une fois de plus l'importance d'adopter une vision par bassin versant et prouve que les mesures individuelles ne peuvent avoir d'impact que si elles sont concertées à l'intérieur d'un territoire où l'eau agit comme facteur intégrateur (bassin versant).

Un impact sur tous les détenteurs d'intérêt

Les propositions contenues au présent mémoire comportent des encadrements et des obligations touchant un grand nombre d'intervenants. En premier, les autorités municipales qui devront développer des règlements en conséquence, adopter des façons de faire innovatrices et des mesures de contrôle pour s'assurer de concrétiser les intentions aussi nobles soient-elles.

Puis, les développeurs qui seront soumis à des contraintes additionnelles et ne pourront plus faire le développement selon l'approche traditionnelle.

Les citoyens en général qui devront comprendre et intégrer dans leurs comportements quotidiens les exigences du plan d'urbanisme et de ses règlements de concordance, par exemple l'entretien régulier de leurs installations.

Les contracteurs, entrepreneurs et sous-traitants qui devront appliquer ces règles lors de tous travaux de développement et donc comprendre et partager la responsabilité du respect des nouvelles normes et des nouvelles façons de faire.

1.4 Les enjeux

L'utilisation durable du territoire implique plusieurs enjeux concrets.

Un enjeu économique local de plus de 100 millions \$ d'ici dix ans

Les choix du futur plan d'urbanisme auront assurément d'importantes conséquences économiques. Toute mesure prise pour améliorer de façon durable la qualité de l'eau et assurer en conséquence l'aménagement du territoire contribuera à contrer les effets néfastes causés par les proliférations de cyanobactéries et la dégradation générale de la qualité de l'eau, partout sur le territoire.

Renaissance estime que l'enjeu économique se quantifie en dizaines de millions de dollars sur la valeur des propriétés. Des recherches⁶ ont déjà démontré que l'effet de blooms de cyanobactéries sur la progression de la valeur des propriétés en bordure des lacs est de ralentir cette progression de 10% par mètre de clarté d'eau perdue.

Ainsi, sachant qu'en 2008, la clarté moyenne au lac Brome selon le disque de Secchi a été de 3,3 mètres et considérant que les blooms de cyanobactéries rendraient le lac inutilisable une grande partie de la saison, on peut faire l'hypothèse d'une réduction d'au moins 30% de la progression de la valeur normale des propriétés.

En posant l'hypothèse d'une progression annuelle moyenne de 5% de la valeur des propriétés (hypothèse conservatrice, la valeur des propriétés riveraines augmentant souvent de 10% à 12%⁷), la progression dans un contexte de contamination par les cyanobactéries serait réduite à 3,5%. (Note : d'autres scénarios seraient de considérer une croissance de 2,5%, voire de 0,0% ce qui forcément affectera davantage les valeurs des propriétés : voir détails à l'annexe C).

Selon ces hypothèses (augmentation moyenne de 3,5% plutôt que 5%), les propriétés riveraines⁸ connaîtraient un manque à gagner de 49 millions \$ d'ici 10 ans. Nous avons fait le calcul en ne considérant que les résidences privées riveraines : le manque à gagner serait de 39,2 millions \$, ce qui en moyenne correspondrait à 98 000 \$ pour chaque résidence privée (400 propriétés directement au lac). Sans doute qu'aucun propriétaire ne voudra connaître pareille situation désastreuse.

⁶ Michael, H., Boyle, K., Bouchard, R., «Water Quality Affects Property Prices : A Case Study of Selected Maine Lakes », Maine Agricultural And Forest Experimentation, University of Maine, 1996.

⁷ Tison, Marc, « Conseils pour les propriétaires riverains », La Presse, 29 juillet 2007.

⁸ La richesse foncière des propriétés riveraines au lac Brome en 2009 est de 226 millions \$, incluant le 400 Lakeside, les condos Inverness, le camping des Érables et les deux auberges riveraines. Seulement pour les résidences privées riveraines qui sont au nombre de 400 (426 logements), l'évaluation foncière est de 180,9 millions \$.

En étendant à l'ensemble du périmètre urbain⁹ de la Ville les mêmes hypothèses conservatrices, l'impact économique négatif, en termes de valeur foncière perdue, s'établirait à au moins 112,6 millions \$ d'ici 10 ans, ce qui est considérable et doit être évité à tout prix.

En prenant une hypothèse de croissance normale de 10% des valeurs des propriétés, le manque à gagner pour les propriétés riveraines sera de 141 millions dans 10 ans. Appliqué à l'ensemble de la zone urbaine (U), l'impact financier serait de 323 millions dans 10 ans (en termes de diminution de la valeur des propriétés).

Il faut souligner que l'éventuelle baisse de la richesse foncière, si elle devait se produire, aura forcément un impact sur le budget de la Ville. Toute baisse de richesse foncière des propriétés riveraines devra être compensée par les autres contribuables. Sur cette stricte base, il ne serait pas impossible que le taux du 100 \$ passe de 0,88¢ à 0,90¢, à 0,94¢ et plus.

Plus qualitativement, de nombreux citoyens ont exprimé à Renaissance leurs inquiétudes face à la dépréciation de la valeur de leur propriété. Pour la saison 2009, une importante chute des inscriptions aux cours de natation à la plage Douglass a été observée; le prix de certaines propriétés à vendre a dû être révisé à la baisse, sans doute à cause des difficultés économiques difficiles, mais possiblement aussi à cause de préoccupations concernant la qualité de l'eau, maintenant et dans le futur. Il s'agit là certainement d'un signal dont il faut tenir compte.

Un enjeu économique régional d'envergure

Il est clair que le rayonnement de la région du lac Brome déborde largement la seule Ville de Lac-Brome. Le déclin économique de la ville aurait, sans l'ombre d'un doute, des conséquences sur l'ensemble de la région, en particulier la municipalité de Bolton-Ouest et, dans une moindre mesure, celle de Stukely-Sud.

Si notre examen précédent a porté sur Ville de Lac-Brome et démontré un enjeu d'au moins 100 millions en richesse foncière perdue, l'impact régional sera certainement important. L'impact calculé pour VLB sera de réduire la richesse foncière de 7,7%. En faisant l'hypothèse que la moitié de cet impact (donc 3,35%) se ferait sentir sur la richesse foncière de Stukely-Sud et de Bolton-Ouest¹⁰, on pourrait anticiper une perte de richesse foncière, d'ici 10 ans de l'ordre de 10,6 millions soit environ 14 000\$ par ménage pour ces deux municipalités.

Un milieu de qualité respectant l'environnement est certainement payant. De plus en plus de citoyens recherchent et sont prêts à payer cher pour un territoire où ils peuvent vivre en harmonie avec la nature : air pur, boisés abondants, eau de grande qualité, sentiers de randonnée, cours d'eau accessibles, etc. Dans ce sens, la région regorge

⁹ La richesse foncière des propriétés de la zone urbaine (U) en 2009 est de 516 millions \$.

¹⁰ Selon les données du MAMROT (www.mamrot.gouv.qc.ca), la richesse foncière uniformisée de Bolton-Ouest était de 135,7 millions \$ en 2006 et de 58,6 millions \$ pour Stukely-Sud. Le nombre de ménages est respectivement d'environ 327 pour Bolton-Ouest et de 437 pour Stukely-Sud (total de 764).

d'attraits qui tous ensemble constituent un patrimoine collectif enviable. Par exemple, la réserve naturelle des montagnes-vertes avec ses sentiers, ses boisés, ses points de vue, etc.

Un enjeu social

L'impact économique négatif, s'il devait se produire, aurait forcément un effet sur le tissu social. En assistant au déclin économique de la région, une spirale de décroissance généralisée est probable.

Si les valeurs des propriétés sont moins élevées, les taxes municipales seront soumises à d'énormes pressions pour assurer les mêmes services. Soit que la communauté accepte des hausses importantes de taxes pour continuer à se donner les services qu'elle s'offre actuellement, soit que les autorités municipales sabrent dans les budgets des services municipaux pour arriver à garder les taxes à un niveau acceptable.

Si les services diminuent, l'attrait de la municipalité pour de nouveaux résidents sera forcément moins grand. Le résultat de cette spirale descendante sera que le tissu social sera modifié et que la qualité des personnes habitant sur le territoire sera compromise.

L'enjeu soulevé par un environnement sain est aussi relié au tissu social. En effet, la communauté du lac Brome est concentrée autour du lac et son périmètre immédiat, celui-ci en constituant le centre de gravité. Le tourisme, l'activité économique, les achalandages de toutes natures (commercial, touristique, villégiature, etc.) et l'organisation sociale sont la plupart du temps établis en fonction de la présence du lac, des cours d'eau et de leurs utilisations (nautisme, baignade, etc.).

Les facilités touristiques, les installations sportives (sentiers, plateaux sportifs, centre communautaire, etc.) de même que les sites pittoresques comptent pour beaucoup dans la dynamique sociale, souvent familiale, de Ville de Lac-Brome. Compromettre l'environnement, c'est aussi compromettre ce qui fait l'attrait de Ville de Lac-Brome.

Un enjeu environnemental et de santé

La diversité de la bio-masse, la qualité de l'eau et la disponibilité d'eau potable sont toutes des conditions essentielles à la qualité du milieu de vie.

Le milieu de vie ne peut se développer dans un milieu inadéquat au plan environnemental. Si l'eau de la nappe phréatique se raréfie ou se contamine, si l'eau du lac et des cours d'eau est rendue inutilisable, si le territoire est complètement urbanisé, ce qui fait l'attrait premier du territoire sera compromis et les gens ne viendront plus. Qui plus est, la santé publique pourrait être compromise.

Les proliférations de cyanobactéries soulèvent un enjeu de santé publique. Même si le degré de toxicité relevé lors des prélèvements du MDDEP au cours des dernières années a été très faible, même si les « anciens » prétendent que la situation perdure

depuis des décennies, cela ne signifie pas de prendre à la légère la menace pour la santé humaine.

Les connaissances scientifiques sur les risques à la santé causés par les cyanobactéries et leurs toxines sont des notions relativement nouvelles et évolueront rapidement au cours des années à venir. Cela est d'autant plus vrai que le problème de contamination des plans d'eau s'aggrave d'une année à l'autre.

Il suffirait de quelques cas de contamination pour que la réputation du lac comme lieu d'activités aquatiques sûres soit compromise pour longtemps. On ne peut jouer avec la santé humaine et les dirigeants doivent se préoccuper de cet aspect de la question.

2- DESCRIPTION DU TERRITOIRE

Avertissement : Renaissance n'a pas voulu ici reprendre les caractéristiques géographiques, topographiques, démographiques et économiques (primaires, transformations et services) du milieu, largement documentées dans les versions antérieures du schéma d'aménagement de la MRC et du plan d'urbanisme de la ville.

Nous ne relevons que les aspects que nous estimons utiles à la formulation d'une vision renouvelée de l'utilisation durable du territoire.

2.1 Caractéristiques générales

Le territoire de Ville de Lac-Brome est essentiellement un milieu rural avec une concentration urbaine et de villégiature en quelques pôles spécifiques. Les tableaux 1 et 2 montrent les principales caractéristiques du territoire.

Tableau 1 : Caractéristiques générales du territoire de Ville de Lac-Brome (rôle d'évaluation, mai 2009)

Zones	Nombre de logements	Nombre de commerces	Superficie (en km ²)	Richesse foncière (en millions \$)
Agricole (A)	584	14	105,1 km ²	151,3\$
Conservation (C)	1	0	0,4 km ²	0,26 \$
Récréative (R)	766	12	81,3 km ²	234,0 \$
Urbaine (U)	2 235	249	18,6 km ²	515,7 \$
TOTAL	3 586	275	205,4 km ²	901,2\$

Remarque : il est étonnant que sur un territoire comme celui de Ville de Lac-Brome, il n'y ait en pratique aucune zone de Conservation (C) formellement désignée. Cela tient en partie aux orientations de l'administration de la période 1983-1987 lors de la préparation du premier plan d'urbanisme, en parallèle avec la préparation du premier schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi. Le conseil de ville de l'époque aurait alors résolu que « le schéma d'aménagement de la MRC ne doit comporter aucune zone écologique, marécageuse, boisé marécageux à l'intérieur du territoire de la Ville de Lac-Brome » (résolution de VLB du 10 novembre 1986).

Tableau 2 : Caractéristiques des zones Vert, Blanc et Mixte du territoire de Ville de Lac-Brome (rôle d'évaluation, mai 2009)

	Nombre de logements	Nombre de commerces	Superficie	Richesse foncière (en millions \$)
Vert	926	14	165,0 km ²	256,9 \$
Blanc	2 590	255	24,9 km ²	618,0 \$
Mixte	70	6	15,5 km ²	26,3 \$
TOTAL	3 586	275	205,4 km ²	901,2\$

Selon le décret du gouvernement du Québec (janvier 2009), Ville de Lac-Brome compte 5 615 citoyens. Sachant qu'en moyenne, un ménage est constitué de 2,2¹¹ personnes, cela signifie que ces 5 615 résidents occupent 2 552 logements.

Il y aurait donc 1 034 logements « Résidences secondaires » à Ville de Lac-Brome pour une population saisonnière d'environ 2 275 personnes. Les saisonniers représentent donc 29% de la population totale.

La richesse foncière est très largement détenue par les résidents. Le secteur commercial représente 7,7% de la richesse foncière taxable (soit 67,8 millions \$ sur une richesse foncière taxable de 877,9 millions \$) et il est surtout constitué de services. Le secteur manufacturier est très peu présent à Ville de Lac-Brome. Cette situation ne changera vraisemblablement pas, ni à court, ni à long terme.

Globalement, la densité d'occupation du territoire est faible : 27,3 habitants par km². En zone urbaine, cette densité peut s'élever jusqu'à 602 habitants par km².

2.2 Le périmètre urbain

Le périmètre urbain, tel qu'il est actuellement défini, est une mince bande de terre qui entoure le lac (dont la largeur varie entre quelques mètres (section nord du chemin Lakeside) et quelques centaines de mètres (R215) de même que le territoire qui constitue le noyau central de Knowlton et des anciens villages de Foster, de West Brome et de Fulford.

Le périmètre urbain (zones U) comprend :

- 18,6 km² (9 % du territoire de la municipalité)

¹¹ Statistique Canada, Nombre moyen de personnes dans les ménages privés, Recensement 2006 (pour la ville de Cowansville); la moyenne provinciale québécoise est de 2,3 personnes tout comme pour la MRC Brome-Missisquoi.

- 2 235 logements (62,3% du total des logements de la municipalité)
- 249 commerces (90,5% du total des commerces de la municipalité)
- 640 installations septiques isolées (38,4% du total des installations septique dans la municipalité; 28,6% du total des logements en milieu urbain – zone U)
- Valeur foncière globale : 515,7 millions\$¹² (57,2% du total de la richesse foncière de la municipalité).

Le tableau qui suit montre bien l'importance et la place relatives du périmètre urbain dans l'ensemble de la Ville.

**Tableau 3 : Certaines caractéristiques du périmètre urbain (zones U)
(rôle d'évaluation, mai 2009)**

	Vert	Blanc	Mixte	Total
Périmètre urbain : superficie	0,8 km ² 4,3%	13,5 km ² 72,6%	4,3 km ² 23,1%	18,6 km ²
Périmètre urbain : nbre de logements	19 0,8%	2 191 98,1%	25 1,1%	2 235
Superficie moyenne des terrains	28 471 m ²	4 953 m ²	118 538 m ²	

L'analyse du périmètre urbain soulève certaines questions.

Le périmètre urbain actuel est occupé à 71%

En premier lieu, il faut noter le peu de terrains disponibles pour le développement domiciliaire dans la « composante lac » du périmètre urbain actuel (les zones UV ou urbain de villégiature). En effet, dans ces zones, 0,7 km² sont considérés comme terrains non aménagés et non exploités, ce qui laisse peu d'espace à d'éventuels développements, un grand nombre de propriétaires désirant conserver leurs terrains pour des raisons de qualité de vie. On constate que sur les abords du lac (zone UV), la plupart des terrains disponibles ont été acquis par des riverains, souvent de l'autre côté de la rue (par exemple dans Rock-Island, Robinson Bay ou Domaine Brome), pour s'assurer de la tranquillité du voisinage. Pour ce qui est des terrains non développés, il existe par exemple un terrain de 10 ha sur Frizzle, un autre de 6,3 ha sur Bondville et un autre de 1,9 ha sur Robinson Bay. La moyenne de la superficie de ces terrains est de 3 704 m² ce qui, en pratique, ne permet pas de développement dans un environnement non desservi (minimum de 4 000 m² à proximité du lac).

¹² Dont 500,1 millions \$ est taxable, soit 97% de la richesse foncière; les autres immeubles étant des édifices gouvernementaux, des églises, des cimetières, des écoles, des sociétés historiques, etc. non taxables.

Pour les terrains Urbain Résidentiels (a = faible densité, b = moyenne densité et c = forte densité), les terrains se trouvent surtout dans les districts de Foster, de Fulford et de West Brome.

Le tableau 4 dresse un portrait un peu plus complet des terrains disponibles en fonction du code d'utilisation 9100 : espaces non aménagés et non exploités.

Tableau 4 : L'occupation résidentielle dans le périmètre urbain (rôle d'évaluation, mai 2009)

	Abords du lac : urbain villégiature (UV)	Urbain résidentiel (URa-b-c)	Autres urbain (surtout UC et UMV ¹³)	Total Urbain (U)
Nombre de logements	794 35,5%	882 39,5%	560 25,0%	2 235
Superficie totale	2,9 km ² 15,6%	8,3 km ² 44,6%	7,4 km ² 29,8%	18,6 km ²
Superficie de terrains non aménagés et non exploités (code 9100)	0,75 km ² 21,4%	2,1 km ² 60,0%	0,65 km ² 18,6%	3,5 km ²
Taux de disponibilité	26%	25,3%	8,8%	18,8%
Taux de densité (logements par km ²)	274	106	76	120
Taux de densité (habitants ¹⁴ par km ²)	602	234	166	264

La portion du périmètre urbain « non desservi » ne respecte pas en moyenne les superficies minimales réglementaires

La réglementation actuelle exige qu'à proximité du lac, la superficie minimale des terrains non desservis soit de 4 000 m². L'analyse des superficies actuelles montre que dans l'ensemble, la superficie moyenne est légèrement supérieure à la norme.

Cependant, il s'agit d'une moyenne et une analyse plus détaillée montre que de nombreuses propriétés, dans Rock-Island par exemple, ne respectent pas la norme de 4 000 m² comme le montre le tableau 5. Cette situation est le résultat des politiques historiques de la Ville.

¹³ UC pour Urbain commercial; UMV pour Urbain mixte villégiature.

¹⁴ Basé sur une moyenne de 2,2 personnes par logement.

Tableau 5 : Les superficies moyennes des terrains en zone urbaine sur lesquels des logements sont construits (rôle d'évaluation, mai 2009)

	Total urbain (UV)	Total urbain excluant les 10 plus grandes propriétés ¹⁵	En zone desservie par l'égout municipal	En zone non desservie (donc à installation septique)
Nombre de logements	2 235	2 221	1 434	787
Superficie totale des propriétés avec logements	11,5 km ²	6,9 km ²	3,4 km ²	3,5 km ²
Moyenne de superficie	5 751 m ²	3 101 m ²	2 371 m ²	4 447 m ² 3 134 m ² en excluant quelques grandes propriétés le long de Lakeside

Mentionnons que dans le périmètre urbain avec installations septiques, il existe quelques très grandes propriétés, notamment le long du chemin Lakeside, qui augmentent fortement la moyenne. En excluant ces situations (17 propriétés du « golden mile »), la superficie moyenne des propriétés avec installation septique dans le périmètre urbain passe de 4 447 m² à x 3 134 m², ce qui résulte en moyenne au non respect des normes de taille minimum des terrains pour ce genre d'emplacement.

La zone commerciale

La municipalité compte 275 commerces dans son sens large.

En pratique, il faut compter 260 commerces taxables (excluant les édifices publics, les églises, etc.). 90,5% de ces commerces sont situés dans la zone urbaine (U) et la grande majorité dans la zone UC (203 commerces ou 78% sont situés dans la zone Urbaine commerciale).

Les commerces sont principalement concentrés en deux pôles, soit le pôle du vieux village de Knowlton (intersection de la R104 et de la R243) et un deuxième pôle plus à l'ouest sur le chemin Knowlton jusqu'à la rue Victoria. Il existe également des « sous-pôles » commerciaux à l'entrée de la ville à partir de l'autoroute 10 (sur la R243) et à l'entrée de la ville en provenance de Cowansville (R104, jusqu'au Gilman's corner). Ces 2 pôles et 2 sous-pôles font l'objet de programmes particuliers d'urbanisme (PPU) décrits à la 3^e partie du plan d'urbanisme actuel.

¹⁵ Les 10 plus grandes propriétés font augmenter considérablement les moyennes; ces 10 propriétés contiennent 14 logements et occupent 4,6 km² allant de 189 ha à 12,5 ha. Nous avons exclu ces propriétés atypiques.

Il existe quelques autres commerces situés dans la zone Récréative (RB) : auberges, spas, camping, etc. ou dans la zone agricole (A) : gravières, fabricant de béton, ferme des canards, etc.

2.3 Les riverains du lac

Sommairement, le périmètre urbain se compose de trois regroupements :

- Les riverains du lac (propriétés directement au bord du lac).
- Le noyau urbain de Knowlton.
- Les noyaux urbains des anciens villages Foster, Fulford et West Brome.

Les riverains comptent pour 2,2% (4,8 km²) du territoire, 426 logements¹⁶ (11,9% des logements de la municipalité) et 6 commerces; ces propriétés représentent 20,1% de la richesse foncière de la municipalité.

Le tour du lac est complètement urbanisé. Aucun terrain n'est considéré vague.

43,2% des logements riverains sont reliés à l'égout municipal, les autres (56,8%) possèdent leur installation septique isolée. La question des installations septiques est analysée en détail dans un document séparé préparé par Renaissance Lac Brome.

2.4 La zone agricole (A)

La zone agricole (A) représente 51,2% du territoire, comprend 16,3% des logements et possède une valeur foncière de 16,8% de l'ensemble de la municipalité.

Par contre, la codification « vert », statut qui protège le territoire par les lois provinciales (Commission de protection du territoire agricole du Québec ou CPTAQ) existe également en dehors de la zone proprement agricole.

En fait, comme le montre le tableau suivant, plusieurs terrains situés en zone Récréative (R) sont codés verts. Globalement, les terrains « Verts » représentent 80,3% du territoire de la municipalité.

Quelques rares terrains « verts », outre dans la zone agricole, sont situés en zone UC (Urbaine commerciale).

¹⁶ Excluant les condos Inverness, le 400 Lakeside. À noter également que ces 426 logements sont situés sur 400 propriétés (parfois une propriété peut compter plusieurs logements).

**Tableau 6 : Les terrains « verts » par grande zone
(rôle d'évaluation, mai 2009)**

Zone	Nbre de terrains « verts »	Nbre de logements sur terrains « verts »	Superficie	% de la superficie totale
Agricole	654 54,6%	515 55,7%	95,5 km ² 57,9%	57,9%
Récréative	516 43,1%	391 42,3%	68,4 km ² 41,5%	41,4 %
Urbain ¹⁷	27 2,3%	19 2,0%	0,8 km ² 0,5%	0,5%
TOTAL	1 197	925	165 km ²	99,8%

2.5 Les grands propriétaires terriens

À Ville de Lac-Brome, comme dans toute municipalité, il existe de nombreux détenteurs d'intérêts : investisseurs immobiliers, contracteurs, développeurs, spéculateurs, pour n'en nommer que quelques-uns.

La région est très peu active en agriculture. On évalue à 46 le nombre de fermes actuellement en exploitation sur le territoire de Ville de Lac-Brome, la plupart étant des fermes laitières (20), quelques porcheries (7), quelques élevages pour animaux de boucherie (3) et écuries importantes (3). Ces fermes en exploitation englobent 11% du territoire (22,4 km²) et affectent peu le bassin versant du lac.

À l'échelle du bassin versant lui-même, le MAPAQ a répertorié, en 2008, 41 exploitations agricoles, la plupart situées à Bolton-Ouest et à Stukely-Sud.

Parallèlement, on observe plusieurs propriétaires terriens qui ne sont pas de réels agriculteurs et qui possiblement envisagent un jour lotir leurs terres et alors développer le territoire.

Les grands propriétaires terriens possédant des terrains de plus de 50 hectares sont au nombre de 100 et possèdent ensemble 39,5% du territoire (81,1 km²). Un certain nombre d'entre eux ont certainement des intérêts pour la mise en valeur et le développement éventuel de leurs propriétés.

¹⁷ Ces cas représentent quelques situations particulières, surtout dans les zones UMV, UV-14 et UV-3.

Renaissance rappelle qu'il n'existe aucun droit acquis au développement et qu'une communauté a pleinement le droit et le devoir d'adopter des orientations et des règles qui visent la qualité de vie de l'ensemble de la communauté.

2.6 La multiplicité des zones écologiquement sensibles

L'environnement physique du territoire de Ville de Lac-Brome comme celui des municipalités environnantes est fait de vallons et de sites pittoresques, de prairies et de milieux forestiers. La nature des sols rocheux (schistes de Sutton à roches métamorphiques¹⁸) fait en sorte que les eaux ruissellent et s'accumulent peu dans les réservoirs souterrains.

Cette situation fait en sorte qu'il existe sur le territoire une grande quantité de zones écologiques sensibles. Ce sont principalement :

- Les cours d'eau (8 cours d'eau majeurs et une multitude de petits cours d'eau souvent non inventoriés situés dans le bassin-versant du lac Brome, 1 cours d'eau majeur situé dans le bassin-versant du lac Bromont et 3 cours d'eau majeurs situés dans le bassin-versant du lac d'Avignon).
- Les milieux humides dont les tourbières.
- Les « hot spots » identifiés par l'ACA.

Renaissance évalue la superficie de ces zones particulièrement sensibles à 23,6 km², représentant environ 11,5% du territoire¹⁹. L'importance environnementale stratégique de ces zones justifie des mesures de protection et des politiques publiques adéquates.

¹⁸ Roche formée par la recristallisation d'une roche préexistante, déplacée et transformée par la température et la pression. Les schistes de Sutton sont constitués de roche métamorphique par opposition aux Monts Shefford et Brome qui sont formés de roche ignée, c'est-à-dire d'une roche formée par refroidissement d'un magma.

¹⁹ ACA, dans son rapport « Délimitation de milieux humides prioritaires du bassin versant du lac Brome présents sur le territoire de la Ville de Lac-Brome » (avril 2007), a identifié 60 milieux humides. Un relevé détaillé de tous les milieux humides de plus d'un hectare identifiés et caractérisés par l'ACA fait état d'une superficie totale de 1,459 ha sur le territoire de Ville de Lac-Brome (communication de l'ACA, le 29 juin 2009). En complément, Renaissance a fait évaluer la longueur des cours d'eau sur le territoire et établit une longueur totale variant entre 400 km et 450 km. Pour les fins de calculs, nous avons utilisé 425 km avec une bande riveraine de 10 mètres de chaque côté des ruisseaux, des étangs et du lac. Nous totalisons ainsi 9 km² qui s'ajoutent au 14,6 km² de milieux humides pour un grand total de 23,6 km² et une proportion de 11,5% de milieux à protéger sur l'ensemble du territoire.

3- LES PROBLÉMATIQUES ET LES PRIORITÉS D'ACTION

3.1 Les principales problématiques du bassin versant

Résumons maintenant ce qui apparaît comme les principales problématiques à résoudre par des mesures d'utilisation durable du territoire. Elles sont au nombre de six:

- *La mauvaise qualité de l'eau*
- *La rareté de l'eau*
- *Le dépassement de la capacité de support*
- *Les grandes quantités de sédiments dans les cours d'eau*
- *Les changements démographiques*
- *L'équité fiscale pas toujours appliquée.*

Première problématique : la mauvaise qualité de l'eau

Le lac Brome est un lac eutrophe, au mieux mésotrophe, qui a fait l'objet de nombreux épisodes de cyanobactéries, depuis de nombreuses années.

Les citoyens de la municipalité et du bassin versant en général sont préoccupés par la mauvaise qualité de l'eau du lac parce qu'ils réalisent que le lac constitue le point central de l'activité récréative, économique et sociale de la communauté et que la présence soutenue de cyanobactéries compromet sérieusement les usages du lac.

Les quantités de phosphore qui, chaque année, atteignent le lac sont importantes. L'eau des affluents alimentant le lac contenait en moyenne 21,6 µg/l Pt (avril à octobre 2008)²⁰, ce qui est beaucoup trop. Les pointes sont enregistrées surtout en périodes de crue.

Dans le lac, les quantités de phosphore observées dans la colonne d'eau sont en moyenne de 12,5 µg/l, une grande partie du phosphore ayant sédimenté. La concentration de phosphore augmente tout au long de la saison et peut atteindre à la fin d'octobre des niveaux de 18-20 µg/l. Dans les zones plus profondes, la concentration de phosphore est nettement plus élevée, le phosphore étant relargué par les sédiments de fond.

Pour provoquer une réelle différence par rapport à la situation actuelle, Renaissance croit que le phosphore arrivant au lac ne devrait pas dépasser en moyenne 15 µg/l. Cela signifie des mesures d'amélioration d'environ 30%, ce qui est considérable et ne peut se faire sans des changements drastiques dans les façons de faire et dans les comportements des citoyens et des autorités, partout dans le bassin versant.

Ces propositions tiennent compte des grandes quantités de phosphore contenues dans les sédiments et le fait qu'il est virtuellement impossible de traiter ces sédiments par

²⁰ Renaissance Lac Brome, « Rapport d'activités saison 2008 », mars 2009.

pompage ou dragage. Il faut en premier lieu réduire significativement les apports de phosphore et laisser la nature reprendre ses droits.

Malheureusement, cela prend du temps et implique que les résidents acceptent de modifier radicalement leurs habitudes. Cela implique également que les autorités modifient leurs façons de faire notamment en matière de travaux publics et des modes d'aménagement du territoire.

Deuxième problématique : la rareté de l'eau

Le bassin versant du lac Brome est un milieu géologique peu propice aux grandes accumulations d'eau souterraine. Au printemps 2008, Renaissance a effectué des consultations techniques préliminaires portant sur la disponibilité probable ou improbable d'eau souterraine dans le bassin versant. Il ressort de cet exercice que les sols des parties nord, sud et surtout est du bassin versant (schistes de Sutton) ne sont pas propices à l'accumulation de grandes quantités d'eau souterraine.

À chaque année, depuis de nombreuses années, la municipalité consacre plusieurs dizaines milliers de dollars pour trouver de l'eau, facteur essentiel à la qualité de vie et au développement de la municipalité. (Tempo, journal communautaire, dans son édition de juillet 2009, rapportait que la Ville avait consacré 80 000\$ par année depuis les quatre dernières années, à recherche de nouvelles sources d'eau). L'approvisionnement en eau potable représente certainement un défi constant.

À Ville de Lac-Brome, les avis de restriction d'eau sont fréquents et chroniques. En 2009, ils ont été émis aussi tôt qu'en mai.

Dans ce contexte de rareté d'eau, les initiatives pour favoriser la recharge de la nappe phréatique et promouvoir l'économie d'eau sont essentielles. Encore là, cela exige des comportements différents de la part de la population afin de réduire la demande pour une ressource rare, qui malheureusement le sera de plus en plus, à cause des changements climatiques et des mauvaises utilisations des sources d'eau.

Troisième problématique : le dépassement de la capacité de support

Le territoire du lac Brome à proximité du lac est un territoire fortement urbanisé et cela depuis les années 1950. Malgré un territoire globalement rural, l'urbanisation passée, sans les règles actuelles d'urbanisme, a fait en sorte que les conditions nécessaires au maintien de la qualité de l'eau n'ont pas été respectées.

Les spécialistes définissent la capacité de support d'un bassin versant comme étant le niveau de phosphore naturel augmenté de 50%²¹. On estime que le lac Brome, à son état naturel d'il y a 300 ou 400 ans, affichait des concentrations de phosphore d'environ 8 à 12 µg/l, pour une capacité de support estimée à environ 15 µg/l.

²¹ Grill (Groupe de recherche interuniversitaire en limnologie et en environnement aquatique), « Calcul de la capacité de support en phosphore des lacs : où en sommes-nous? », avril 2009.

Or, en observant des niveaux de phosphore à 18-20 µg/l à la fin de l'été (en 2007, Guindon²² avait mesuré 30 µg/l), force est de constater que la capacité de support du lac est atteinte et même dépassée. La même situation problématique est observée dans les cours d'eau de la région. En effet, Renaissance effectuée depuis quelques années le suivi de la qualité de l'eau et a enregistré les moyennes de phosphore montrées au tableau suivant.²³

Tableau 7 : Concentrations moyennes de Pt dans chacun des affluents de 2005 à 2008, à leur arrivée au lac (prélèvements par U. de S., laboratoire = IRDA) en µg/l

Stations	2005	2006	2007	2008	Moyenne des 4 années
Argyll - Lakeside	29,0	29,0	28,6	21,2	26,9
Pearson lac	45,7	39,3	38,0	24,8	37,0
Pearson lac – MDDEP ²⁴				23,5	N.A.
McLaughlin (Tiffany)	43,4	30,4	37,9	41,5	38,3
Coldbrook lac ¹	25,9	24,0	22,4	9,0	20,3
Quilliams lac	52,9	32,3	28,9	26,7	35,2
Inverness lac	46,8	40,0	35,6	27,5	37,5
Inverness lac – MDDEP ²⁵				21,7	N.A.

L'analyse de ce tableau montre clairement que la plupart des cours d'eau du territoire présentent des concentrations de phosphore très élevées, malgré qu'une certaine amélioration ait été observée. Rappelons que le MDDEP suggère comme norme pour un cours d'eau se déversant dans un lac de ne pas dépasser 20 µg/l en tout temps (ce qui est différent de la notion de moyenne). Tous les ruisseaux présentent des taux de phosphore problématiques, sauf possiblement le ruisseau Coldbrook.

Depuis plusieurs années, la plupart des spécialistes consultés, scientifiques du MDDEP, universitaires, limnologues ou consultants, répètent que le lac Brome doit, en tout premier lieu, tenir compte de la densité urbaine et de la capacité de support,

²² Guindon, candidat à la maîtrise sous la supervision du professeur Bird de l'UQAM, relevés de la saison 2007.

²³ Renaissance Lac Brome, Rapport d'activités – saison 2008, mars 2009 (tableau 1).

²⁴ Dans le cadre du projet pilote VLB et MDDEP, le Ministère a installé en 2008 une station officielle à l'embouchure du Pearson. Les résultats obtenus sont plus représentatifs que ceux de Renaissance, 11 prélèvements ayant été faits du 8 avril 2008 au 22 octobre 2008.

²⁵ Dans le cadre du projet pilote VLB et MDDEP, le Ministère a installé en 2008 une station officielle à l'embouchure du Inverness. Les résultats obtenus sont plus représentatifs que ceux de Renaissance, 12 prélèvements ayant été faits du 2 avril 2008 au 22 octobre 2008.

malheureusement dépassée, lors de ses choix de politiques et de réglementations urbaines.

Dans le contexte d'une capacité de support dépassée (autant pour le lac que pour les cours d'eau), il faut envisager des mesures qui tendent vers un impact nul²⁶ au point de vue environnemental d'abord pour les nouveaux développements puis, selon une approche progressive, pour le bâti existant (par exemple en donnant aux propriétaires un délai maximum de 10 ans pour se conformer aux nouvelles règles). Dans ce contexte, il faudra résister aux objections du type « Droits acquis » et poursuivre résolument la mise en application des actions nécessaires à la restauration du milieu.

Quatrième problématique : les grandes quantités de sédiments dans les cours d'eau

Depuis 2005, les équipes de Renaissance Lac Brome parcourent le territoire du bassin versant pour effectuer les prélèvements nécessaires à l'analyse de la qualité de l'eau.

Ces visites régulières se sont intensifiées en 2008 et 2009 et ont permis au fil des années de constater les très grandes quantités de sédiments charriés par les cours d'eau, en particulier lors de pluies abondantes.

Or, avec les changements climatiques, les « coups d'eau » sont de plus en plus fréquents et intenses. La contamination se produit lors d'événements ponctuels intenses : la crue printanière, les très fortes averses d'été, la crue automnale²⁷. C'est pourquoi des dispositifs de gestion du ruissellement de l'eau sont essentiels : pratiques adéquates d'aménagement des terrains et des infrastructures municipales (routes et fossés), seuils, bassins de rétention, etc.

Les ruisseaux Quilliams, McLaughlin et Argyll sont particulièrement affectés par la forte érosion des sols, situation constatée à plusieurs reprises.

Quand on sait que :

- Les sédiments constituent de très importants facteurs de contamination pour les cours d'eau. D'abord, la contamination physique : turbidité, dépôts dans le fond des rivières et des lacs, ensuite, la contamination chimique : apports de phosphore, d'azote et d'autres matières chimiques.
- Jusqu'à 90% du phosphore arrivant au lac par les cours d'eau est charrié par les sédiments, en particulier les particules fines.
- L'excavation pour la construction d'une maison neuve génère jusqu'à 4 tonnes de sédiments, en l'absence de mesures adéquates de protection des sols à nu.

²⁶ Toute intervention humaine sur les milieux naturels comporte un impact quel qu'il soit. Atteindre un impact nul est hautement souhaitable, mais théorique. Dans ce contexte, nous parlerons d'impact minimal.

²⁷ Beaudin, L, et al, « Variabilité spatio-temporelle des exportations de sédiments et de phosphore dans le bassin versant de la rivière aux Brochets au sud-ouest du Québec », Agro-Solutions, novembre 2006.

- Tout sol, quel qu'il soit, contient une certaine quantité de phosphore : le sol peut être riche, modérément riche ou pauvre. Le facteur déterminant pour la contamination des cours d'eau est le « transport » (le ruissellement). Évidemment, les précipitations, la pente, la teneur en phosphore du sol, les pratiques de gestion, les types de culture peuvent avoir une influence sur le phosphore transporté dans les cours d'eau.
- Il se déverse des centaines, voire des milliers de tonnes de sédiments dans le lac Brome à chaque année²⁸. À titre d'exemple, une teneur moyenne de 300 à 600 mg Pt / kg de sol naturel²⁹ implique des milliers de kilogrammes de phosphore ainsi charrié dans les cours d'eau et éventuellement dans le lac. Un meilleur contrôle d'érosion, bonifiant le règlement actuel #489, permettrait d'éviter une partie significative de ces apports.
- Une étude menée dans un bassin versant semblable à celui du lac Brome (agroforestier) montre que « les surfaces telles les routes de terre sont les principales sources de sédiments fins pendant la période estivale »³⁰. Les observations terrain faites par Renaissance laissent croire que cette conclusion s'applique tout à fait à notre situation.

Cette situation est paradoxalement désespérante tout en ouvrant la voie à des solutions accessibles, pour peu que la volonté politique y soit. En effet, il est inconcevable que, compte tenu de la situation actuelle des cours d'eau et du lac, les autorités municipales ne soient pas plus proactives pour faire en sorte que les routes, les fossés et les entrées charretières ne soient pas mieux aménagées. Ces composantes représentent une énorme fraction des sédiments transportés dans les cours d'eau.

Les façons de faire dans ce domaine doivent être rapidement modifiées et peuvent conduire à des gains énormes, nous en sommes convaincus. De plus, les personnes causant des érosions majeures sont facilement identifiables : constructeurs, aménagistes (étangs, nivellement de terrains, sols à nu, etc.), forestiers, services municipaux de voirie, etc. Ils peuvent facilement faire l'objet de formation, de suivis et de sanctions au besoin.

La question du contrôle des sédiments et des sols à nu est essentielle et ne peut tolérer plus longtemps les pratiques actuelles. Des mesures concrètes doivent être mises en place pour assurer la gestion du ruissellement et de l'érosion, cela est primordial. À titre d'exemple, la saison 2009, seulement à mi-parcours, a été particulièrement désastreuse à cet égard.

²⁸ À l'échelle du bassin versant de la Yamaska, le Cogebly estime les apports annuels de sédiments à 300 000 tonnes.

²⁹ Voir à ce sujet « Outil de diagnostic des exportations de phosphore », Manuel de l'utilisateur, IRDA, juin 2008.

³⁰ Olsen, Taylor, « L'identification des sources de sédiments à l'aide de l'analyse spatio-temporelle de sédiments de crue », communication lors du Rendez-vous international sur la gestion intégrée de l'eau », Sherbrooke, 1-3 juin 2009.

Cinquième problématique : les changements démographiques

La communauté du lac Brome, comme ailleurs au Québec, vieillit. Le phénomène semble plus important ici, un peu comme cela se produit dans les régions éloignées (exode des jeunes pour les études sans que ceux-ci reviennent nécessairement à cause du peu d'emplois ou encore du manque de services). La population anglophone doit en particulier faire face au défi du renouvellement de sa population.

Soulignons le fort attrait du territoire (mi-chemin entre Montréal et Sherbrooke), 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 valeur en richesse foncière des ménages est nettement plus élevée à VLB que la moyenne provinciale. À titre d'exemple, la valeur d'une résidence d'un logement s'établit à VLB en moyenne à 228 673 \$ alors que la moyenne provinciale est de 147 721 \$)³¹, soit 55% plus élevée. Les valeurs pour 2009 sont probablement supérieures, mais dans les mêmes proportions.

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 (Note de Renaissance : vs 14% pour le Québec³²).*
- *La proportion de la population âgée d'entre 55 et 64 ans a grandi de 14% en 2001 à 20% en 2006 ans (Note de Renaissance : 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 (Note de Renaissance : la population aurait baissé de 2,6% à VLB versus une baisse provinciale de 0,7%).*

Il est donc clair que la population vieillit et que croissance de VLB est en grande partie le fruit des « baby-boomers » qui viennent s'installer dans la région. Pour paraphraser un article du magazine L'actualité : « Les « baby-boomers sont si nombreux dans la MRC qu'ils font augmenter la population »³³.

³¹ 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\$.

³² Institut de la Statistique du Québec.

³³ Chrétien, Daniel, « Immobilier : où sont les bonnes affaires? », L'actualité, avril 2009.

Sixième problématique : l'équité fiscale pas toujours appliquée

Les choix de développement doivent toujours se faire en fonction d'un principe d'équité fiscale, c'est-à-dire du partage des charges publiques de façon équitable entre les contribuables. Il existe certaines situations qui induisent certains biais dans le partage du fardeau fiscal en faveur d'un groupe plutôt que l'autre.

Le gouvernement du Québec et, par voie de conséquence, la MRC Brome-Missisquoi ont déjà annoncé leur intention de ne pas permettre l'ouverture de nouvelles rues en dehors du territoire urbain, cela parce qu'il est plus avantageux socialement et économiquement de tirer parti des infrastructures en place, routières ou autres. L'orientation gouvernementale est clairement de consolider les noyaux urbains desservis par les services publics et d'éviter l'étalement urbain.

a) L'ouverture de nouvelles rues privées ou publiques

L'ouverture de nouvelles rues privées ou publiques peut dans certains cas poser une question d'équité fiscale. En effet, à titre d'exemple, le coût d'entretien d'une route par la municipalité de Lac-Brome est de 5 833 \$ au kilomètre³⁴ (auquel s'ajoute chaque année plusieurs centaines de milliers de dollars en projets majeurs de réfection).

Notons que ce coût moyen ne comprend pas les coûts pour la construction de la route (frais d'intérêt et remboursement du capital), parce que souvent le coût initial de construction est à la charge du développeur qui cède éventuellement la rue / route à la municipalité moyennant 1\$.

En considérant qu'au budget municipal, 23% des dépenses de la municipalité vont aux travaux de voirie, on peut facilement faire l'imputation suivante. Un propriétaire dont la propriété vaut 238 000 \$ (moyenne des propriétés résidentielles) contribue au budget municipal 2 094 \$ (taxe générale de 0,88¢ du 100 \$ d'évaluation) dont 482 \$ sont dédiés aux travaux de voirie. Une rue de 1 km doit comprendre au moins 12 tels propriétaires, sinon il en coûte plus cher à la collectivité que ce que ces propriétaires contribuent.

Cela, sans compter les autres services qui peuvent s'avérer très coûteux et constituer un fardeau pour l'ensemble de la municipalité, sur un territoire trop étendu : service de collecte des déchets, service de santé, service de police, service d'incendie, etc. C'est ce rationnel qui a prévalu dans l'intention du gouvernement du Québec et de la MRC pour optimiser les infrastructures publiques actuelles en concentrant le développement dans les périmètres urbains actuels.

³⁴ Données au 31 décembre 2008, publiées par VLB lors du dépôt du budget 2009. Budget total à l'item « Transport routier = 2 668 023\$ en 2008 pour 457,4 kilomètres de route.

b) Le réseau d'aqueduc

Le réseau d'aqueduc constitue un autre exemple d'inter-financement potentiel entre citoyens. Le réseau d'aqueduc de Ville de Lac-Brome représente 45,69 km auxquels sont reliées 1 507 unités, en excluant les entités avec compteurs.

Les 1 507 unités ont généré 335 000 \$ en revenus pour 2008 (taxe forfaitaire de 220 \$ par unité). Les coûts à l'item aqueduc ont été en 2008 de 248 110 \$, laissant un surplus, sans doute pour payer les coûts de recherche d'eau.

Par contre, les coûts de financement et d'amortissement sont aussi à considérer.

c) Les installations septiques isolées

Le cas des installations septiques est un autre exemple où des iniquités fiscales sont possibles. Au début des années 1980, le Québec connaissait un très important problème de pollution des eaux par l'urbanisation. L'assainissement devint le leitmotiv de très importants programmes de travaux publics où, à l'échelle provinciale, des milliards de dollars furent investis. Les infrastructures d'égouts municipaux furent modernisées à grands renforts de dollars publics.

Pendant ce temps, les quelque 700 000 ménages québécois possédant des installations septiques isolées ont été complètement laissés à eux-mêmes. Aucune subvention ne leur a été accordée. Pire, à même leurs impôts sur leur revenu, ces citoyens paient pour subventionner les installations qui desservent leurs voisins urbains (souvent de 33% à 66% des coûts d'immobilisation sont assurés par les paliers supérieurs, provincial et fédéral).

Il faut donc revoir les politiques en matière de traitement des eaux usées pour les résidences isolées. En effet, la réalité est que la très grande majorité des investissements pour les égouts municipaux est relayée aux paliers de gouvernements supérieurs (provincial et fédéral) qui subventionnent en grande partie les infrastructures nécessaires. Quand les autorités municipales décident d'installer un réseau d'égout, elles transfèrent indirectement une partie des coûts de construction à l'ensemble des citoyens.

À Ville de Lac-Brome, cette situation existe également. Les citoyens desservis par l'égout municipal, par exemple, ceux de Bondville où le réseau sera vraisemblablement modernisé en 2009-2010, ne paient en fait qu'une partie des coûts. Le gouvernement provincial et le gouvernement fédéral assument une grande partie des coûts d'investissement; le conseil de Ville peut imputer à l'ensemble des citoyens de la Ville l'autre partie, ce qui, selon nos renseignements, est en général le cas. Les frais réels imputés aux citoyens directement concernés sont les coûts de raccordement (1 900 \$ en 2009) et une partie des coûts d'exploitation (réseau et traitement) au moyen de la taxe d'égout (240 \$ par logement en 2009). Pendant ce temps, les autres citoyens possédant une installation septique isolée paient 100% des coûts de leur installation (construction et entretien).

Cette iniquité est d'autant plus importante que la valeur imposable des résidences sans services est plus élevée que celle des résidences avec services.

d) Les embarcations à moteur

Il n'existe au lac Brome aucune politique permettant d'appliquer le principe de l'utilisateur payeur aux plaisanciers. N'importe qui peut mettre à l'eau son embarcation, utiliser le lac selon son bon plaisir et n'encourir aucuns frais. Les coûts reliés à la patrouille nautique, à la restauration du lac, aux efforts de renaturalisation, aux services d'urbanisme directement reliés au lac (réglementation, inspection, application, suivis) sont assumés par l'ensemble des citoyens. Bien sûr, les riverains paient davantage de taxes à cause de la valeur plus élevée de leur propriété, mais cela ne justifie pas l'utilisation sans frais par de nombreux plaisanciers venant de l'extérieur de la municipalité (probablement 10-20% des utilisateurs, peut-être même plus).

3.2 Certaines tendances à tenir compte

Évidemment, les citoyens souhaitent que le milieu dans lequel ils vivent soit le plus intéressant possible. Outre les généralités habituelles, à savoir que le milieu de vie doit permettre à chacun de jouir d'une eau de qualité, d'un espace sain, d'une dynamique sociale intéressante, d'un contexte économique favorable, deux tendances, spécifiques au milieu de villégiature, méritent une attention particulière.

L'arrivée des « baby-boomers »

Il est pertinent de se demander quels sont les besoins des nouveaux citoyens qui occupent le territoire.

Il est clair que le territoire de lac Brome possède plusieurs atouts susceptibles d'attirer les « baby-boomers », jeunes retraités ou à la veille de la retraite. Mentionnons :

- 50 minutes du pont Champlain.
- 45 minutes de Sherbrooke (donc à mi-chemin entre 2 centres urbains importants).
- Décors bucoliques.
- Espaces des Cantons de l'Est (peu de moustiques, grands espaces, tranquillité, paysages pittoresques, etc.).
- Services intéressants : sentiers, parcs, montagnes à proximité, stations de ski (Sutton, Owl's Head, Bromont, Orford), terrains de golf, centres commerciaux, services publics, etc.

En examinant le type d'utilisation du territoire depuis 10 ans, on peut évaluer l'évolution de son passé récent et anticiper les principales tendances.

L'examen des constructions des résidences privées à VLB depuis 1998 montre que 422 telles constructions ont eu lieu, soit environ un peu plus d'une quarantaine par année, parfois des rénovations majeures de construction en place, parfois la construction de nouvelles résidences.

Le tableau suivant montre que ces résidences sont généralement des maisons de haut de gamme et qu'elles occupent de grands terrains, soit environ 4 ha. en moyenne.

Tableau 8 : Superficies des terrains et valeur moyenne des résidences construites entre 1998 et 2008 (n = 422) (rôle d'évaluation, mai 2009)

	Superficie moyenne	Valeur moyenne totale	Valeur moyenne avec services	Valeur moyenne sans services
Terrain	40 198 m ²	72 593 \$	47 009 \$	104 133 \$
Bâtisse		274 566 \$	206 978 \$	335 242 \$
Immeuble total		337 016 \$	253 987 \$	439 375 \$

Le tableau qui suit illustre bien le grand attrait des gens pour les grands terrains et les maisons de qualité. En effet, les constructions en zone agricole ou en zone récréative représentent 36% des nouvelles constructions. Il faut dire que dans le cas de la zone UV (abords du lac), l'essentiel des nouvelles constructions sont en fait des rénovations majeures à des installations existantes, la plupart du temps des vieux chalets. Il n'y a plus de terrains disponibles pour la construction de nouvelles résidences.

De plus, les constructions dans les zones urbaines résidentielles ont surtout eu lieu sur la rue de la Bourgade, les condos Coldbrook, le chemin Knowlton, la rue Pine, le secteur Héritage.

Tableau 9 : La répartition des zones (avec et sans services) où se sont implantées les nouvelles résidences privées depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)

Zones	Superficie moyenne	Nbre de logements	Valeur moyenne totale
Urbaine villégiature : UV abords du lac	3 265 m ²	102 25,0%	354 902 \$
Urbaine résidentielle : URa – b - c	4 520 m ²	151 38,0%	251 656 \$
Agricole	237 188 m ²	35 9,0%	408 571 \$
Récréative	62 176 m ²	111 28,0%	439 640 \$
Total	40 648 m²	399³⁵	344 110 \$

En distinguant les constructions avec services de celles sans services, on s'aperçoit que les nouvelles constructions sans services sont nettement plus dispendieuses (elles ont une valeur foncière presque deux fois plus élevée, 1,7 fois pour être plus précis) et qu'elles sont situées sur des terrains beaucoup plus vastes, comme le montrent les deux tableaux qui suivent.

Tableau 10 : La répartition des zones où se sont implantées les nouvelles résidences privées sans services depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)

Zones	Superficie moyenne	Nbre de logements	Valeur moyenne totale	Valeur moyenne bâtiment seulement
Urbaine villégiature : UV abords du lac	5 476 m ²	45 24,0%	487 793 \$	317 953 \$
Urbaine résidentielle : URa – b - c	9 993 m ²	48 26,0%	277 727 \$	244 890 \$
Agricole	241 129 m ²	30 16,0%	419 450 \$	305 907 \$
Récréative	109 217 m ²	64 34,0%	544 590 \$	435 180 \$
Total	79 945 m²	187 (47% du total)	442 347 \$	337 387 \$

³⁵ Les 23 autres constructions se sont réalisées dans d'autres zones U que celles ici recensées.

Tableau 11 : La répartition des zones où se sont implantées les nouvelles résidences privées avec services depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)

Zones	Superficie moyenne	Nbre de logements	Valeur moyenne totale	Valeur moyenne bâtiment seulement
Urbaine villégiature : UV abords du lac	1 463 m ²	57 27,0%	250 080 \$	185 717 \$
Urbaine résidentielle : URa – b - c	3 048 m ²	103 49,0%	242 915 \$	207 693 \$
Agricole	213 540 m ²	5 2,0%	335 880 \$	231 760 \$
Récréative	2 123 m ²	47 22,0%	297 181 \$	252 813 \$
Total	7 381 m ²	212 (53% du total)	259 065 \$	212 370 \$

Une récente étude³⁶ 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 le secteur Est de la MRC, soit Sutton, Abercorn, Frelisghburg et Lac-Brome. On sait que le secteur Est de la MRC est reconnu pour son économie tournée vers le tourisme et la villégiature tandis que 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. De plus, 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. Ce sont donc dans la grande majorité des ex-urbains.
- 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.

³⁶ 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.

- 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 (caractéristiques physiques du milieu, rythme et style de vie, cadre idéal pour réaliser des projets personnels).

Notons que, par rapport à la réalité de l'arrivée des « *baby-boomers* », la non-disponibilité de l'internet haute vitesse sur l'ensemble du territoire constitue un frein, en particulier pour les travailleurs autonomes et les micro-entreprises.

Les nouvelles jeunes familles

La Ville de Lac-Brome a adopté en 2009 une politique familiale pour favoriser le renouvellement de sa population vieillissante. Cette politique entraîne des conséquences quant à l'aménagement du territoire. En effet, en stimulant la demande de constructions, elle amplifie la rareté des terrains.

Tableau 12 : La répartition de la valeur des immeubles pour les implantations depuis 1998 (rôle d'évaluation, mai 2009)

Fourchette de valeurs	Nombre	%
Moins de 199 999\$	116	27,5%
200 000\$ à 299 999\$	135	32,0%
300 000 à 399 999\$	52	12,3%
Plus de 400 000\$	119	28,2%
Total	422	100%

On constate que les propriétés de moins 200 000\$ représentent 27,5% des implantations des 10 dernières années. Les propriétés de moins de 150 000\$ représentent 11,5% des constructions des 10 dernières années.

En combinant ces observations aux résultats de l'étude de l'INRS sur les nouveaux ruraux, force est de conclure qu'il est peu probable que les mesures envisagées par la politique familiale de Ville de Lac-Brome puissent constituer des facteurs susceptibles de susciter durablement l'intérêt des jeunes familles et de maintenir leur adhésion à notre communauté. Pour que la politique puisse réellement avoir les effets recherchés à long terme, il faut que le volet économique et que le volet social soient davantage renforcés. Qui plus est, si aucun critère d'admissibilité portant sur l'âge ou le travail n'est établi, la politique pourrait n'avoir pour seuls effets que de stimuler la construction sans pour autant favoriser les jeunes familles.

Les recherches consultées montrent que les besoins des nouveaux citoyens sont ceux de personnes qui recherchent la vie à la campagne, qui sont scolarisés, qui constituent

un bassin d'expertise unique, qui apportent des réflexes de personnes ayant vécu dans un milieu urbain et qui vivent soit comme retraités ou comme travailleurs autonomes (industrie du service).

En somme, le territoire de Ville de Lac-Brome semble constituer un attrait très grand pour des gens qui veulent s'installer sur de grands terrains et sont prêts à payer plus cher leur propriété. Au cours des dernières années, les propriétés de moins de 200 000\$ ont représenté la minorité des nouvelles implantations sur le territoire. L'attrait de la vie à la campagne (espaces, tranquillité, paysages, etc.) où les inconvénients de l'agriculture intensive sont à toutes fins utiles inexistantes ou presque (odeurs, bruits, circulation, polluants, etc.) semble un motif très important lors de la décision de s'installer dans la région.

3.3 Sommaire des principales contraintes à tenir compte

En prenant un certain recul, on peut énoncer comme suit les principales contraintes dont il faut tenir compte avant de concevoir une stratégie d'utilisation durable du territoire :

- la capacité de support du lac est dépassée;
- le périmètre urbain est occupé à 71%, les terrains disponibles étant surtout dans les noyaux des anciens villages;
- l'eau du lac et des cours d'eau est généralement de mauvaise qualité (épisodes de cyanobactéries, grandes quantités de particules en suspension);
- l'eau potable est rare (restrictions chroniques d'eau, limitations au développement);
- 11,5% du territoire de la municipalité est occupé par des zones très sensibles écologiquement, en particulier les milieux humides à protéger;
- les résidents sont vieillissants; la population anglophone est en diminution;
- les nouveaux arrivants sont surtout des gens de 55 ans et + désirant de grands terrains et des résidences de haut de gamme à la campagne. La tendance « gentleman farmer » semble s'imposer comme une caractéristique des prochaines années;
- le mode de vie « à la campagne » est valorisé par la population;
- 29% de la population est considérée comme saisonnière (fins de semaine, occupation d'une ou de plusieurs saisons) par opposition aux résidents permanents;
- les « baby-boomers » sont le principal facteur de croissance de la municipalité;
- la zone commerciale est étendue linéairement le long de deux axes routiers;
- le service et le tourisme constituent le principal moteur économique.

3.4 Les priorités d'action

Face à la réalité du milieu et aux besoins exprimés par les citoyens, Renaissance croit que les priorités les plus importantes à refléter dans le futur plan d'urbanisme sont :

- **L'eau** en qualité et en quantité suffisante (par des mesures adéquates de protection et de prévention); l'eau apparaît sur le territoire de Lac Brome comme un dénominateur commun des actions environnementales, sociales et économiques.
- **L'aménagement du territoire.** Les orientations et les règlements d'aménagement devront tenir compte des besoins d'espace des citoyens et de la protection de l'environnement, tout en visant l'optimisation des infrastructures publiques.

Il existe bien sûr beaucoup d'autres aspects qui pourraient être considérés, au risque de perdre de vue les éléments qui nous semblent les plus importants. Mentionnons le développement touristique, le développement culturel, le développement économique, la préservation du bâti patrimonial.

Nous laissons à d'autres groupes le soin de faire valoir l'importance de ces différents aspects qui devront cependant toujours respecter les priorités de l'eau et de l'aménagement du territoire.

En effet, Renaissance est d'avis que ces aspects ne peuvent avoir de succès sur notre territoire que si l'eau est gérée adéquatement et que si les règles d'aménagement du territoire tiennent compte des exigences environnementales, notamment par la dimension des terrains, la gestion du ruissellement, le contrôle de l'érosion et la protection des zones écologiquement sensibles.

4- LES ORIENTATIONS ET LES OBJECTIFS

4.1 Le développement à impact minimal sur l'environnement

« Tout futur développement et toute nouvelle construction doivent se faire en visant un impact environnemental minimal. Des mesures compensatoires appropriées doivent être définies, implantées et appliquées sur le territoire du bassin versant en général et sur celui de Ville de Lac-Brome en particulier ».

Selon cette orientation, les objectifs suivants sont proposés :

- Ville de Lac-Brome doit veiller à ce que toutes ses interventions sur le territoire respectent prioritairement la notion « **d'impact environnemental minimal** » (tendant vers l'impact nul), en particulier lors de ses travaux de voirie : aménagements de rues et de fossés, raccordements de services publics, déneigement, réparations diverses, etc.
- 100% des projets de développement et de nouvelles constructions doivent comporter une étude de caractérisation et de conformité (respect des milieux sensibles, des cours d'eau, des milieux humides, etc.), une étude d'impact environnemental et un plan de mesures compensatoires prévoyant entre autres la gestion du ruissellement et le contrôle de l'érosion. Plus spécifiquement, la caractérisation en « avant projet » doit entre autres inclure les débits, la teneur en MES et le phosphore total du ou des cours d'eau recueillant les eaux de l'ensemble du site du projet; ces mesures doivent être conduites en amont et en aval du site du projet, sur une période suffisante, de façon à se donner une référence comparative dans l'approche « impact minimal ».
- La concentration de phosphore arrivant dans le lac ne doit jamais dépasser 15 µg/l.
- Aucun enrichissement sur tout cours d'eau et/ou fossé présent sur toute propriété n'est permis. La Municipalité met en place un programme de vérification en conséquence.

4.2 La primauté de la qualité de l'eau

« La qualité de l'eau doit primer sur les intérêts de l'un ou l'autre utilisateur ».

Les conflits d'usage sont nombreux et peuvent potentiellement se traduire par des tensions entre certains groupes de citoyens. À titre d'exemple, les plaisanciers, les golfeurs, les agriculteurs, les développeurs, les riverains, les exploitants d'installations industrielles, etc. Dans ce sens, tous les usages ne sont pas égaux. La qualité de l'eau doit constituer un objectif prioritaire.

Les objectifs ou critères suivants sont proposés :

- Ville de Lac-Brome doit prendre les mesures pour implanter sans délai la norme du « 150 mètres – 3 mètres » de profondeur sur le lac, norme encadrant la zone de circulation à vitesse réduite (vitesse d’embrayage) sur le lac.
- Les choix d’orientations, de politiques et de programmes publics doivent répondre positivement à la question : « En quoi, cette orientation, cette politique, ce programme, cette décision respecte-t-elle la qualité de l’eau poursuivie par le plan de zonage? Les objectifs de qualité de l’eau sont-ils compromis au profit de l’un ou l’autre groupe d’intérêt? »
- Un mécanisme de concertation à l’échelle du bassin versant doit pouvoir formuler les orientations quinquennales et exiger des municipalités des consultations avant l’implantation de nouveaux projets ayant un impact environnemental à l’échelle du bassin versant.

4.3 La gestion du ruissellement

« Le ruissellement de l’eau doit être géré adéquatement; il faut privilégier l’infiltration de l’eau par tous les moyens valables. »

La gestion du ruissellement de l’eau est certainement l’une des clés pour la lutte aux cyanobactéries. En effet, les cours d’eau, les fossés de chemin et les fossés de drainage, conçus selon les normes des années 1950, sont les vecteurs premiers des apports de nutriments aux plans d’eau. Conçus pour évacuer l’eau le plus rapidement possible, les fossés sont des « autoroutes »; la vitesse de l’eau contribue à l’arrachement des sols et à la dégradation de l’eau.

Les objectifs suivants sont proposés :

- Les rues, routes et entrées charretières doivent être aménagées de façon à privilégier l’écoulement rapide de l’eau vers le fossé ou le bord de la rue lesquels sont adéquatement aménagés (naturalisation au moyen de végétaux vivaces, enrochement, gouttières, etc.). En cas de pentes fortes, des structures dirigeant l’eau vers les côtés sont aménagées. Dans le cas particulier des entrées charretières, celles-ci doivent en outre être aménagées de manière à ce qu’au maximum 15 mètres d’entrée charretière s’égouttent vers la voie publique ou le fossé de rue.
- Les surfaces étanches (asphaltées ou autres) doivent être réduites au plus strict minimum et les revêtements utilisés doivent employer des matériaux perméables et des structures d’infiltration adéquates (jardins d’eau, étangs d’infiltration, fosses d’infiltration, etc.).
- La vitesse de l’eau dans les fossés doit être réduite par les moyens appropriés (, naturalisation, enrochement, aménagements de seuils, etc.)

- 100% des fossés doivent être aménagés de manière à éviter le décrochage des sols.
- Partout où la situation le permet, les fossés doivent être entretenus selon la technique du tiers inférieur, proposé par le Ministère des Transports du Québec (MTQ).
- VLB devrait distribuer au moins 2 000 arbustes chaque année aux riverains des cours d'eau et des plans d'eau.

4.4 L'équilibre entre l'offre de terrains et la demande de développement

« Tout nouveau développement doit tenir compte de l'équilibre et de l'arrimage entre l'offre de terrains du périmètre urbain et la demande pour de nouveaux espaces. »

Une des grandes orientations gouvernementales, reprise par la MRC Brome-Missisquoi, consiste à optimiser le périmètre urbain et en conséquence à limiter le développement qui empiète dans la zone agricole.

Sur le territoire de Ville de Lac-Brome, cette gestion très serrée du développement du périmètre urbain doit tenir compte de la croissance prévue des ménages et de la disponibilité des terrains pour accueillir ces ménages.

Le schéma d'aménagement de la MRC rapporte l'estimation du nombre de ménages pour la période de 2006 à 2021 comme suit :

Tableau 13 : 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 ³⁷
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 relativement 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 peut dire que la croissance attendue de Ville de Lac-Brome au cours des prochaines années sera le double de celle de l'ensemble de la MRC : ainsi, sur une

³⁷ À noter que cette croissance correspond approximativement à la croissance historique de VLB, où nous avons établi une moyenne d'environ 40 nouveaux ménages par année au cours des 10 dernières années.

période de 10 ans, Lac-Brome connaîtra 407 nouveaux ménages soit 15% ou 1,5% par année; durant la même période, la MRC connaîtra 1 225 nouveaux ménages soit 6,2% ou ,62% par année.

Il faut maintenant se demander où logeront les 215 nouveaux ménages d'ici 2016 (période de 5 ans du présent plan d'urbanisme) ou les 407 nouveaux ménages d'ici 10 ans.

En supposant une superficie moyenne minimale de 4 000 m² (superficie minimale exigée pour les constructions non desservies), les nouveaux arrivants (sur des rues déjà existantes) exigeraient globalement 0,8 km² d'ici 5 ans et 1,6 km² d'ici 10 ans.

Or, le périmètre urbain actuel dispose encore de 3,5 km² en terrains non aménagés et non exploités, ce qui est suffisant pour accommoder les nouveaux arrivants à la condition qu'ils veuillent s'y installer.

Même en supposant une performance exceptionnelle de la croissance des ménages, par exemple, que la croissance double à chaque année, pour les 10 prochaines années, il serait possible de loger ces nouveaux arrivants à l'intérieur du périmètre urbain actuel. Ainsi, en supposant 80 nouveaux ménages par année plutôt que 40 comme prévu, l'espace des noyaux actuels urbains serait suffisant (3,2 km² requis au bout de 10 ans).

Les territoires de Fulford, Foster et de West Brome devront en conséquence être mis en valeur au cours des prochaines années et pourront ainsi recevoir les nouveaux ménages prévus.

En conséquence, les objectifs suivants sont suggérés:

- Tout développement futur devrait être limité au périmètre urbain actuel conformément aux orientations gouvernementales et de la MRC.
- Tout futur développement impliquant 10 hectares ou plus à être lotis ou impliquant plus de 10 lots futurs doit être précédé d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).
- Seuls les cas exceptionnels et conformément au processus d'approbation et aux critères de conformité prévus par la MRC, notamment les cas de « mise en valeur de milieux agricoles moins viables » pourront être considérés aux fins de futurs développement hors périmètre urbain.

4.5 L'équité fiscale

« La répartition des charges publiques doit se faire en respectant le principe de l'équité fiscale ».

Il est essentiel que les citoyens soient tous traités également. Ainsi, les choix de développement ne doivent pas favoriser un citoyen au détriment de l'autre et les frais

de services (vidanges / aqueduc / égouts) doivent refléter les coûts réels incluant tous les coûts reliés à l'investissement (amortissement et intérêt). Par exemple :

- les taxes locales pour les prolongements de rue / route (fond de rue / route, pavage, éclairage, aqueduc, égouts, etc.);
- l'ajustement des frais « aqueduc » et « égouts » selon les coûts d'opération actualisés chaque année et les réinvestissements sur ces réseaux;
- l'ajustement des frais de services selon les coûts moyens actualisés chaque année (raccordement aux réseaux d'aqueduc et d'égouts).

4.6 Positionnements à l'égard de quelques questions particulières

La zone du lac

La zone se drainant directement dans du lac, soit la bande de terrain large d'au moins 300 mètres de la ligne des hautes eaux tout autour du lac comporte un degré de sensibilité environnementale particulier et doit être protégée de façon spécifique. Des propositions concrètes sont faites pour assurer la protection de cette zone du périmètre urbain actuel. Le Ministère appelle d'ailleurs ce type de territoire le « corridor riverain ».

En particulier, les terrains non desservis ne devraient jamais être inférieurs à 4 000 m²; le long de Lakeside, les exigences actuelles de terrains à 20 000 m² devraient être maintenues pour des raisons de capacité de support dépassée et de respect du paysage actuel.

Le développement de la villégiature

La pression pour accroître les possibilités de villégiature ira en s'accroissant. Il faut veiller à ce que tout développement comportant 10 hectares ou plus ou plus de 10 futurs lots soit accompagné d'un plan d'aménagement d'ensemble et de mesures compensatoires, adaptées à la situation particulière projetée et respectant les orientations de la MRC et du gouvernement du Québec.

Les logements à prix abordables

Une faible demande pour de tels logements est prévisible. Pour vraiment faciliter le renouvellement de la population, les programmes mis en place devront être soigneusement conçus et tenir compte de la réalité économique de la demande, tout comme des besoins des jeunes familles (emplois, services de garde, loisirs, services de proximité, etc.). Quelques emplacements, y incluant certains sites de constructions multifamiliales, pourraient être identifiés dans le périmètre urbain en autant que les mesures à impact environnemental minimal décrites précédemment soient strictement respectées. Un plan d'aménagement d'ensemble pourrait être exigé. Le type de résidences ne devrait pas comporter plus de 2 étages, avoir une hauteur maximum déterminée selon une architecture s'intégrant bien au bâti actuel et à l'environnement naturel.

La zone industrielle

La Ville de Lac-Brome possède une zone industrielle très modeste correspondant à la nature même des activités et des caractéristiques de la Ville. La municipalité est essentiellement un milieu de villégiature et une destination touristique. La zone actuelle, notamment sur la rue Victoria ne devrait plus accueillir de nouvelles industries. Les autorités municipales et leurs partenaires devraient mettre l'accent sur le développement de l'industrie des services et du tourisme.

5- LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

5.1 Les critères de conformité pertinents

Le schéma d'aménagement de la MRC Brome-Missisquoi énonce des critères de conformité contraignant les choix de Ville de Lac-Brome quant aux affectations du territoire. L'application de ces critères aura des conséquences sur la nouvelle carte des zones. Ce sont principalement :

La gestion des usages à l'extérieur des périmètres urbains

- « Toute nouvelle rue privée ou publique, ou prolongement d'une rue privée ou publique existante est interdite à l'extérieur des périmètres d'urbanisation existants ».
- « Lorsque le périmètre d'urbanisation ne possède plus d'espace propice au développement, les futurs développements urbains devront être planifiés en milieu rural, tout en étant contiguë aux périmètres urbains existants ».

La consolidation des îlots déstructurés.

- « La municipalité devra, dans son processus de détermination des secteurs (îlots déstructurés à être consolidés) prévoir un mécanisme de concertation au niveau local entre les producteurs (agricoles), les résidents et les élus. Les résultats de cette concertation devront faire partie du document (comprenant la problématique, les grandes orientations d'aménagement et l'identification des îlots déstructurés visés au plan d'urbanisme) ».
- À Ville de Lac-Brome, les seuls îlots déstructurés identifiés par la MRC sont le secteur des Alizés et le village Iron Hill. Renaissance considère la situation du secteur des Alizés comme une anomalie ne reflétant plus la réalité d'aujourd'hui et demande que le statut d'îlot déstructuré s'appliquant au secteur des Alizés soit réévalué et retiré.

Les milieux agricoles moins viables

- « Les municipalités devront définir les grandes orientations d'aménagement et identifier les secteurs propices à une demande à portée collective dans leur plan d'urbanisme (pour présentation à la MRC concernant les milieux agricoles moins viables susceptibles de changer d'affectation tout en créant tout de même des entités foncières d'au moins 10 ha. sur les routes existantes).
- Pour Renaissance, tels développements, respectant les orientations de la MRC et les critères de conformité énoncés, doivent également s'intégrer harmonieusement aux paysages de la région et être accompagnés de mesures pour restreindre au strict nécessaire le déboisement et maintenir la perméabilité des sols.

5.2 Modifications proposées

En tenant compte de ces critères de conformité, en considérant les contraintes au développement et en se basant sur les orientations décrites précédemment, Renaissance propose que la carte des zones du territoire de la Municipalité soit redécoupée de la manière suivante:

Scénario 1 : Détermination d'une nouvelle zone protégée du lac et redéfinition du périmètre urbain

Selon ce scénario, la zone urbaine actuelle serait redéfinie comme suit :

- Le lac et une bande de terre se drainant directement au lac, d'une largeur minimale de 300 mètres à partir de la ligne des hautes eaux tout autour du lac, constitueraient une zone nouvelle à être protégée par des mesures particulières; cette zone correspondant à la notion « corridor riverain » du MAMROT représente environ 10,0 km² excluant la superficie du lac.
- Les superficies ainsi dégagées pourraient être ajoutées au périmètre urbain actuel des villages de Foster, West Brome et Fulford.
- Les orientations et les politiques de la MRC concernant le développement en périmètre urbain seraient respectées à la lettre, le territoire de chacun des secteurs urbains actuels de Knowlton, Foster, Fulford et West Brome permettant le développement domiciliaire pour au moins la durée du plan d'urbanisme.
- Préalablement à toute mise en valeur de ces sous-secteurs urbains, des solutions auront dû être déterminées pour le traitement des eaux usées. Voir à ce sujet les analyses et propositions de Renaissance Lac Brome dans un rapport d'analyse séparé.

Scénario 2 : Superposition d'une zone protégée élargie « Lac » aux zones actuelles du périmètre urbain

Selon ce scénario, la zone urbaine actuelle ne serait pas modifiée. Cependant, on y superposerait une zone élargie définie en fonction de critères d'écoulement des eaux et d'un minimum de 300 mètres de la ligne des hautes eaux. On imposerait à cette zone des contraintes particulières.

- Le lac, et une bande de terre élargie, définie en fonction de l'écoulement des eaux serait déclaré zone à protéger (voir carte proposée en annexe);
- Les zones actuelles du périmètre urbain ne seraient pas modifiées (UV, etc.).

6- LES MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Nous présentons ici des suggestions pour la reformulation des règlements opposables au citoyen, reflétant les orientations à intégrer au plan d'urbanisme.

6.1 Le règlement de zonage

Le plan d'urbanisme et les règlements de concordance doivent refléter les éléments suivants :

- Intégrer comme zones de conservation tous les milieux humides de même que tous les cours d'eau répertoriés ou non, incluant leur bande riveraine et les plaines inondables. Les milieux humides sont prioritairement délimités, validés et caractérisés par l'ACA (phases 1-2-3-4); dans le cas de milieux humides non inventoriés, la situation à être confirmée au terrain doit toujours prévaloir.
- Définir des corridors verts dans certains territoires à identifier, cela dans le but de faciliter le déplacement des espèces sauvages et d'éviter le fractionnement du territoire.
- Respecter rigoureusement et systématiquement tous les cours d'eau selon la définition déterminée par le MDDEP, en particulier lors de l'évaluation des projets de développement, de construction, d'agrandissement, de relocalisation ou d'entretien : distances au cours d'eau, intervention dans les cours d'eau, respect de la végétation en bande riveraine, etc.
- Désigner le pourtour du lac comme zone particulière (scénario 1 ou scénario 2) faisant l'objet d'exigences accrues de protection et de restauration. Parmi les mesures particulières pour cette zone nouvelle :
 - o Interdiction d'asphaltage
 - o Bassins d'infiltration compensant toute surface imperméable
 - o Caniveaux d'écoulement vers des jardins d'eau
 - o Accès au lac contrôlant le ruissellement jusqu'à 10 mètres du lac
 - o Règles de navigation incluant le « sans sillage » dans le 150 mètres du rivage et le 3 mètres de profondeur d'eau
 - o Abolition du 3^e parcours de ski nautique prévu au règlement actuel
 - o Etc.
- Toute ouverture d'une nouvelle rue, en plus du respect des critères de conformité de la MRC (schéma d'aménagement), doit être précédée d'un plan d'aménagement d'ensemble (PAE).
- Prévoir que les nouvelles règles « impact environnemental minimal » (gestion des sols, gestion de l'eau de ruissellement, enrichissement nul dans les cours d'eau, etc.), en plus de s'appliquer immédiatement à tout projet de développement et de construction s'appliquent progressivement au bâti actuel sur une période maximale déterminée (par exemple, 10 ans).

6.2 Le règlement sur le lotissement

- « Lors de tout lotissement, le propriétaire doit remettre à la municipalité 10% des terrains à être lotis » (et non uniquement 5% comme actuellement) ou avoir

la possibilité de confier une telle superficie en protection environnementale permanente à un organisme reconnu (par exemple l'ACA ou autre) ».

- Les affectations du fonds spécial alimenté par les contributions financières aux fins de parcs ne sont utilisées que pour la mise en conservation, la protection de terrains aux fins d'espaces publics et naturels. Telles affectations doivent être utilisées dans le territoire limitrophe au lotissement concerné.
- Les exigences de superficie minimale pour les terrains desservis et ceux non desservis sont maintenues comme actuellement. Il est possible que la révision du règlement Q2, r8 rehausse ces exigences minimales lesquelles devront alors être ajustées en conséquence.

6.3 Le règlement sur les permis

- « Lors de tout développement ou de toute construction, un certificat de conformité environnemental doit être produit par le propriétaire, à ses frais et par des professionnels certifiés, caractérisant les zones écologiquement sensibles, notamment les milieux humides et les cours d'eau sur toute la superficie développée ou sur laquelle la construction est prévue. »
- « Lors de tout développement, une analyse et un plan d'aménagement à impact environnemental minimal doivent être soumis à la municipalité, préalablement à l'émission de tout permis de construction. »
- Une exigence de plan de contrôle de l'érosion est exigée comme cela est le cas actuellement (règlement #489). Le règlement actuel devrait être bonifié afin de le rendre applicable à toute situation où le sol est mis à nu, excepté pour des fins agricoles.

6.4 Le traitement des eaux usées

Les choix en matière de traitement des eaux usées doivent tenir compte du développement prévu au cours des prochaines années dans le périmètre urbain des anciens villages (Foster, Fulford et West Brome).

Rappelons qu'en zone urbaine (U), 30% des logements possèdent leur installation septique isolée et qu'il est peu probable qu'il soit économiquement, environnementalement, technologiquement et socialement justifiable d'effectuer le raccordement systématiquement de tous ces logements au système centralisé municipal.

En fait, aucun nouveau développement significatif ne devrait être permis tant que les installations septiques appropriées n'auront pas été définies et implantées, qu'elles soient l'égout municipal centralisé, le système local ou les installations septiques isolées (résidences privées).

- Ajouter des unités de traitement local là où cela est économiquement, environnementalement et socialement souhaitable. Consulter le rapport détaillé de Renaissance Lac Brome portant sur l'état de situation et les choix en matière

d'installations septiques, en particulier pour le village de Foster et les secteurs de Fisher Point et de Rock-Island Bay.

- Améliorer le réseau d'égout actuel : modernisation, suivi électronique, mesure en temps réel des surverses, etc.

6.5 Les autres règlements

De nouveaux règlements sont nécessaires pour concrétiser les orientations du plan d'urbanisme. Ce sont :

- **Règlement sur les fertilisants.**

« Tout fertilisant pour la pelouse est interdit ».

- **Règlement sur la circulation des embarcations à moteur**

« Les embarcations à moteur doivent circuler à vitesse réduite, c'est-à-dire à vitesse d'embrayage, dans la zone définie par la distance à la rive de 150 mètres et de 3 mètres de profondeur d'eau. Les bouées seront placées en conséquence ».

« L'inventaire des embarcations à moteur, l'émission de permis, l'application d'un meilleur contrôle des accès au lac devraient être mis en place en respectant le principe de l'utilisateur payeur et en établissant une distinction entre les riverains, les résidents de Ville de Lac-Brome ou du bassin versant et les utilisateurs d'autres territoires ».

- **Règlement sur les bandes riveraines**

L'application vigilante du règlement actuel.

- **Règlement sur la gestion du ruissellement**

De nouvelles règles et de nouveaux critères concernant la gestion des eaux de ruissellement pourraient facilement être introduites dans le règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). Ce faisant, la municipalité pourrait « déterminer des objectifs et des critères applicables à l'implantation et à l'architecture des constructions ou à l'aménagement des terrains qui permettraient de juger des options proposées pour la rétention des eaux de ruissellement »³⁸. Voir à ce sujet les propositions du « Low Impact Development Technologies (LID) » : pavés végétaux, captage d'eau, marais d'orage, etc.

- **Règlement sur la coupe d'arbres**

Redéfinir la cour permise pour la construction d'une résidence en diminuant sa superficie. Restreindre la coupe dans les pentes de plus de 30%. Définir des règles

³⁸ Caron, A., Blais, P., op. citatur, p. 22

d'opération forestière conformes aux nouvelles normes de certification environnementale concernant notamment la gestion du ruissellement, l'impact de la machinerie, la traversée des cours d'eau, le tracé des chemins de débardage, etc.

7- RECOMMANDATIONS

7.1 À l'intention de Ville de Lac-Brome

- Adopter et intégrer dans son plan d'urbanisme et dans les règlements de concordance toutes les propositions de Renaissance Lac Brome.
- Donner à son comité d'environnement un mandat et des pouvoirs équivalant à son comité consultatif d'urbanisme (CCU) faisant en sorte que tout projet et toute décision ayant une composante environnementale doive obligatoirement faire l'objet d'une consultation du comité d'environnement par le Conseil de Ville.
- Prendre les mesures appropriées pour sécuriser l'approvisionnement en eau, en particulier en réduisant la demande d'eau par des programmes de sensibilisation à l'économie d'eau et de réduction de la consommation : remplacement des réservoirs de toilettes, remplacement des pommes de douche et aérateurs de robinet, etc³⁹.
- Statuer dans les meilleurs délais sur les orientations et projets de la Ville en matière de traitement des eaux usées (égout municipal, système local ou installations individuelles). Trop de citoyens retardent la mise à niveau de leur système, à cause de l'ambiguïté actuelle sur les intentions des autorités municipales.
- S'impliquer dans la gestion de l'eau à l'échelle du bassin versant en contribuant à un comité inter-municipal dont le mandat et le fonctionnement restent à préciser et dont feraient partie des organismes environnementaux comme ACA et Renaissance Lac Brome. Donner un mandat pour définir et déterminer les modalités de fonctionnement et de financement d'un tel comité.
- Collaborer avec les municipalités du bassin versant pour harmoniser le plan d'urbanisme et les règlements concordants à ceux des autres municipalités.
- S'assurer de consacrer à la gestion de l'eau dans le bassin versant un budget annuel dédié, d'au moins 1,5% du budget de la municipalité. Affecter les sommes ainsi dédiées à un programme de réhabilitation de l'environnement et rendre compte.
- Faire une reddition de compte annuelle, comme pour l'état des finances municipales en décembre, portant sur le plan d'urbanisme, ses réalisations et les

³⁹ Des « anciens » ont suggéré de remettre en exploitation les nombreux puits privés sur Bondville ou ailleurs (avec incitatifs fiscaux adéquats), puits qui ont cessé d'être utilisés suite à l'installation du réseau d'aqueduc dans les années 1970. Strictement sur le segment Bondville (7 Bondville à 465 Bondville), on compte 164 logements.

actions environnementales. Pour ce faire, se doter d'un tableau de bord⁴⁰ comme pour la plupart des organisations modernes.

- Concevoir et mettre en application les mesures fiscales et incitatives nécessaires pour donner force aux mesures contenues au plan d'urbanisme : congés de taxes, subvention au renouvellement des installations septiques, etc. À titre d'exemples, des programmes particuliers devraient être conçus et mis en place par la municipalité :
 - Aide au reboisement des bandes riveraines (riverains du lac, riverains des cours d'eau).
 - Aide financière pour la mise aux normes des installations septiques. À noter que le crédit d'impôt pour la rénovation domiciliaire de l'Agence du revenu du Canada (ARC) et du Ministère du Revenu du Québec couvre le remplacement d'un puisard, d'une fosse septique, d'un champ d'épuration.
 - Aide financière pour l'économie d'eau par les citoyens (pompes de douche, aérateurs, réservoirs d'eau, etc.).
 - Etc.
- Faire des représentations auprès des autorités publiques supérieures pour une meilleure équité fiscale relativement aux installations septiques isolées. Nous croyons qu'une politique provinciale devrait s'appliquer dans ce domaine.
- Appliquer le principe de l'utilisateur payeur dans l'utilisation du patrimoine collectif, notamment le lac et les embarcations à moteur.
- Ne pas hésiter à exiger des promoteurs des garanties financières préalables à l'acceptation des projets de développement, notamment en ce qui concerne la remise en état des lieux, l'aménagement paysager respectant les principes du « impact minimal environnemental ».
- Favoriser le déploiement de l'internet haute vitesse sur l'ensemble du territoire.

7.2 À l'intention de la MRC Brome-Missisquoi

- Travailler à intégrer la gestion de l'eau à la planification et à l'aménagement du territoire. À titre d'interlocuteur privilégié du gouvernement en matière d'aménagement du territoire, implanter cette intégration.
- Proposer des mesures concrètes pour ce faire; s'impliquer dans les démarches gouvernementales à cet égard et faire en sorte que la gestion de l'eau ait une assise juridique tout comme le schéma d'aménagement.
- Améliorer la cartographie et les outils de gestion de l'eau; en informer systématiquement les municipalités et en faire un suivi rigoureux.

⁴⁰ Ministère des affaires municipales et des Régions, « Les indicateurs et le monitoring », Guide sur la prise de décision en urbanisme.

7.3 À l'intention des développeurs

Les développeurs devront se conformer aux nouveaux encadrements. Ils pourront proposer des projets respectant les principes d'utilisation durable du territoire, notamment les plans de développements environnementaux (PAE).

BIBLIOGRAPHIE

ACA, dans son rapport « Délimitation de milieux humides prioritaires du bassin versant du lac Brome présents sur le territoire de la ville de Lac-Brome » avril 2007.

Bleser, Joshua et al, « Étude comparative des différents outils de développement résidentiel écologique », GRAPP, MECA, juillet 2007.

Burak. Thomas, « Innovative Land Use Planning Techniques », N.H Department of Environmental Services, october 2008.

Desmarais, M., Robitaille, L., « Qu'est-ce que le développement durable? », Conseil du médicament du Québec, juin 2009.

Fredette, Patrick, « La gestion des lacs au cœur du développement de Val-des-Monts », Fédération des lacs de Val-des-Monts, février 2007.

Gouvernement du Québec, « Stratégie gouvernementale de développement durable 2008-2013 : un projet de société pour le Québec », décembre 2007.

Grill (Groupe de recherche interuniversitaire en limnologie et en environnement aquatique), « Calcul de la capacité de support en phosphore des lacs : où en sommes-nous? », avril 2009

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.

MAMROT, « Les indicateurs et le monitoring », Guide sur la prise de décision en urbanisme. Site du Ministère.

MAMROT, « Aménagement et gestion du territoire », Guide sur la prise de décision en urbanisme / la prise de décision en urbanisme / Réglementation. (PAE, Règlement sur les usages conditionnels, PIIA), Site du Ministère.

MAMROT, « Les outils d'urbanisme municipaux au service du développement durable », avril 2008.

MAMROT, « Richesse foncière des municipalités », 2006

MAMROT, « Stratégie gouvernementale du développement durable 2008-2013 », décembre 2007.

MRC Brome-Missisquoi, « Schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement », septembre 2008.

Michael, H., Boyle, K., Bouchard, R., «Water Quality Affects Property Prices : A Case Study of Selected Maine Lakes », Maine Agricultural And Forest Experimentation, University of Maine, 1996.

Renaissance Lac Brome, « Rapport d'activités saison 2008 », mars 2009.

Renaissance Lac Brome, « État de situation concernant les installations septiques à Ville de Lac-Brome », août 2009.

Statistique Canada, Nombre moyen de personnes dans les ménages privés, Recensement 2006.

Tison, Marc, « Conseils pour les propriétaires riverains », La Presse, 29 juillet 2007.

Ville de Lac-Brome, Règlement de plan d'urbanisme no. 346, entré en vigueur le 5 mars 2004.

Ville de Lac-Brome, Règlement zonage no. 353, entré en vigueur le 5 mars 2004, dernière mise à jour le 20 avril 2007.

Ville de Lac-Brome, Règlement de lotissement, no. 354, entré en vigueur le 5 mars 2004, dernière mise à jour, 24 mars 2009.

Ville de Lac-Brome, présentation sur le budget 2009, décembre 2008.