

Projet de conservation et de développement du Mont Foster

Municipalité de Bolton-Ouest

Pourquoi la Municipalité consulte les citoyens aujourd'hui (mai 2019)?

Parce que le projet d'entente de conservation entre Corridor appalachien et les propriétaires doit être conclu au plus tard en septembre 2019. L'une des conditions de cette entente est l'autorisation du projet de conservation et de développement à la réglementation d'urbanisme. Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, une assemblée publique de consultation doit être tenue.

Résumé du projet de conservation et de développement du Mont-Foster :

- ✓ La conservation et l'acquisition de 211 ha par Corridor appalachien;
- ✓ Le lotissement de terrains à des fins résidentielles;
- ✓ Les travaux de mise aux normes des chemins Paramount et Foster, incluant un rayon de virage aux extrémités, sans aucun prolongement des chemins. Le promoteur pourra finaliser les travaux sur les portions de rues existantes au 20 août 2012. Cette date correspond au jour précédent l'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire (RCI) de la MRC Brome-Missisquoi visant l'interdiction d'ouverture ou de prolongement de chemin. Les travaux sont aux frais du promoteur et les rues devront être cédées gratuitement à la municipalité lorsqu'elles seront conformes à la réglementation;
- ✓ L'aménagement d'un sentier multifonctionnel public (piétons, cyclistes) entre le chemin Paramount et le chemin Summit à Saint-Étienne-de-Bolton. Ce sentier n'est pas une rue et ne pourra pas être utilisé par les véhicules routiers. Des barrières permanentes sont prévues aux deux extrémités. En situation d'urgence uniquement, les véhicules pourront l'emprunter.

En plus de la réalisation d'une caractérisation environnementale et des autres exigences à la réglementation d'urbanisme, le promoteur devra obtenir toutes les autorisations requises en vertu de la Loi sur la qualité de l'environnement, la Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune et toute autre loi ou règlement applicable, et ce, avant de débiter les travaux.

Pour un complément d'information sur le projet de conservation et de développement et pour consulter le plan concept, voir les lettres de la Municipalité de Bolton-Ouest, du promoteur et de Corridor appalachien.

Quelles sont les modifications proposées aux règlements ?

Les modifications proposées aux règlements d'urbanisme visent à autoriser le projet de conservation et de développement du Mont-Foster. Les projets de règlements ont été adoptés par le Conseil municipal lors de la séance du 4 mai 2019.

Les projets de règlement peuvent être consultés à l'Hôtel de Ville situé au 9, chemin Town Hall, Bolton-Ouest, du lundi au jeudi entre 8h30 et 12h00 et entre 13h et 16h30 ainsi que le vendredi entre 8h30 et 12h00. Ces projets peuvent également être consultés à partir du site Internet de la Municipalité (www.bolton-ouest.ca).

Les modifications proposées s'appliquent à l'ensemble du territoire (et non seulement pour le Mont-Foster), à l'exception du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (voir section 6).

1. Les modifications proposées au Règlement sur le zonage (projet no. 354-2019)

Article 1 : Dans le but de favoriser la mise en commun des allées d'accès menant à la résidence et minimiser le déboisement, l'article 10.2.4 est modifié afin de déterminer l'endroit où peut se faire l'accès des véhicules à un terrain. Si l'accès et l'allée sont mis en commun (ex. : deux voisins), une servitude réelle et perpétuelle devra être déposée.

Article 2 : La modification vise à clarifier le texte du paragraphe 1 de l'article 17.3.1, soit les interventions (constructions, ouvrages et travaux) autorisées dans les secteurs de pente forte (30% et plus) et assujetties au Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (voir section 6). Il est proposé de modifier le texte « toute intervention permise à l'intérieur du PIIA » par le texte « toute intervention assujettie au PIIA ».

Article 3 : Le projet prévoit l'aménagement d'un sentier multifonctionnel (piétons et cyclistes) entre le chemin Paramount et les limites conjointe de Bolton-Ouest et de Saint-Étienne-de-Bolton (chemin Summit). La définition du mot « rue » a été modifiée afin de s'assurer que les sentiers ne soient pas définis comme tels, soit une rue.

Article 4 : Considérant que les interventions sont maintenant assujetties à un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (voir section 6), un point (●) est ajouté vis-à-vis « PIIA » aux grilles des zones où se situe le projet, soit dans les zones PRES-1 et RF-2.

2. Les modifications proposées au Règlement sur le lotissement (projet no. 355-2019)

Article 1 : Le Règlement de lotissement exige, à l'article 3.1.6 que : « Tout plan relatif à un projet de lotissement, prévoyant 12 lots à bâtir ou davantage, doit prévoir au moins deux

accès à des rues existantes. ». Afin d'éviter toute confusion dans l'application de cet article et d'autoriser le projet de conservation et de développement, cet article est abrogé. Les terrains résidentiels seront accessibles à partir des chemins Paramount et Mont Foster existants en date du 20 août 2012.

Article 2 : Le projet d'entente entre Corridor appalachien et le promoteur prévoit la conservation de certaines parties arrière de lots résidentiels déjà cadastrés. Pour ce faire, des opérations cadastrales seront requises pour la vente à Corridor appalachien et celles-ci pour effet de diminuer la partie du lot affectée à des fins résidentielles (sans toutefois être inférieure à 10 000 m²).

Actuellement, le Règlement de lotissement prévoit (art. 4.1.3) une superficie minimale variant entre 20 000 m² et 40 000 m², selon le niveau d'altitude. La modification proposée a pour effet d'autoriser une opération cadastrale aux fins d'aliéner (pour vendre) une partie du lot en faveur d'une conservation à perpétuité. Dans ce cas, les normes de lotissement applicables sont celles prescrites à l'article 4.1.1, soit une superficie minimale de 10 000 m² (la largeur et la profondeur minimales demeurent les mêmes, soit de 90 mètres). Il est important de noter que la diminution de la superficie du lot est uniquement autorisée si une partie du lot est vouée à des fins de conservation.

Article 3 : Cette modification a pour but de clarifier la portée de l'article relatif à l'agrandissement ou la modification d'un lot dérogatoire protégé par droits acquis, notamment lorsque celui-ci devient conforme à la réglementation.

3. Les modifications proposées au Règlement de construction (projet no. 356-2019)

Article 1 : La modification vise à doter les nouvelles constructions résidentielles unifamiliales de systèmes de secours nécessaires (ex. : câblage et panneau électriques pour génératrice) afin d'assurer l'approvisionnement en eau et le fonctionnement du système septique en cas de panne électrique.

Article 2 : La modification vise à doter les nouvelles constructions résidentielles unifamiliales des infrastructures nécessaires afin de raccorder une éventuelle borne de recharge pour véhicule électrique au système électrique.

4. Les modifications proposées au Règlement sur les permis et certificats (projet no. 357-2019)

Articles 1 à 3 : Considérant l'adoption d'un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (voir section 6) et d'un Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux (voir section 7), le fonctionnaire désigné ne peut délivrer un permis ou un certificat à moins d'avoir obtenu la résolution du conseil municipal approuvant le projet (il s'agit d'une condition à l'émission du permis de construction, du

certificat d'autorisation et du permis de lotissement). La même obligation s'applique pour la conclusion d'une entente relative à des travaux municipaux. Les articles 1 à 3 visent à prévoir cette condition supplémentaire.

5. Les modifications proposées au Règlement sur les conditions d'émission du permis de construction (projet no. 358-2019)

Article 1 : La modification vise à clarifier la condition prévue au paragraphe 4 de l'article 1.4.1, à savoir qu'un permis de construction ne peut être délivré que si le terrain sur lequel doit être érigée la construction projetée (ex. : pour une maison) est adjacent à une rue conforme aux exigences du règlement de lotissement, protégée par droits acquis ou existante le 20 août 2012. Cette date correspond au jour précédent l'entrée en vigueur du Règlement de contrôle intérimaire (RCI) de la MRC Brome-Missisquoi visant l'interdiction d'ouverture ou de prolongement de chemin.

6. L'adoption d'un projet de Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) (projet no. 359-2019)

Considérant les qualités naturelles et paysagères du Mont-Foster ainsi que les attentes élevées au niveau environnemental et de la gestion des eaux, le Conseil municipal propose d'encadrer le projet à l'aide d'un Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA). L'adoption de ce règlement est également requise par le schéma d'aménagement et de développement de la MRC Brome-Missisquoi afin d'encadrer les interventions à l'intérieur d'un secteur de pente forte de 30% et plus.

Le PIIA est un outil réglementaire qui permet d'évaluer qualitativement les projets à l'aide des objectifs et des critères inscrits au règlement. Ce règlement « permet d'assurer la qualité de l'implantation et de l'intégration architecturale tout en tenant compte des particularités de chaque situation. » (MAMH)¹.

Lorsque le projet soumis est conforme à la réglementation dite normative (zonage, lotissement, construction), le projet est transmis au Comité consultatif d'urbanisme (CCU) pour un avis et, par la suite, au Conseil municipal pour une décision. Le Conseil municipal approuve les plans soumis s'il est d'avis que le projet satisfait les objectifs et les critères énoncés au Règlement sur les PIIA.

Le Règlement sur les PIIA s'applique uniquement à l'égard du projet de conservation et de développement du Mont-Foster (chapitre 3). Les objectifs et critères portent sur les secteurs

¹ Pour en savoir plus sur les PIIA, voir le site du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/reglementation/reglement-sur-les-plans-dimplantation-et-dintegration-architecturale/>

de pente forte, le lotissement, l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions ainsi que sur l'aménagement.

Les objectifs sont les suivants :

- Réduire le ruissellement excessif de l'eau et les problèmes d'érosion à l'intérieur des secteurs de pente forte (30% et plus);
- Concevoir un projet de lotissement qui tienne compte des composantes naturelles;
- Adapter l'implantation, la volumétrie et l'architecture aux composantes naturelles et paysagères;
- Minimiser les interventions afin de maintenir l'état naturel du site d'intervention.

Au total, 54 critères sont énoncés au règlement afin d'atteindre ces objectifs. Le requérant (ex. : les travaux pour les rues, la construction d'une maison, etc.) devra démontrer l'atteinte des objectifs et critères.

7. L'adoption d'un projet de Règlement concernant les ententes relatives à des travaux municipaux (projet no. 360-2019)

Le Conseil municipal propose d'assujettir la délivrance des permis et des certificats relativement aux rues et aux travaux en découlant à la conclusion d'une entente avec le promoteur. Cette entente permet de faire réaliser les travaux par le promoteur à ses frais². Cette entente permet également d'exiger des garanties financières pour la réalisation et l'achèvement des travaux conformément à la réglementation en vigueur et à l'entente conclue.

Les citoyens et organismes pourront également s'exprimer lors de **l'assemblée publique de consultation aura lieu le samedi 25 mai 2019, à 13h45**, au Centre Lac-Brome (Knowlton), situé au 270, rue Victoria, Lac-Brome.

Municipalité de Bolton-Ouest

² Pour en savoir plus sur les ententes relatives à des travaux municipaux, voir le site du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) : <https://www.mamh.gouv.qc.ca/amenagement-du-territoire/guide-la-prise-de-decision-en-urbanisme/financement-et-maitrise-fonciere/reglement-sur-les-ententes-relatives-a-des-travaux-municipaux/>