



RAPPORT FINAL
DÉCEMBRE 2022

CONSULTATION STRATÉGIQUE EN PRÉVISION DE LA RÉVISION QUINQUENNALE





A handwritten signature in black ink, appearing to read "S. Potvin".

Steve Potvin, urbaniste – responsable de discipline

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "S. Sayad".

Sophie Sayad, urbaniste

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. AVANT-PROPOS	4	CHAPITRE 3. RÉSULTATS DE LA DÉMARCHE PARTICIPATIVE	22
MANDAT	5	DÉMARCHE PARTICIPATIVE	23
BILAN DÉMOGRAPHIQUE	6	ATELIER CITOYEN	24
		DÉROULEMENT	24
		RÉSULTATS	24
		FAITS SAILLANTS	39
CHAPITRE 2. BILAN DU CADRE DE PLANIFICATION	8		
RAPPEL DE LA DÉMARCHE ET DE L'APPROCHE	9		
VISION 2030 ET AXES DE DÉVELOPPEMENT	11		
BILAN DU CADRE DE PLANIFICATION	12		
AXE 2	14		
AXE 3	16		
AXE 4	18		
STRATÉGIE DE CROISSANCE 2030	20		

CHAPITRE 1.

AVANT-PROPOS

MANDAT

Cinq ans se sont écoulés depuis l'adoption du plan d'urbanisme révisé de la Ville de Bromont et de ses règlements. Ce premier cycle s'étant conclu permet à la Ville d'entamer proactivement la mise à jour de ce document de planification et du cadre réglementaire qui en découle afin que ceux-ci reflètent davantage les intentions de développement actuelles et qu'ils permettent de répondre adéquatement aux enjeux émergents.

Plusieurs grands changements se sont opérés depuis 2017 et influencent considérablement la manière de planifier le territoire. Pensons notamment à la pandémie COVID-19, la démocratisation du télétravail qui a accentué le boom de construction en Montérégie et plus récemment une crise inflationniste faisant gonfler les taux directeurs et les prix des matériaux, entre autres.

Ce premier cycle écoulé permet également de faire état des dynamiques territoriales au regard du cadre de planification et de réglementation établi en 2017.

Avant de procéder à la révision quinquennale, la Ville de Bromont a mandaté l'équipe de Stantec afin de réaliser un exercice de consultation stratégique auprès de la population et des parties prenantes clés du marché immobilier local dans le but d'identifier les priorités sur lesquelles miser pour le développement de Bromont pour les prochaines années.

En amont de ces activités participatives, un bilan respectif du cadre de planification et du cadre réglementaire est effectué afin de rendre compte du progrès réalisé depuis leur adoption en 2017 et de constater s'ils répondent encore adéquatement aux enjeux actuels.

BIŁAN DĒMOGRAPHIQUE

Un bref bilan dĒmographique permet de faire Ētat des changements au sein de la population depuis les cinq derniĒres annĒes. Ce survol vise Ē saisir certaines tendances ayant une incidence sur l'amĒnagement du territoire. Les donnĒes du recensement de 2016 et celles du recensement de 2021 disponibles au moment de la rĒalisation du prĒsent rapport ont ĒtĒ analysĒes.

VARIATION DE LA POPULATION

La ville de Bromont connaĒt une croissance dĒmographique soutenue et rĒguliĒre depuis plusieurs dĒcennies. La pĒriode 2016 Ē 2021 n'est pas l'exception alors que la hausse s'est Ētablie Ē 26 %. La population bromontoise a presque doublĒ en l'espace de 15 ans pour aujourd'hui atteindre 11 357 rĒsidents. Cette poussĒe dĒmographique se rĒpercute par une augmentation de la population permanente qui totalise dĒsormais 81 % des Bromontois et Bromontoises. Autrement dit, 4 rĒsidents sur cinq disposent d'un logement situĒ Ē Bromont oĒ ils exercent l'essentiel de leurs activitĒs quotidiennes.

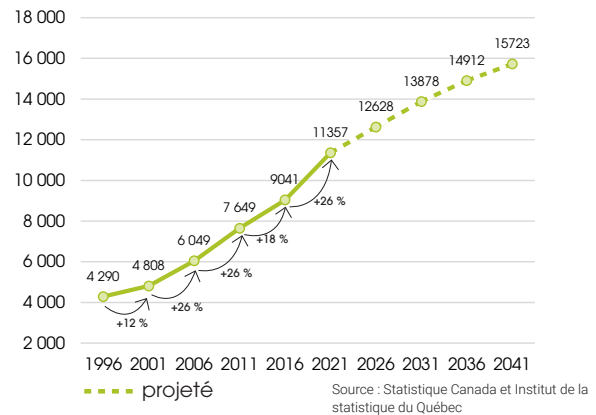
STRUCTURE DĒMOGRAPHIQUE

Le vieillissement dĒmographique qui prend place Ē travers le QuĒbec s'opĒre Ēgalement Ē Bromont. Le groupe des 65 ans et plus reprĒsente 22 % de la population, une proportion similaire Ē celle observĒe Ē l'Ēchelle de la province. Cependant, entre 2016 et 2021, le poids relatif des groupes d'Ēge entre 30 et 69 ans s'est alourdi, et ce au-delĒ du vieillissement naturel. En d'autres mots, la ville de Bromont a attirĒ une nouvelle population principalement ĒgĒe entre 30 Ē 69 ans.

PORTRAIT DES MĒNAGES

Les mĒnages qui composent sont essentiellement formĒs d'une ou deux personnes. Ce sont prĒs de 3 mĒnages sur dix qui comportent trois personnes ou plus, par exemple une famille avec un ou plusieurs enfants.

Ēvolution dĒmographique

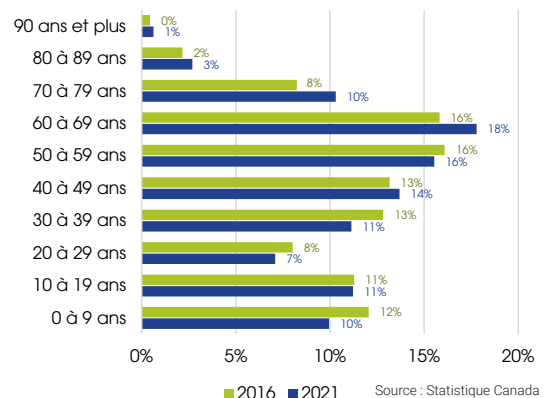


81 % Population permanente

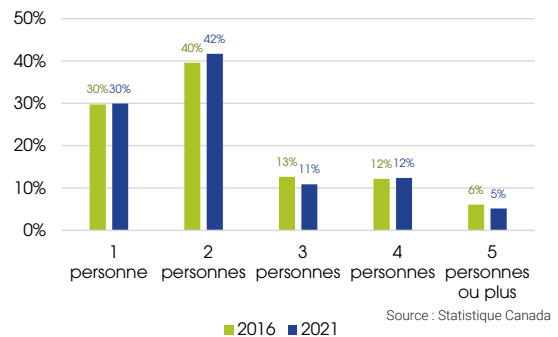
76 % en 2016

Source : Statistique Canada

Structure dĒmographique par groupe d'Ēge



Taille des mĒnages



MARCHÉ IMMOBILIER RÉSIDENTIEL

Entre 2016 et 2021, il s'est construit 1105 nouveaux logements privés sur le territoire de Bromont. Parmi ces nouvelles constructions résidentielles, une forte proportion (39 %) est des maisons individuelles non attenantes, un type de logement qui représente la majorité du parc résidentiel bromontois. Toutefois, on observe également l'engouement pour l'appartement dans un immeuble de moins de cinq étages dont la construction a représenté près de la moitié (49 %) des nouveaux logements. La ville de Bromont tend progressivement vers un parc immobilier résidentiel de plus en plus mixte qui permet de répondre aux différents besoins que peuvent avoir les ménages qui y habitent.

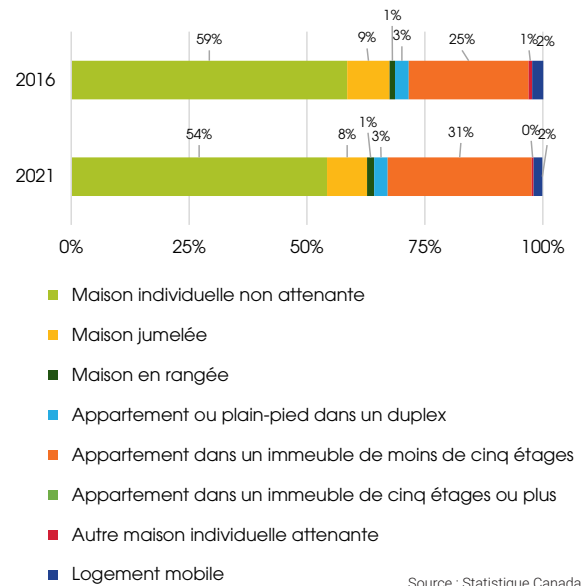
Les cinq dernières années ont été marquées par la surchauffe du marché immobilier notamment influencé par la pandémie de COVID-19. Plusieurs régions du Québec sont aujourd'hui touchées par une crise du logement, dont l'agglomération de Granby qui est touchée par une pénurie de logements, particulièrement locatifs, abordables et sociaux. En octobre 2020, la

L'Association des professionnels de la construction et de l'habitation du Québec (APCHQ) estimait en octobre 2021 un déficit de 800 logements habités par des propriétaires occupants et de 280 logements locatifs pour l'agglomération de Granby qui comprend Granby, Bromont, Roxton Pond et Saint-Alphonse de Granby. À cette date, la Société canadienne d'hypothèques et de logement estimait le taux d'inoccupation des logements locatifs à 0,4 %.

Relativement au prix de vente moyen des propriétés, pour une propriété unifamiliale, la moyenne cumulée des 4 derniers trimestres l'établit à 580 500 \$. Il s'agit d'une hausse de 45 % relativement à la moyenne de 2020. Le prix de vente était d'ailleurs plus élevé à l'année 2021. Bromont est d'ailleurs la seule ville analysée où le prix de vente a connu une diminution. Celle-ci peut être reliée à une baisse de plus de 50 % du nombre de ventes.

Les projections pour le marché immobilier prévoient un ralentissement de l'actuelle effervescence pour les prochaines années occasionnées par une hausse marquée du taux d'inflation qui se répercute sur le prix des matériaux et les taux d'intérêt.

Types de construction résidentielle



	BROMONT	GRANBY	COWANSVILLE	SUTTON
ÉVOLUTION DES PRIX MÉDIANS¹				
2020	400 000 \$	245 000 \$	233 000 \$	421 250 \$
2021	625 000 \$	308 250 \$	300 500 \$	518 000 \$
2022²	580 500 \$	359 375 \$	350 250 \$	605 225 \$
VARIA 2020-2022	45%	47%	50%	44%
ÉVOLUTION DES VENTES¹				
2020	243	685	194	97
2021	148	574	154	65
2022¹	115	546	135	54
VARIA 2020-2022	-53%	-20%	-30%	-44%

1 Propriété unifamiliale uniquement

2 Cumul des 4 derniers trimestres en date de juillet 2022

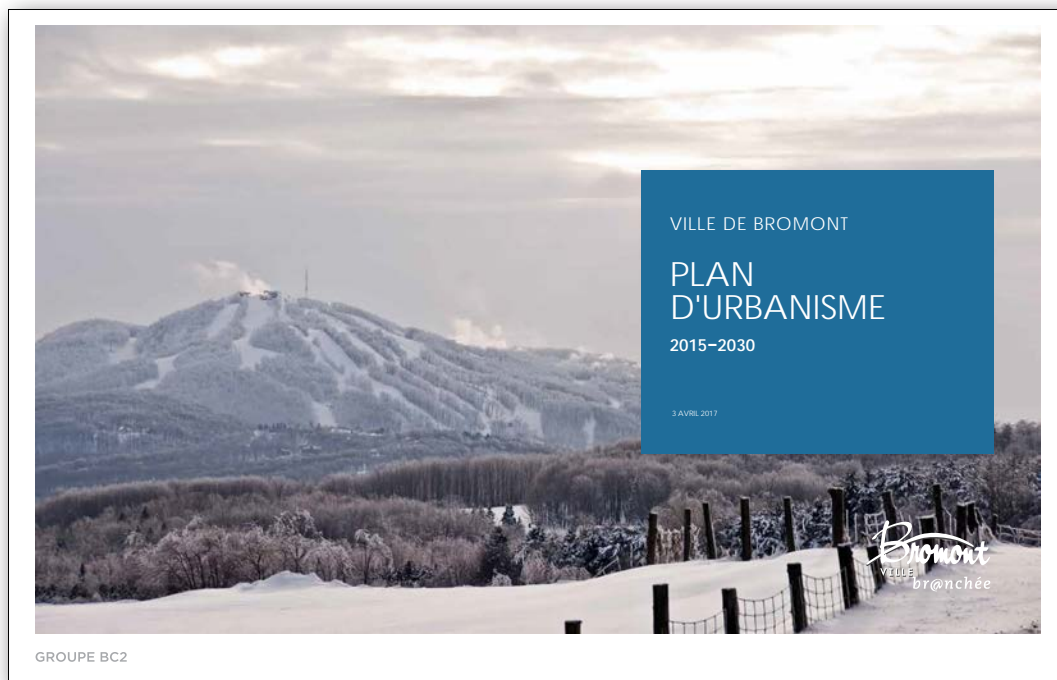
Source : APCIQ par les données Centris

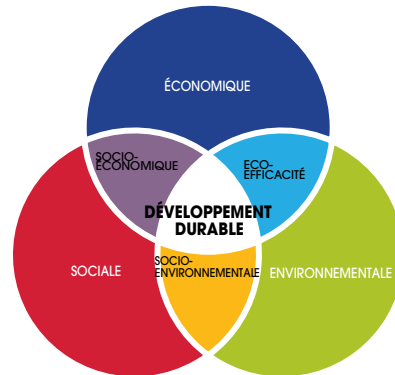
CHAPITRE 2.

BILAN DU CADRE DE PLANIFICATION

RAPPEL DE LA DÉMARCHE ET DE L'APPROCHE

En 2014, la Ville de Bromont a entamé la révision de son plan et de ses règlements d'urbanisme en vue de se doter d'une vision jusqu'à l'horizon 2030. La révision des documents d'urbanisme s'est appuyée sur des approches innovantes.





LES TECHNOLOGIES DE L'INFORMATION ET DE LA COMMUNICATION

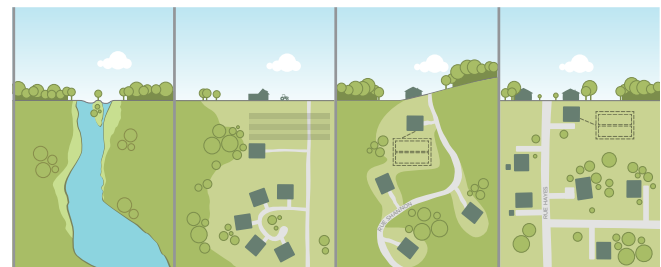
Bromont a été précurseur dans l'utilisation des technologies de l'information et de la communication (TIC) pour optimiser l'efficacité des opérations et des services urbains et se connecter aux citoyens. Les systèmes d'information développés ont permis de suivre l'évolution de certaines tendances touchant l'aménagement du territoire et de prendre des décisions éclairées.

LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Bromont a été la première ville au Québec à adopter la démarche « The Natural Step » pour l'élaboration du plan de développement durable. Cette démarche repose sur la prémisse des conditions futures souhaitées par la collectivité pour ensuite réfléchir aux actions à mettre en œuvre pour les atteindre. La vision de développement durable qui a émergé de cet exercice est donc celle qui est aussi véhiculée dans le plan d'urbanisme.

Quels sont les éléments qui définissent l'identité de Bromont et qui doivent être considérés par le nouveau Plan d'urbanisme ?

Quels sont les enjeux du développement urbain de Bromont pour les 15 prochaines années ?



P2
Naturelle

P3D
Périvillageoise
déstructurée

P3M
Périvillageoise de
montagne -
Non-desservie

P3P
Périvillageoise
de plaine -
Non-desservie

LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Suivant la démarche du plan de développement durable, un vaste exercice de participation publique a été mené entre 2010 et 2012 lors duquel plus de 500 personnes de tous les milieux et intérêts ont été consultés et près de 1 500 idées ont été recueillies. Des ateliers participatifs spécifiques à l'élaboration du plan d'urbanisme ont permis d'identifier les aspirations des citoyens, les éléments identitaires, les espaces propices à l'urbanisation, de même que les priorités de développement pour les prochaines années.

LA FORME URBAINE ET L'ARCHITECTURE

Bromont est l'une des premières villes du Québec à avoir adopté l'approche « Form-based code » qui permet de valoriser le patrimoine naturel et paysager en sortant des méthodes conventionnelles de planification. La planification du territoire s'opère selon les aires de paysages, soit des secteurs qui partagent un caractère, une ambiance et des paysages distincts. Cette approche tient compte sensiblement de ces particularités afin de donner lieu à des milieux de vie diversifiés, mixtes, conviviaux et à échelle humaine.

VISION 2030 ET AXES DE DÉVELOPPEMENT

La vision 2030 pour la Ville de Bromont a été élaborée avec l'apport citoyen mis à profit lors de l'élaboration du Plan de développement durable. Cet énoncé formule la direction consensuelle entreprise pour le développement de la ville à l'horizon 2030.

À cette vision se rattachent 4 grands axes de développement qui guident l'urbanisation et l'aménagement du territoire. Elles se déclinent en objectifs et intentions qui sont analysés dans les pages suivantes afin d'en faire le bilan depuis 2015.



UNE VILLE AU CŒUR DE LA NATURE

Bromont est renommée pour la beauté de ses montagnes et de ses paysages, la richesse de sa biodiversité et la qualité de ses activités de loisirs et de plein air pratiquées dans le respect de la faune et la flore locales. Les Bromontois et Bromontoises sont fiers d'avoir enrichi son patrimoine naturel et d'avoir su y intégrer le développement résidentiel, récréotouristique, commercial et industriel.



UNE COMMUNAUTÉ ENGAGÉE

Bromont est un modèle d'engagement personnel et collectif, où toutes les générations se renouvellent, se côtoient et s'entraident. Porté par cet esprit communautaire, l'équilibre entre nos besoins et les ressources disponibles est atteint.



UNE VILLE POUR TOUS

Bromont offre un cadre champêtre et accueillant, où tous peuvent grandir, apprendre, travailler et vieillir en santé. Sécuritaire et centrée sur la famille, elle propose des services, des infrastructures et un réseau de transport multifonctionnel garantissant la mixité sociale et l'intégration de tous. Le fort sentiment d'appartenance des résidents est également ressenti et partagé par les visiteurs.



UNE COMMUNAUTÉ OUVERTE SUR LE MONDE

Bromont est un pôle d'excellence technologique et regroupe des activités de calibre international. Connecté directement aux autres grands centres de population et reconnu pour son esprit audacieux et ses pratiques innovantes, Bromont rayonne auprès des collectivités environnantes, et bien au-delà.

BILAN DU CADRE DE PLANIFICATION

Le bilan du cadre de planification se penche sur la manière dont les quatre axes de développement et la stratégie de croissance sont encore adaptés aux enjeux actuels.

Des ateliers de travail avec l'équipe municipale, de même que l'atelier citoyen, ont permis de faire le point sur le chemin parcouru et d'identifier les nouveaux enjeux auxquels faire face.

Les recommandations sont donc issues du travail réalisé avec l'équipe municipale et des résultats de l'exercice participatif mené auprès des citoyens.

AXE 1

ORIENTER LE DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL DE LA PROCHAINE VAGUE D'URBANISATION AUTOUR DES DEUX VILLAGES

Objectifs	Interventions
1.1 Assurer la qualité des nouveaux développements résidentiels par des balises d'aménagement innovantes	1.1.1 Exiger un plan d'ensemble développé sous une approche intégrée de design avec la collaboration d'architectes, d'architectes du paysage, d'ingénieurs, d'urbanistes et de professionnels en environnement pour tout prolongement de rue localisé dans les secteurs prioritaires au développement ciblés dans la stratégie de croissance;
	1.1.2 Élaborer un nouveau règlement sur les PIIA combiné à des normes de performance dans le règlement de zonage pour les Plan directeurs d'aménagement pour les terrains à développer dans le quartier durable du centre-ville;
	1.1.3 Intégrer des normes de développement durable dans la réglementation pour les nouvelles constructions et lors des négociations pour les ouvertures de nouvelles rues.
1.2 Préserver et mettre en valeur la qualité des milieux bâtis existants	1.2.1 Adopter des normes en fonction de l'approche par aire de paysage;
	1.2.2 Adopter un règlement sur les PIIA d'intégration pour les secteurs existants;
	1.2.3 Autoriser divers types de logements additionnels selon des critères d'approbation;
	1.2.4 Encadrer les usages contraignants par la procédure du règlement sur les usages conditionnels : bars, poste d'essence, salon de massage, etc.

Bilan depuis 2015

- › Bromont connaît une hausse démographique soutenue (+26 % entre 2016 et 2021) qui se poursuivra pour les prochaines décennies;
- › La population locale croît en importance, comparativement aux villégiateurs;
- › On constate un vieillissement démographique et une prédominance de ménages d'une ou deux personnes;
- › Le marché immobilier se diversifie avec la construction croissante d'immeubles à appartement de moins de cinq étages. Les habitations unifamiliales isolées demeurent le type prédominant;
- › Le prix médian des habitations a connu une forte hausse (+45 %) depuis 2020 et seulement 20 % des logements à Bromont sont locatifs.

Enjeux à relever

- › Difficile accès à la propriété pour les premiers acheteurs et travailleurs locaux;
- › Rareté de logements locatifs et de logements abordables;
- › Ralentissement du marché résidentiel à prévoir pour les prochaines années;
- › Intégration harmonieuse et application de principes de construction durable aux nouveaux projets immobiliers;
- › Minimisation des impacts des chantiers de construction à proximité des secteurs de contraintes et des milieux résidentiels (ex. : érosion, sédiments, arbres, etc.);
- › Optimisation du cadre réglementaire pour rendre les procédures administratives des projets plus fluides.

Recommandations au cadre de planification

L'énoncé de l'axe 1 et ses objectifs sont pertinents aux enjeux actuels puisque les deux villages demeurent les principaux pôles d'urbanisation de la ville pour les années à venir.

Cependant quelques ajouts sont suggérés :

- › Ajouter un nouvel objectif relatif à la diversification du parc de logement et à l'accès à la propriété;
- › Ajouter une intervention visant l'établissement d'un fonds municipal dédié au logement abordable;
- › Ajouter à l'objectif 1.2 une intervention visant à bonifier les objectifs et critères en matière de construction et d'aménagement paysager durable;
- › Ajouter à l'objectif 1.1 une intervention visant à optimiser le cadre réglementaire;
- › Ajouter à l'objectif 1.1 une intervention visant à revoir les seuils de densité pour le centre-ville.

CAMPUS GERMAIN-DÉSOURDY

Source : Ville de Bromont



CAMPUS GERMAIN-DÉSOURDY

Source : Ville de Bromont

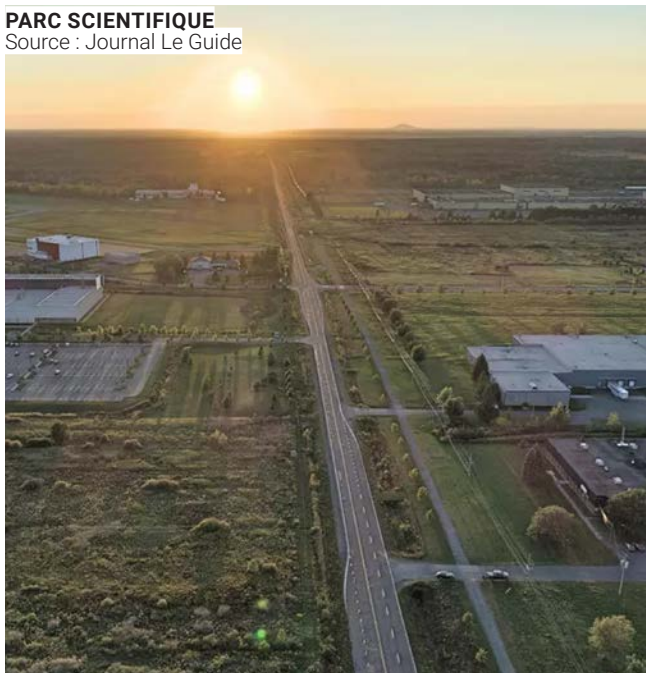


AXE 2

CRÉER UN PÔLE ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE AVEC LE PARC SCIENTIFIQUE BROMONT EN INTÉGRANT, NOTAMMENT, LE LIEN AVEC LES DÉVELOPPEMENTS RÉSIDENTIELS LE LONG DU BOULEVARD PIERRE-LAPORTE

Objectifs	Interventions
2.1 Accueillir de nouvelles entreprises de haute technologie et de recherche et développement	2.1.1 Réduire les normes pour les terrains municipaux afin d'encourager les nouveaux investissements.
2.2 Assurer une qualité architecturale distinctive	2.2.1 Adopter un règlement sur les PIIA applicable aux terrains privés pour développer une architecture représentative du créneau de haute-technologie; 2.2.2 Diminuer le ratio de cases de stationnement extérieures du règlement de zonage; 2.2.3 Encourager les aménagements paysagers pour toute nouvelle construction dans le parc scientifique.
2.3 Créer un milieu de vie complet répondant aux besoins des travailleurs	2.3.1 Autoriser, en usage conditionnel, des services pour les travailleurs du parc (gym, restaurants, garderie, etc.) pour animer leur milieu de travail et veiller à la complémentarité des commerces existants à proximité.

PARC SCIENTIFIQUE
Source : Journal Le Guide



ZONE INNOVATION
Source : Patrik Roberge



Bilan depuis 2015

- › La pandémie a eu comme effet de généraliser le télétravail;
- › Quelques terrains du Parc scientifique ont été acquis par Montoni, un important développeur immobilier;
- › Technum Québec a été identifié comme l'une des deux zones d'innovation au Québec;
- › Un guide visant à doter le Parc scientifique d'une signature biophilique unique a été adopté.

Enjeux à relever

- › Transformation des manières de travailler avec la généralisation du télétravail;
- › Développement du Parc scientifique jouissant d'une grande attractivité et de projets en plein essor;
- › Création de milieux de travail conviviaux et complets;
- › Développement d'une offre en logement pour les travailleurs de longue durée;
- › Soutien à l'achat local et aux initiatives d'entrepreneuriat.

Recommandations au cadre de planification

L'énoncé de l'axe 2 et ses objectifs reflètent toujours les intentions de faire rayonner le parc scientifique.

Cependant quelques ajouts sont suggérés :

- › Reformuler l'énoncé de l'axe 2 pour davantage faire valoir la phase de consolidation dans laquelle le parc scientifique se trouve désormais;
- › Ajouter à l'objectif 2.2 une intervention visant à arrimer au cadre réglementaire via le règlement sur les PIIA les intentions poursuivies par le Guide d'aménagements paysagers biophiles pour le Parc scientifique;
- › Ajouter à l'objectif 2.3 une intervention visant l'ajout de norme pour le logement de longue durée pour employés;

AMÉNAGEMENTS BIOPHILIQUES

Source : Ville de Bromont



AXE 3

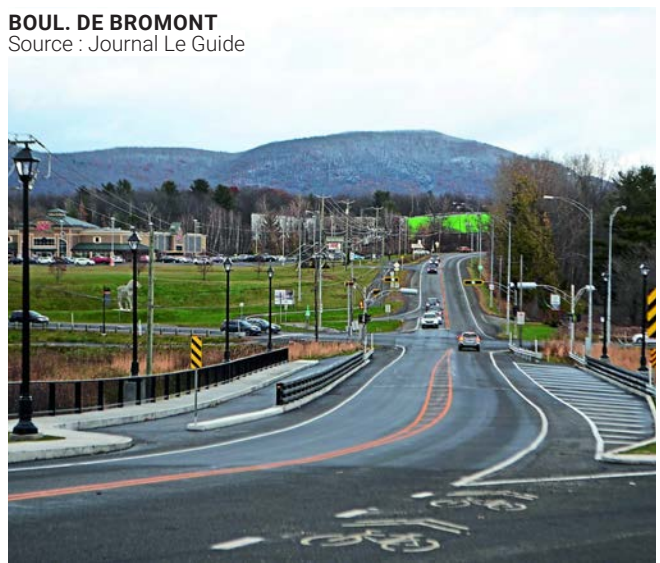
POSITIONNER BROMONT COMME UNE DESTINATION DE LOISIRS QUATRE SAISONS TOUT EN CONSERVANT LA QUALITÉ DE VIE DES RÉSIDANTS

Objectifs	Interventions
3.1 Assurer un meilleur contrôle des activités	3.1.1 Préserver et mettre en valeur les acquis récréotouristiques (pistes de ski, golf) par un zonage restrictif; 3.1.2 Autoriser au zonage des usages mixtes près de la station de ski; 3.1.3 Encadrer les usages hôteliers pour s’assurer qu’ils soient associés à une composante touristique du territoire (piste de ski, terrains de golf, spa, Vieux-Village, boulevard Bromont); 3.1.4 Favoriser la localisation stratégique des services professionnels; 3.1.5 Favoriser une architecture distinctive et originale pour les nouveaux bâtiments à vocation récréative.
3.2 Encourager la mobilité active et la diversification des activités de loisirs	3.2.1 Encadrer l’aménagement du PDA-SAT (Service autoroutier de transit) et de la sortie 74 par le règlement sur les PIIA; 3.2.2 Veiller à ce que les nouveaux développements soient raccordés au réseau de pistes multifonctionnelles; 3.2.3 Planifier les nouveaux développements selon une approche de récréation et de loisirs; 3.2.4 Assurer que les nouveaux développements contribuent aux équipements communs.

NOUVEAU VÉLODROME
Source : Portail Constructo



BOUL. DE BROMONT
Source : Journal Le Guide



Bilan depuis 2015

- › De grands projets hôteliers sont prévus, s'ajoutant aux nouvelles infrastructures récemment construites par Bromont montagne d'expériences;
- › Le premier vélodrome intérieur au Québec est en voie d'être inauguré à Bromont;
- › La Ville de Bromont a mis en place des initiatives de transport collectif;
- › La Ville de Bromont aspire à compléter le réaménagement de l'intersection du Boul. de Bromont et de la route 241 ainsi que la piste cyclable. À cela s'ajoutera la mise à jour de l'étude de circulation pour le boulevard de Bromont;
- › La Ville de Bromont a bonifié son parc en équipements collectifs et espaces récréatifs par de nouvelles ententes et par l'aménagement du Campus Germain-Désourdy;
- › L'adoption du plan d'action de Bromont communauté nourricière vise à mettre en place un système alimentaire durable et touche les quartiers résidentiels de Bromont, entre autres.

Enjeux à relever

- › Grands projets en cours qui supportent le déploiement de Bromont en tant que capitale récréotouristique de l'Estrie;
- › Attrait pour le camping nomade (« van life »);
- › Problématique de circulation en lien avec le récréotourisme en période de pointe;
- › Bonification de l'offre en transport collectif et alternatif;
- › Consolidation du réseau cyclable et piéton via le plan de transport actif;
- › Soutien de l'électrification des transports avec l'implantation de bornes de recharge
- › Réaménagement du boulevard de Bromont pour en améliorer la fluidité et le partage entre automobilistes/piétons
- › Intégration de technologies de l'information et de la communication (ex. : Feux intelligents, etc.)
- › Maintien de la qualité de vie qui supporte la résilience communautaire;
- › Inclusivité par une plus grande accessibilité universelle des équipements et établissements collectifs;
- › Anticipation des besoins en amont pour des établissements scolaires;
- › Interrelation des intentions de Bromont communauté nourricière au plan d'urbanisme.

Recommandations au cadre de planification

L'énoncé de l'axe 3 et ses objectifs mettent l'emphase sur le caractère récréotouristique tandis que plusieurs aspects de la qualité de vie des résidents restent inabordés.

Plusieurs ajouts sont suggérés :

- › Ajouter à l'objectif 3.1 une intervention visant la réalisation d'une étude d'impacts sur la communauté pour les équipements récréotouristiques d'envergure;
- › Revoir la formulation de l'objectif 3.2 et ses interventions pour davantage exprimer l'intention de diversifier les alternatives à l'autosolo et maintenir des conditions de déplacements fluides;
- › Formuler un nouvel objectif en lien avec la consolidation de milieux de vie inclusifs qui répondent aux différents besoins de la population et des interventions sous-jacentes qui évoquent les besoins en équipements collectifs et lieux d'ancrage pour la communauté;
- › Arrimer le plan d'action de Bromont communauté nourricière en insérant au nouvel objectif une intervention à ce sens.

AXE 4

PROTÉGER LES ACTIFS NATURELS, PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX QUI DÉFINISSENT L'IMAGE DE BROMONT ET QUI CONTRIBUENT À L'IMAGE DU MILIEU

Objectifs	Interventions
4.1 Protéger les milieux naturels	4.1.1 Appliquer un zonage restrictif aux secteurs identifiés «naturels» au plan des aires de paysage;
	4.1.2 Revoir les normes de lotissement en considérant les pentes et les secteurs à haute valeur écologique;
	4.1.3 Adopter des mesures règlementaires pour minimiser l'impact des activités sur la santé du lac Bromont.
4.2 Mettre en valeur les deux noyaux villageois (West Shefford et Adamsville) et le patrimoine bâti	4.2.1 Favoriser les usages commerciaux de proximité pour les deux villages (ex. : banques, fleuristes, galeries d'art, dépanneur);
	4.2.2 Citer comme site patrimonial le village de West-Shefford pour permettre aux citoyens d'obtenir des subventions gouvernementales et d'assurer sa reconnaissance comme lieu identitaire de Bromont;
	4.2.3 Adopter un règlement sur les PIIA pour les bâtiments d'intérêt patrimonial situés hors du noyau villageois de West Shefford.
4.3 Valoriser la zone agricole et les activités agroforestières durables	4.3.1 Reconnaître et protéger les granges d'intérêt et les parcours champêtres.



Bilan depuis 2015

- › La Ville de Bromont a fait l'acquisition du Parc des Sommets et a construit le pavillon d'accueil, qui améliore l'accès à la nature;
- › Certaines initiatives ont été mises en place afin de consolider les corridors écologiques le long de l'A10 (projet des Collines Montérégiennes);
- › La place publique au cœur du village de West Shefford a été aménagée et jouit d'une programmation culturelle et communautaire;
- › Le centre culturel Saint-John a été agrandi, mettant en valeur l'immeuble d'intérêt historique et patrimonial.

Enjeux à relever

- › Soutien à la vitalité du noyau villageois de West Shefford et Adamsville
- › Mise en valeur du patrimoine bâti via le programme de rénovation
- › Préservation des paysages identitaires par des projets immobiliers adaptés et sensibles au contexte d'insertion
- › Anticipation des effets des changements climatiques par un plan d'adaptation
- › Protection et amélioration du corridor faunique à l'est du mont Brome
- › Rayonnement de la culture locale par des initiatives d'art public (ex. : Boîte électrique, etc.)

Recommandations au cadre de planification

L'énoncé de l'axe 4 et ses objectifs reflètent toujours les priorités de la Ville.

Cependant quelques ajouts sont suggérés :

- › Ajouter à l'objectif 4.1 une intervention visant les recommandations du corridor écologique appalachien;
- › Ajouter à l'objectif 4.1 une intervention visant à prendre en compte de la mise à jour du plan des milieux naturels de la MRC;
- › Ajouter un nouvel objectif portant sur les notions d'adaptation aux changements climatiques et des interventions sous-jacentes.

CORRIDOR ÉCOLOGIQUE PROTÉGÉ À PERPÉTUITÉ ENTRE LES MONTS SHEFFORD ET BROME

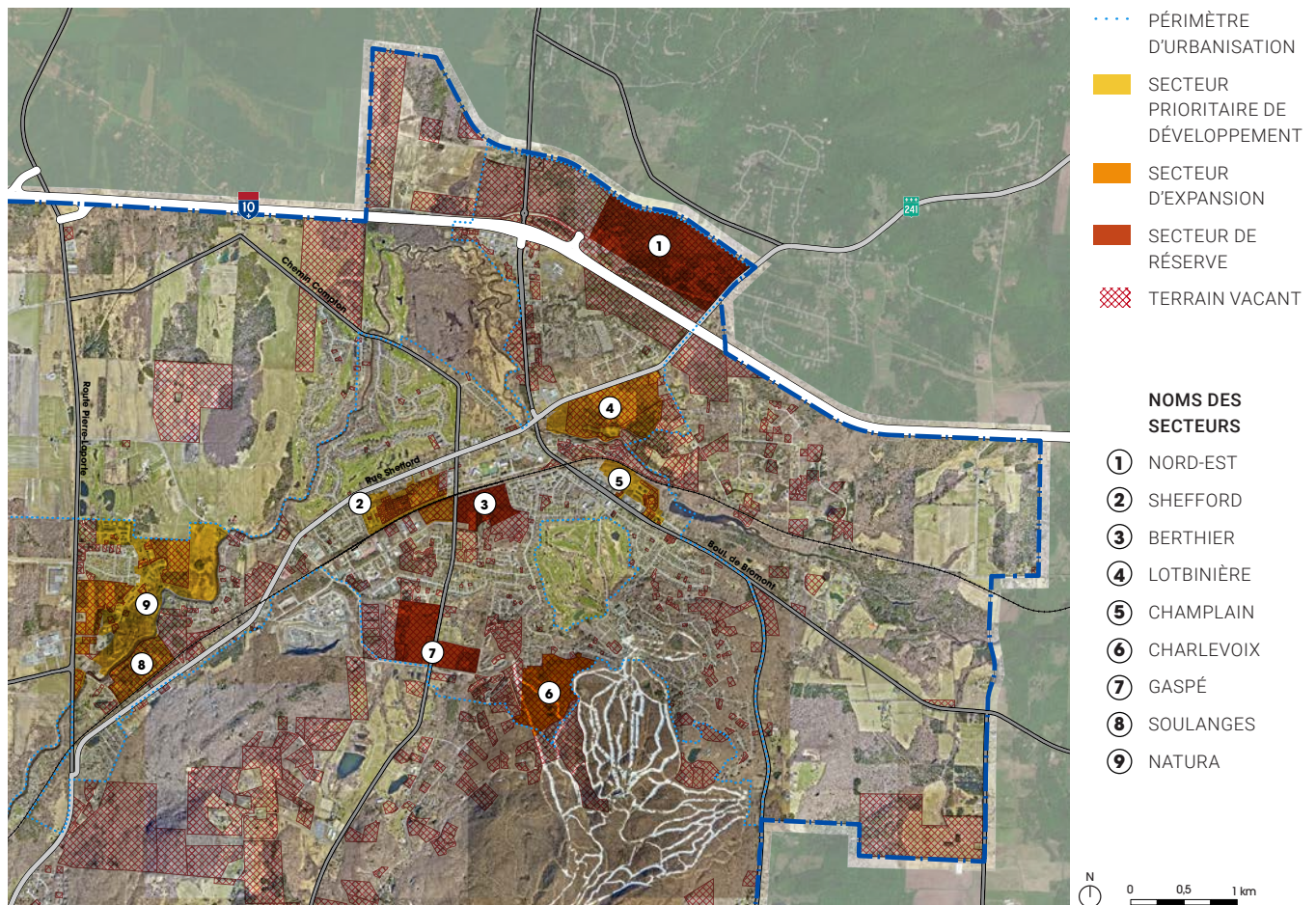
Source : La Voix de l'Est



STRATÉGIE DE CROISSANCE 2030

Le plan d'urbanisme adopté en 2015 intègre une stratégie de croissance à l'horizon 2030 dans le but d'organiser logiquement le développement résidentiel. L'approche privilégiée tient compte des espaces disponibles, ainsi que la capacité des infrastructures actuelles et projetées, la capacité financière de la Ville, le marché résidentiel local et les retombées fiscales potentielles.

10 secteurs propices au développement ont été identifiés totalisant 224,723 7 hectares sans contraintes. Différents scénarios de développement ont été évalués et celui-ci privilégié établi les secteurs prioritaires de développement et leur densité, les secteurs d'expansion et les secteurs de réserve.



- › Lors de l'élaboration du plan d'urbanisme en 2015, un objectif de 3 600 logements a été fixé pour 2030, équivalent à 240 unités/année. De ces 3 600 unités, on a estimé que 300 unités pouvaient se construire à l'extérieur du périmètre urbain.
- › Au total, ce sont donc 3 300 unités qui étaient à planifier dans les projets existants et les nouveaux projets.
- › Entre 2015 et 2020, il s'est construit 1 825 unités, dont 560 dans de nouveaux projets.

	PRÉVISION	PERMIS ÉMIS	
2015	240	163	
2016	240	214	
2017	240	224	
2018	240	189	
2019	240	388	
2020	240	230	
2021	240	417	
TOTAL	1680	1825	+9%
2022 * projection	240	210	
TOTAL	1920	2035	+6%

560 DANS DE NOUVEAUX PROJETS
(EX. : NATURA, FAUBOURG 1792, PROJET LE B)

Bilan depuis 2015

- › Le développement immobilier a suivi approximativement le rythme planifié au plan d'urbanisme, estimé à 240 unités/année;
- › On observe que des chantiers en cours ont été autorisés il y a plusieurs années et n'ont plus les standards de qualité d'aujourd'hui.

Enjeux à relever

- › Atteinte d'un équilibre dans la logique financière de la ville, à savoir :
 - › Richesse foncière induite par le développement;
 - › Charge fiscale des contribuables (taxes);
 - › Dépenses municipales (services);
- › Consolidation des secteurs de développement prioritaires et finalisation des chantiers en cours.

Recommandations au cadre de planification

La stratégie de croissance reflète adéquatement le rythme de croissance de la Ville.

Cependant quelques modifications sont suggérées :

- › Secteur N°3 (Berthier) à convertir en zone d'expansion et application des normes de zonage similaire à celle de la zone 2 (Shefford);
- › Secteur N°6 (Charlevoix) à convertir en zone de réserve.

CHAPITRE 3.

RÉSULTATS DE LA DEMARCHE PARTICIPATIVE

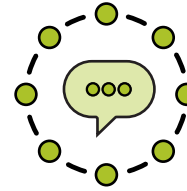
DÉMARCHE PARTICIPATIVE

La consultation stratégique déployée dans le cadre de ce mandat est composée de deux grandes activités participatives visant des objectifs et des publics distincts.

Dans un premier, l'atelier citoyen a permis de recueillir l'avis des Bromontois et Bromontoises sur le chemin parcouru depuis les cinq dernières années, repenser collectivement la vision de développement pour la Ville de Bromont et imaginer des solutions pour faire face aux enjeux émergents.

Dans un second temps, l'atelier participatif est prévu auprès des parties prenantes locales dans le but de mettre en lumière les enjeux et les défis liés au développement de Bromont et de recueillir des pistes de solutions pour revoir le cadre réglementaire.

ATELIER CITOYEN



RENCONTRE 27 août 2022, toute la journée

FORUM EN LIGNE Septembre et Octobre

- PARTICIPATION**
- Près de 75 participants
 - 10 tables de discussions
 - 2 mémoires
 - 17 commentaires en ligne

- OBJECTIFS**
- Présenter le chemin parcouru et les tendances observées (bilan du cadre de planification);
 - Discuter des préoccupations et des attentes des citoyens selon des thématiques clés;
 - Identifier les priorités à considérer en matière d'aménagement du territoire;
 - Recueillir les idées et les pistes de solutions des citoyens.

ATELIER PARTICIPATIF AUPRÈS DES PARTIES PRENANTES



À VENIR

- OBJECTIFS**
- Échanger sur les enjeux et les défis à relever pour les prochaines années, particulièrement au regard du cadre réglementaire;
 - Discuter des freins du cadre réglementaire en vigueur à répondre adéquatement aux enjeux et tendances actuelles;
 - Réfléchir à des pistes de solutions à envisager.



ATELIER CITOYEN

DÉROULEMENT

DATE: 27 AOÛT 2022	
LIEU: CHÂTEAU BROMONT	
9H00 À 12H00	KIOSQUES PARTICIPATIFS
9h00 à 12h00	Portes ouvertes où les citoyens sont invités à discuter avec les membres de l'équipe de projet et à inscrire leurs commentaires sur des affiches informatives et participatives
13H30 À 16H00	ATELIER PARTICIPATIF
13h30 à 13h35	Accueil des participants
13h35 à 13h45	Mots de bienvenue par Monsieur Louis Villeneuve, maire de la Ville de Bromont
13h45 à 14h10	Présentation informative par l'équipe Stantec sur la démarche du plan d'urbanisme et le bilan depuis son adoption en 2017. Période de question en temps réel afin de sonder les citoyens sur des enjeux spécifiques
14h10 à 15h25	Atelier en tables rondes par thématiques: <ul style="list-style-type: none"> • Qualité de vie • Économie • Mobilité • Identité • Croissance Une thématique principale a été attribuée par table. À l'inscription, les participants ont eu l'opportunité d'indiquer leurs préférences.
15h25 à 15h55	Retour sur les discussions en plénière
15h55 à 16h00	Mot de clôture par l'équipe Stantec et de la Ville

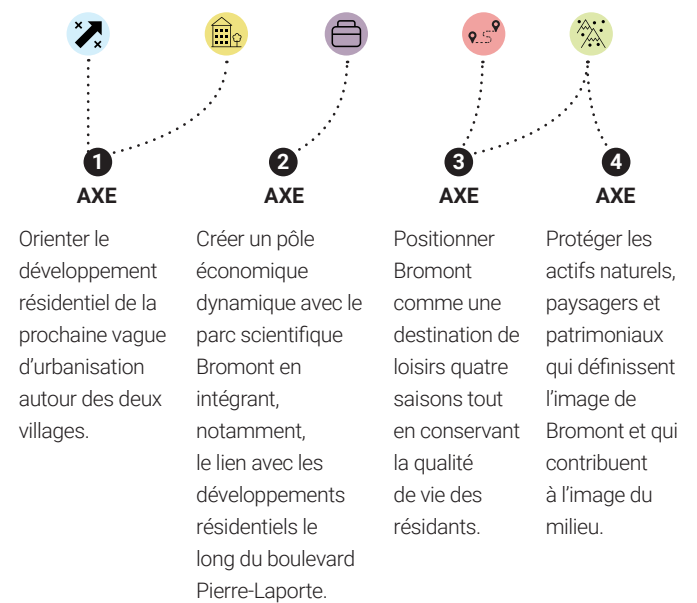
Suite à l'exercice participatif, une plateforme en ligne a été rendue accessible sur le site web de la Ville afin que les citoyens puissent ajouter des commentaires à propos des thématiques discutées lors de l'atelier citoyen.

RÉSULTATS

Les résultats de l'atelier citoyen regroupent les commentaires écrits sur les affiches lors de la période de portes ouvertes ainsi que les faits saillants des discussions des tables de discussion. Le matériel de consultation est présenté en annexe au présent rapport.

Les résultats sont organisés selon les cinq thématiques suivantes, faisant écho aux sujets exploités dans les axes de développement du plan d'urbanisme :

CROISSANCE QUALITÉ DE VIE ÉCONOMIE MOBILITÉ IDENTITÉ



VISION GÉNÉRALE

Des questions d'ordre général ont été posées à titre de préambule afin de sonder les citoyens sur la vision globale qu'ils avaient de leur ville pour l'horizon 2030.

Plusieurs participants ont mentionné l'intérêt de mettre les Bromontois.es au cœur du projet de ville en les impliquant dans la démarche de planification et en considérant l'impact des nouvelles mesures sur leur qualité de vie.

Les citoyens voient également Bromont à un point charnière de son histoire alors que son urbanisation est croissante. Ils sont nombreux à voir l'importance de se doter de standards de qualité qui assureront que les projets immobiliers à venir seront de grande qualité architecturale et respecteront de hauts standards en matière de construction durable. Ils craignent que Bromont se transforme en ville récréotouristique ou périurbaine au style générique, et sans identité forte qui s'avère très achalandée la fin de semaine, au détriment de la qualité de la population locale.

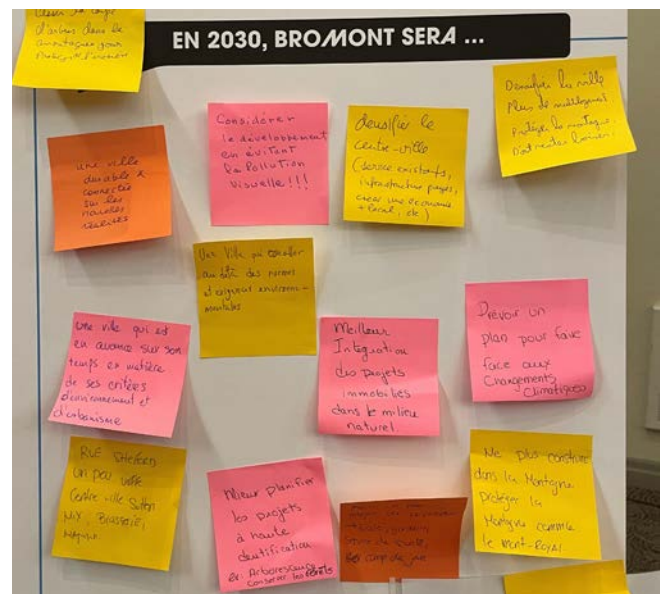
Ils souhaitent à ce que Bromont demeure une ville attractive où l'on peut y exercer une diversité d'activités. À ce propos, une multitude de commentaires ont porté sur le désir de voir l'économie locale prospérer. Le déploiement des entreprises sur le territoire est vu d'un bon œil dans la mesure où l'on considère que cela permettrait à la Ville de générer une diversité de revenus et ne pas totalement dépendre du développement immobilier.

Les participants soulignent aussi le souhait de voir la ville plus inclusive et accessible auprès des familles, des aînés, des jeunes, des personnes à faibles revenus et des personnes vivant avec des limitations fonctionnelles.

La protection de l'environnement, l'adaptation aux changements climatiques, l'accès à la nature et l'amélioration du bilan de développement durable de la Ville de Bromont sont également des priorités ayant émergé comme étant transversales à l'ensemble de la ville.

À propos des éléments qui rendent les citoyens fiers d'être Bromontois.es, ceux-ci nomment les éléments suivants :

- › Proximité aux grands axes routiers;
- › Présence de réseaux de sentiers pédestres et cyclables d'intérêt et bien entretenus;
- › Diversité d'activités culturelles, sportives et récréatives;
- › Présence de commerces et services de proximité;
- › Cadre naturel et paysager unique;
- › Accès à la nature;
- › Noyau villageois témoin de l'histoire de la ville;
- › Rue commerciale animée et charmante;
- › Attractions touristiques attractifs;
- › Esprit de communauté;
- › Zone d'innovation et parc industriel;
- › Qualité des services et des installations municipales;
- › Sentiment de sécurité publique;
- › Projets d'importance faisant rayonner Bromont et lui donnant les moyens de ses ambitions.



 **CROISSANCE**

La thématique « Croissance » est celle qui suscite le plus de débats, générant des discussions animées tant lors de l'évènement qu'en ligne. Plusieurs participants sont des résidents de longue date et ont vu la dynamique urbaine évoluer au fil des années, alors que la ville a développé son potentiel récréotouristique. Plusieurs participants s'inquiètent de voir le caractère récréotouristique s'intensifier au détriment de la qualité de vie des résidents et du caractère paisible de la ville.

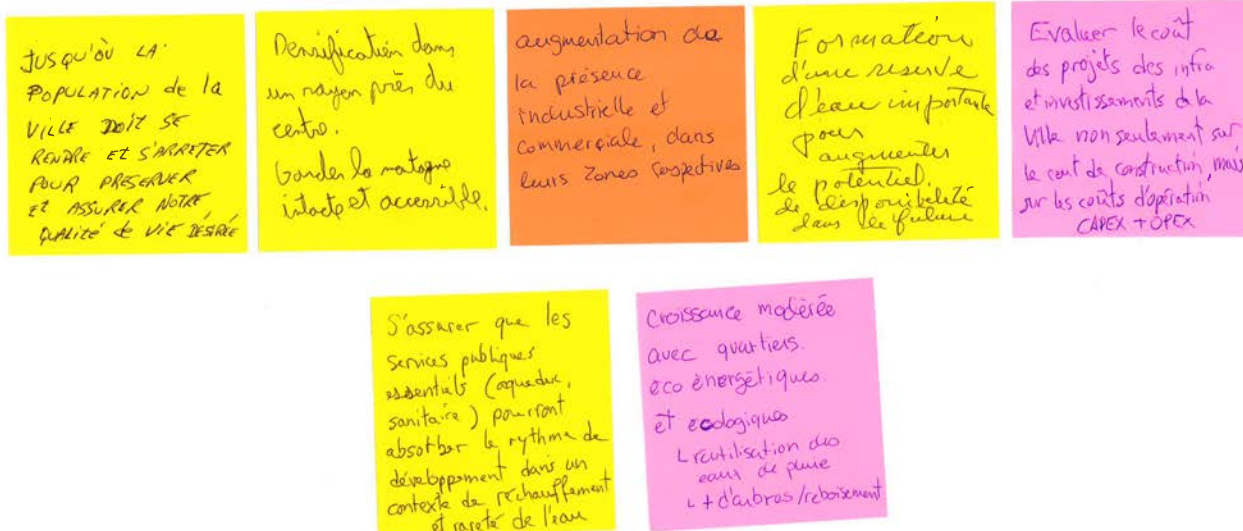
Ils sont plusieurs à se juger que le rythme de croissance de la ville est trop accéléré et contribue à dénaturer la singularité de Bromont. On se questionne sur l'intérêt d'établir un seuil de croissance plus strict afin de maintenir le caractère local de Bromont et sa qualité de vie.

Plusieurs participants reconnaissent l'importance de voir le développement immobilier se poursuivre afin de combler les lacunes actuelles du marché résidentiel, mais aspirent à voir les nouveaux projets mettre en œuvre de nouvelles stratégies innovantes qui favorisent un vivre ensemble harmonieux.

Plusieurs commentaires mettent en lumière la dépendance fiscale des villes au développement immobilier. En ce sens, on souhaite que Bromont poursuivre le développement de ces secteurs industriels et commerciaux, qui génèrent davantage de revenus fonciers, pour diversifier ses sources de revenus.

L'arrimage entre le développement immobilier et les réseaux d'infrastructure est un thème récurrent. Plusieurs commentaires insistent sur l'importance de respecter la capacité des réseaux d'infrastructures afin que ceux-ci puissent absorber la croissance urbaine. Plusieurs participants sont inquiets de voir les réservoirs d'eau potable diminuer. On mentionne aussi l'intérêt d'évaluer les coûts de construction et d'opération des projets d'infrastructures.

Meilleur scénario pour la croissance



Pour plusieurs participants, le pire scénario de croissance est un étalement urbain qui menacerait l'intégrité des milieux naturels et qui mènerait à un déboisement. Un consensus se dessine à voir la croissance urbaine se concentrer dans les terrains vacants déjà desservis par les réseaux d'infrastructures et de redévelopper les sites près des services et du cœur de la ville. À cet égard, il est proposé de faire davantage la promotion de la construction d'unités d'habitation additionnelles, des unités résidentielles aménagées sur un lot déjà occupé par une résidence principale. Celles-ci seraient permettraient une densification douce du territoire sans mettre de pression exacerbée sur les infrastructures municipales et offriraient des opportunités de logements abordables.

De même, certains participants discutent des paramètres de hauteur au centre de la ville qui pourrait être revu avec sensibilité afin de tendre vers une densification intelligente et cohérente. Cependant, des commentaires évoquent de potentiels enjeux de compatibilité entre les vocations commerciales et résidentielles du centre-ville.

La diversification du parc résidentiel est aussi vue d'un bon œil afin de rendre Bromont plus accessible. En ce sens, plusieurs participants sont ouverts à voir se construire davantage d'immeubles à appartements, de duplex et de maisons en rangée offrant des logements locatifs, en copropriété et à des prix abordables.

La qualité des projets immobiliers est également un enjeu débattu entre les participants. On dénonce la qualité de certains projets immobiliers. Les participants mentionnent l'intérêt de se doter de hauts standards de qualité en matière d'architecture, de design et de construction écologique. Une plus grande sensibilité doit être accordée à l'intégration au paysage et à l'environnement, selon les participants. Cependant, la souplesse du cadre d'approbation des projets est aussi appuyée afin que puissent émerger des projets innovants.

En rafale, voici quelques pistes de solution proposées :

- › Revoir le secteur n°3 (Berthier) comme secteur de développement prioritaire plutôt que secteur d'expansion puisqu'on constate un certain développement à son pourtour;
- › Orienter le développement dans les secteurs déjà desservis par les infrastructures;
- › Éviter au maximum le développement immobilier dans les milieux naturels;
- › Se doter de standards de qualité architecturale et écologique plus sévères;
- › Prévoir des objectifs et critères associés à l'intégration sensible des projets immobiliers au paysage et à l'environnement;
- › Laisser place à des projets résidentiels innovants hors normes;
- › Améliorer la transparence du processus d'approbation des projets;
- › Taxer davantage les résidences secondaires;
- › Obliger un plan de verdissement dans les nouveaux projets;
- › Augmenter la superficie exigée à titre de contribution aux fins de parcs, terrains de jeux et espaces verts.

 **QUALITÉ DE VIE**

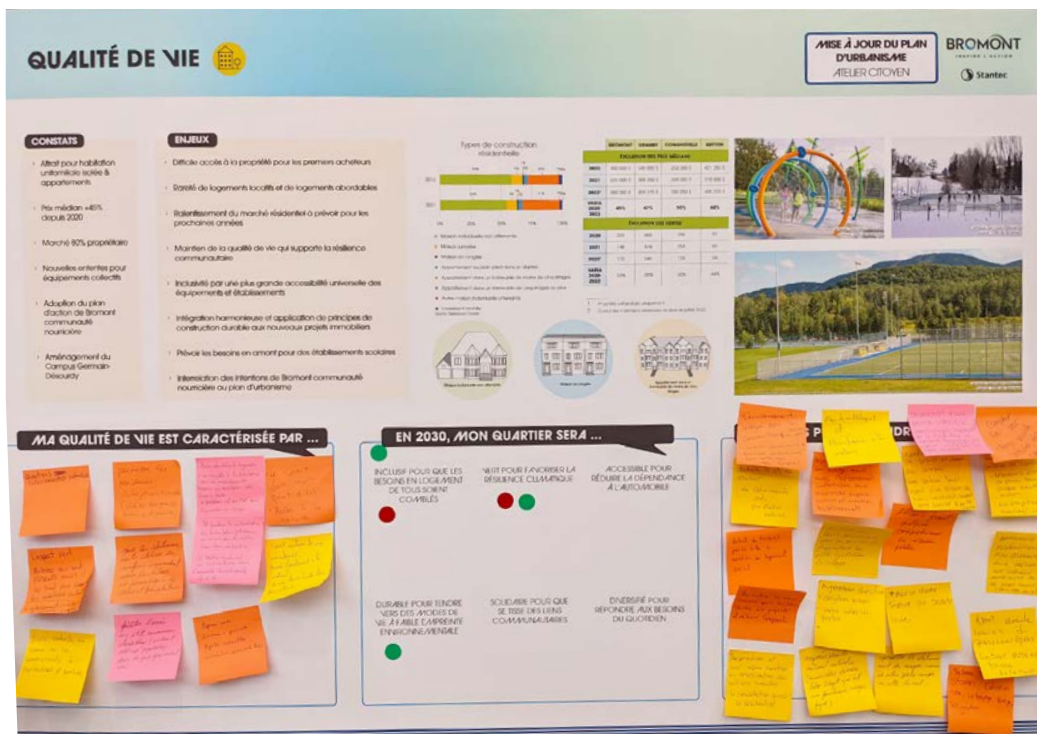
Un des sujets phares de la thématique « Qualité de vie » est la question de l’inclusivité du parc résidentiel de Bromont. Nombreux sont les participants qui se demandent comment rendre le logement plus accessible et abordable. Plusieurs commentaires appuient l’idée que la Ville soit porteuse de projets de logement social ou abordable. Les idées d’offrir du logement intergénérationnel et de promouvoir les unités d’habitation additionnelles sont aussi fortement appuyées.

Pour de nombreux participants, l’accès à la nature et aux sports de plein air est un aspect déterminant de la qualité de vie offerte à Bromont. Plusieurs aspirent à ce que les milieux naturels soient préservés, si possible rendus accessibles et renaturalisés dans les cas où ils ont été altérés.

Il est aussi mentionné de faire de la nature une composante forte des nouveaux projets, comme cela est fait pour le Parc scientifique.

On entrevoit la possibilité d’exiger des obligations de plantation afin de rendre les nouveaux quartiers plus verts, de lutter contre les îlots de chaleur, d’obliger la compensation pour les coupes d’arbres, de favoriser l’adoption de principes de construction écoénergétiques, d’encourager les pratiques de réduction et de réutilisation de l’eau de pluie, de favoriser la construction de toits verts, etc.

La qualité de vie est aussi largement influencée par l’accès aux services et aux équipements. Il est maintes fois mentionné l’intérêt de voir s’implanter à Bromont un centre aquatique intérieur ou une piscine publique intérieure qui profiterait à des usagers de tous âges. Il est aussi suggéré d’améliorer l’offre en transport collectif entre Bromont et les piscines publiques de Granby et Cowansville dans l’intervalle.



QUALITÉ DE VIE

CONSTATS

- Affair pour habitation unifamiliale seule & appartements
- Peu médian «85» circule 2020
- Marché 82% propriétaires
- Nouvelles entrées pour équipements collectifs
- Adoption du plan d'action de Bromont communautaire nouvelle
- Aménagement du Campus Germain Desautels

ENJEUX

- Difficile accès à la propriété pour les premiers acheteurs
- Sécurité de logement sociaux et de logements abordables
- Stabilissement du marché résidentiel à prévoir pour les prochaines années
- Maintien de la qualité de vie qui supporte la résilience communautaire
- Inclusivité par une plus grande accessibilité universelle des équipements et établissements
- Intégration harmonieuse et application de principes de construction durable aux nouveaux projets immobiliers
- Prévoir les besoins en amont pour des établissements sociaux
- Intégration des intentions de Bromont communautaire nouvelle au plan d'urbanisme

Types de construction

Types de construction	2019	2020	2021	2022	2023
Unifamiliale	100%	100%	100%	100%	100%
Appartements	0%	0%	0%	0%	0%
Mixte	0%	0%	0%	0%	0%

EN 2030, MON QUARTIER SERA ...

- INCLUSIF** POUR QUE LES BESOINS EN LOGEMENT DE TOUTES SORTES SOIENT COUVRIS
- NET** POUR FAVORISER LA DURÉE CLIMATIQUE
- ACCESSIBLE** POUR RÉDUIRE LA DÉPENDANCE À L'AUTOVOITURE
- DURABLE** POUR TENIR VIGILANCE CONTRE LES RISQUES DE CHANGEMENT CLIMATIQUE
- SOLIDAIRE** POUR QUE SE TROUVENT DES COMMUNAUTAIRES
- ÉNERGÉTIQUE** POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DU QUOTIDIEN

Plusieurs commentaires portent également sur la diversification de l'offre en équipements récréatifs et sportifs sur le territoire. Certains souhaitant voir celle-ci se déployer au sein des quartiers résidentiels. D'autres évoquent le désir de voir l'offre cibler davantage les intérêts des usagers aînés et des familles. Il est également mentionné de relier les quartiers et les équipements entre eux au sein d'un réseau de sentiers.

Les équipements collectifs ont un pouvoir rassembleur pour la communauté. En ce sens, des participants indiquent leur intérêt pour les jardins communautaires qui peuvent être positionnés stratégiquement pour créer une vie de quartier dynamique. Les abords des écoles sont aussi des lieux privilégiés pour la rencontre entre voisinages.

Enfin, l'ajout d'une école et de garderies est mentionné comme un élément pouvant contribuer à la qualité de vie locale.

Idées pour maintenir et soutenir la qualité de vie

Permettre les micromaisons pour faciliter l'accès à la propriété et réduire l'empreinte

Ajout module loisirs pour personnes âgées

Secteur mise en forme extérieur

- Augmenter densité
- Obligations d'arbres
- Sentiers entre les quartiers

En rafale, voici quelques pistes de solution proposées :

- › Faire de Bromont un donneur d'ouvrage pour des projets de logements social ou abordable en collaboration avec des partenaires (ex. : Office d'habitation);
- › Prévoir un pourcentage de la taxe de mutation qui sera dédiée à un fonds de logement social et abordable;
- › Définir à ce qu'est du logement abordable;
- › Promouvoir les unités d'habitation accessoires comme une forme de logement intergénérationnel;
- › Encourager la construction de types de logement autre que la maison unifamiliale isolée;
- › Améliorer l'accès aux milieux naturels par des acquisitions municipales;
- › Promouvoir les principes de constructions durables (ex. : toit vert, verdissement, panneau solaire, système écoénergétique, etc.);
- › Assurer le verdissement des quartiers par des obligations de verdissement;
- › Bonifier l'offre en équipements collectifs destinés aux familles et aux aînés (ex. : centre aquatique, modules d'entraînement extérieur, etc.);
- › Améliorer l'offre en transport actif et collectif vers les équipements collectifs;
- › Appuyer les initiatives qui stimulent le sentiment d'appartenance et les opportunités de rencontre entre citoyens.

ÉCONOMIE

La thématique « Économie » est estimée de grande importance par les participants pour son apport à la diversification des sources de revenus de la Ville.

Pour stimuler l'économie locale de Bromont, les participants identifient le Parc scientifique, la Zone d'innovation, le parc des Sommets et la présence de grands joueurs du marché touristiques et récréatifs comme des attraits sur lesquels miser. On mentionne que Bromont possède déjà toutes les qualités pour attirer les entreprises et que celles-ci méritent d'être mises en lumière.

L'offre touristique est largement discutée entre les participants et un grand nombre d'entre eux jugent que la planification de l'offre touristique doit être arrimée à une plus vaste réflexion sur la planification des transports afin que ces deux composantes aillent de paire. De même, la réflexion sur la place du tourisme dans l'économie locale devrait se pencher sur son impact dans le quotidien des locaux.

Lorsque sondés sur les potentielles synergies qui pourraient stimuler l'économie circulaire, les participants mentionnent une mise en réseau entre les entreprises pour favoriser leur maillage. L'économie circulaire peut aussi prendre place avec l'interrelation du milieu communautaire au milieu des affaires.

ÉCONOMIE

MISE À JOUR DU PLAN D'URBANISME
ATELIER CITOYEN

BROMONT
VILLE D'INNOVATION
Stantec

CONSTATS

- Pandémie et généralisation du télétravail
- Acquisition de terrains par Montréal dans le Parc Scientifique
- Technum Québec, l'une des deux zones d'innovation au Québec
- Signature biophilique pour le Parc Scientifique
- Grands projets hôteliers à venir et de nouvelles infrastructures pour Bromont montagne d'expériences
- Ouverture du premier villodrome intérieur au Québec

ENJEUX

- Transformation des manières de travailler avec la généralisation du télétravail
- Attractivité du Parc Scientifique dont les projets sont en essor
- Création d'un milieu de travail convivial et complet (offre en logement pour travailleurs longus durées)
- Soutien à l'achat local et aux initiatives d'entrepreneuriat
- Grands projets en cours qui supportent le déplacement de Bromont en tant que capitale écoloboutique de l'Estie
- Attrait pour le camping nomade (van life)

DES IDÉES DE STRATÉGIES POUR ...

- STIMULER L'ACHAT LOCAL
- FAIRE DES PÔLES DE PLUS DE ACTEURS COMPLETS ET CONVIVIAUX
- STIMULER L'ÉCONOMIE CIRCULAIRE
- CONSOLIDER LES ACTIVITÉS DE RÉCRÉATIONISME

SUR QUELLES FORCES CAPITALISER POUR LE DYNAMISME ÉCONOMIQUE DE BROMONT ?

Pour stimuler l'achat local, l'idée de pérenniser le marché public est une idée fédératrice. Nombreux sont les commentaires qui voient le marché public comme un outil intéressant pour valoriser l'agriculture locale auprès des résidents et des visiteurs, créer des synergies entre commerçants et créer un esprit de communauté. Il est aussi proposé de mettre en place une association de marchands, de soutenir les initiatives visant la rue commerciale Shefford et de faire rayonner les commerçants locaux via les communications municipales.

Enfin, à propos des stratégies à déployer pour faire des pôles d'emploi des milieux complets et conviviaux, une offre de logement d'appoint est discutée. On entrevoit cette offre comme diverse puisque les besoins sont variés : emplois saisonniers, travailleur de première ligne, logements abordables, etc. Les commentaires mentionnent le rôle qu'a à jouer la Ville dans cette question. L'enjeu de la mobilité et de l'accès aux pôles d'emplois autrement qu'en voiture est aussi discuté.

Idées pour soutenir l'économie locale

Maintenir et soutenir l'aspect commercial unique de la rue Shefford

Créer un marché public permanent

Créer une association de marchands pour consolider les événements et promotions

En rafale, voici quelques pistes de solution proposées :

- › Planifier le développement économique de la ville via un « plan d'affaires municipal » intégrant des indicateurs de suivi et des mesures de reddition de compte;
- › Mettre en place un comité de développement économique;
- › Entreprendre une vaste réflexion sur l'offre en logement d'appoint répondant aux besoins des travailleurs;
- › Favoriser le télétravail pour réduire les déplacements;
- › Offrir du transport collectif (ex. : navette) vers les pôles d'emplois;
- › Développer une trousse d'accueil pour les nouveaux résidents faisant la promotion des commerces locaux;
- › Développer une signalétique indiquant la présence des commerces locaux et des événements;
- › Développer des stratégies de transport collectif avec les entreprises;
- › Créer une association de marchands;
- › Créer un marché public permanent.

MOBILITÉ

La congestion véhiculaire ainsi que la perméabilité sont des mots récurrents de la thématique « Mobilité ».

Le développement d'infrastructures de transport actif ainsi que l'amélioration de l'offre en transport collectif et alternatif sont des sujets très importants chez les participants. Selon les commentaires recueillis, la connectivité entre les quartiers, les différentes activités récréatives et les équipements collectifs est un élément à prioriser lors de projet d'aménagement ou de réaménagement de rue, de même que lors de projets de nouveaux quartiers.

Une idée émergente des discussions est celle de se doter de nouveaux réflexes pour réduire la dominance de l'automobile dans l'offre en mobilité. Il est aussi suggéré de réfléchir cette offre selon le principe de la multimodalité, soit l'utilisation de plus d'un mode de transport pour compléter un déplacement (ex. : voiture et marche).

L'enjeu de la sécurité lors des déplacements a été mentionné à plusieurs reprises, notamment pour les déplacements à pied et en vélo. Les inquiétudes autour de cet enjeu sont principalement l'état ou la qualité des pistes cyclables existantes, l'emplacement des traverses piétonnes, de même que la limite de vitesse de certaines voies véhiculaires, plus précisément la rue Gaspé. Il a été suggéré de promouvoir la création d'un corridor de transport actif ou de piétonner la rue Shefford lors d'événements.

Idées pour améliorer la mobilité



En termes de congestion automobile, les participants expriment des préoccupations quant à la capacité du réseau, notamment alors que des projets hôteliers sont en cours de planification et devraient entraîner une hausse de l'achalandage. Diverses périodes de congestion importante ont été répertoriées : particulièrement le week-end et durant la saison hivernale sur différents axes routiers tels que le boulevard Bromont, la rue Shefford ou la rue Gaspé, entre autres. À cet égard, plusieurs participants se questionnent sur l'éventail de solutions possible sachant que le pont du boulevard Bromont enjambant la rivière Yamaska est de responsabilité provinciale, ce qui complique les possibilités d'élargissement. Les idées de covoiturage et de voitures en libre-service sont cependant mentionnées et mises de l'avant par les participants pour atténuer la congestion.

Lorsque sondé sur leur capacité à réaliser une partie de leurs déplacements autrement qu'en voiture, les participants estiment que les résidents du centre-ville

devraient être en mesure de faire leurs emplettes à pied et se rendre à l'école en vélo. Pour les résidents des quartiers périphériques, cela semble plus ardu. Il est suggéré de multiplier les alternatives comme le service de navette, d'autobus, d'autopartage ou de transport à la demande pour réduire la dépendance à l'autosolo.

Finalement, la mise en place des stationnements incitatifs et de navettes a été abordée, afin d'améliorer et promouvoir l'accessibilité aux festivités de la municipalité ainsi qu'aux principaux pôles d'attraction (Vieux village, centre équestre, Bromont, montagnes d'expériences).

Endroits où intervenir



En rafale, voici quelques pistes de solution proposées :

- › Stationnement incitatif et navette gratuite vers les pôles d'attraction, vieux village, centre équestre, Bromont Montagne d'expériences;
- › Mise en place d'accotements pavés pour favoriser le transport collectif ou le vélo;
- › Maillage des nouvelles rues au réseau routier existant;
- › Piétonnisation événementielle de la rue Shefford;
- › Réduction de la limite de vitesse sur les axes problématiques;
- › Élargissement des trottoirs sur la rue Shefford;
- › Déneigement des pistes cyclables en hiver;
- › Accès à des voitures en libre service à coûts raisonnables;
- › Mise en place d'un service de transport collectif ou service de transport à la demande aux points stratégiques vers Granby (ex. : sortie 74);
- › Amélioration des traverses piétonnes.

IDENTITÉ

La thématique « Identité » a fait ressortir plusieurs inquiétudes de la part des participants particulièrement ce qui concerne la conservation du patrimoine bâti et naturel.

La qualité de vie que l'on retrouve dans la municipalité fait l'unanimité et est sans doute l'un des traits identitaires les plus importants pour les résidents. Grâce à sa localisation les habitants peuvent avoir ce qu'ils qualifient de « meilleur des deux mondes », d'une part la vie urbaine et d'autre la proximité de la nature.

Il est important de mentionner que l'esprit communautaire ainsi que la richesse paysagère et architecturale contribuent au caractère identitaire de Bromont de même qu'à la fierté des Bromontois(e)s, bien que la municipalité possède de nombreux attraits et qualités qui la distinguent des autres régions.

Les participants redoutent la contribution identitaire des constructions et des projets qui se sont érigés au cours des dernières années. Ainsi, le guide du patrimoine bâti devrait faire l'objet d'une mise à jour afin de mieux intégrer les projets dans le tissu urbain. De même, une application plus stricte des règlements existants est demandée, afin que les projets soumis soient plus au profit de la communauté. En plus, la vulgarisation et l'accessibilité à l'information sont un sujet d'importance pour les résidents.

Les participants ont aussi manifesté le besoin de redéfinir l'identité de la municipalité en vue de mieux déterminer la vision et les priorités de Bromont tout en assurant l'intégration de ses valeurs au milieu.

De plus, la mise en place des mesures en matière de développement durable est primordiale pour protéger les paysages identitaires, les vues d'intérêt et les espaces verts qui sont au cœur des citoyens, notamment les montagnes et la rivière Yamaska.

IDENTITÉ

MISE À JOUR DU PLAN D'URBANISME ATELIER CITOYEN

BROMONT

Stantec

CONSTATS

- Acquisition du Parc des sommets et construction du pavillon d'accueil
- Consolidation des corridors écologiques le long du 25^e boulevard des Collines (Montélegiennes)
- Inventaire du patrimoine bâti réalisé en 2017 et subventions à la rénovation
- Aménagement de la place publique dans le village de West Shefford
- Agrandissement du Centre culturel Sans-jour

ENJEUX

- Soutien à la vitalité du noyau villageois de West Shefford et Adémerville
- Mise en valeur du patrimoine bâti via le programme de rénovation
- Préservation des paysages identitaires par des projets immobiliers adaptés et sensibles au contexte d'intégration
- Anticipation des effets des changements climatiques par un plan d'adaptation
- Protection et amélioration du corridor touristique à l'est du mont Isane
- Rayonnement de la culture locale par des initiatives d'intérêt public (ex. Boîte électrique, etc.)

DE QUELLES MANIÈRES L'IDENTITÉ DE BROMONT SE REFLÈTE-T-ELLE ?

DES IDÉES DE STRATÉGIES POUR PRÉSERVER ET FAIRE RAYONNER L'IDENTITÉ BROMONTOISE ...

Certains participants souhaitent voir un plus grand nombre de terrains verts être protégés afin d'atteindre la cible de 20 % indiquée au Plan de développement durable. L'acquisition de terrains à forte valeur écologique ou ayant un potentiel de restauration plausible serait une stratégie qui permettrait d'assurer la pérennité de la nature et la continuité de cet aspect contribuant à la qualité de vie des Bromontois(es).

Le verdissement est aussi une stratégie soulevée par les participants qui estiment que les arbres jouent un rôle clé dans le paysage de Bromont, tant au sein des espaces boisés qu'au sein des aires urbanisées. De même, la poursuite de la mise en œuvre du Plan d'action pour la protection du lac Bromont et du Plan de Conservation 2020-2025 du Réseau de la Montagne est mentionnée comme des mesures déjà en place qui maintiennent de la biodiversité du Parc des Sommets, mais aussi de la qualité de ses attraits et infrastructures.

Idées pour préserver et faire rayonner l'identité bromontoise

Permettre aux citoyens de collaborer en synergie avec la Ville

Créer une société d'initiative des artères commerciales

Redéfinir l'identité de Bromont

En rafale, voici quelques pistes de solution proposées :

- › Verdissement de la nouvelle place publique;
- › Freiner le développement immobilier sur la montagne;
- › Réglementation de la coupe d'arbres lors des nouveaux projets;
- › Préservation de la montagne;
- › Mise en place des politiques qui protègent le style architectural dans l'ensemble de la municipalité;
- › Vulgarisation de l'information et meilleure écoute des besoins des résidents permanents;
- › Meilleur usage des outils tels que le Plan d'urbanisme et le PIIA afin d'assurer une bonne intégration des projets de développement;
- › Mise en place d'un fonds récurrent pour l'acquisition propriété à forte valeur écologique ou ayant un potentiel de restauration plausible
- › Adoption d'une politique de l'arbre qui permettrait de réaliser un portrait sur le verdissement au sein de la ville (composition) et se doter d'un plan d'action;
- › Continuité de la mise en œuvre du Plan d'action pour la protection du lac Bromont et du Plan de Conservation 2020-2025 du Réseau de la Montagne.

QUESTIONS SPÉCIFIQUES

Deux questions ont été posées en temps réels auprès des participants de l'atelier citoyen. Ceux-ci ont été invités à se connecter à la plateforme de sondage en ligne Voxvote et de répondre aux deux questions soumises. Les résultats ont été partagés en temps réel. 32 personnes ont fait partie de l'échantillon questionné.

Question 1 : Êtes-vous en faveur de la création d'un fonds municipal pour financer des projets de logements abordables, sociaux ou familiaux ?



Question 2 : Sachant que la Corporation de l'industrie touristique du Québec (CITQ) a récemment créé une nouvelle catégorie d'hébergement, est-ce que la ville devrait réglementer la location à court terme d'une résidence principale ?

La résidence principale correspond à la résidence où vous demeurez de façon habituelle en y centralisant vos activités familiales et sociales – notamment lorsqu'elle n'est pas utilisée à titre d'établissement d'hébergement touristique – et dont l'adresse correspond à celle indiquée auprès des ministères et des organismes du gouvernement provincial.



MÉMOIRES

Deux mémoires ont été soumis dans le cadre de la démarche de participation publique.

SOCIÉTÉ DE CONSERVATION DU MONT BROME (SCMB)

La SCMB reconnaît que la conservation des paysages et des écosystèmes locaux constituent des enjeux prioritaires pour les Bromontois.es et rappelle que le territoire de Bromont recèle plusieurs aires à haute valeur écologique, dont des habitats d'espèces à statut, de vieilles forêts ainsi que d'importants milieux humides et hydriques.

La SCMB revient sur l'objectif établi par la Ville au Plan de développement durable de protéger 20 % de la superficie de son territoire. À ce jour, seulement 9,77 km², soit 8,5 %, est protégé. Il reste donc 13,37 km² de territoire à être voué à la conservation pour atteindre la cible.

La conservation ne passe pas seulement pas la préservation de territoire, mais prend tout son sens par l'intendance, la mise en valeur et la restauration des milieux.

Les mesures suivantes sont des bonnes pratiques en matière de conservation :

- › Disposer d'un programme d'intendance privé avec un fonds vert;
- › Disposer d'un fonds d'acquisition de connaissance pour les terrains ciblés à haute valeur écologique;
- › Encadrer le lotissement en zone blanche;
- › Financer les analyses de pertes et de gains forestiers;
- › Signer des ententes morales avec les propriétaires stipulant qu'ils s'engagent à suivre certaines bonnes pratiques de conservation.

La SCMB indique également le potentiel de conservation que comptent les îlots forestiers de la zone agricole. « En effet, on y retrouve non seulement des portions de territoire à haute valeur écologique, mais cette grande portion de territoire permet d'assurer une continuité dans le paysage ainsi que le maintien et la restauration de corridors écologiques pour assurer la mobilité et le bien être des espèces fauniques et floristiques. »

Pour conclure, la SCMB voit la révision du Plan d'urbanisme comme une opportunité d'arrimer cet outil de planification aux autres efforts réalisés à l'échelle régionale en matière de conservation et d'y enchâsser des orientations qui guideront cet aspect de l'aménagement du territoire pour les prochaines années.

M. CHARLES LEBLOND

Le mémoire de M. Leblond est organisé selon les cinq thématiques explorées lors de l'atelier citoyen. De manière générale, M. Leblond entrevoit l'avenir de Bromont comme une « ville centrée sur ses citoyens, ouverte au tourisme ».

Sur le plan de la croissance, M. Leblond admet que la croissance de la ville est un phénomène inévitable, mais qu'elle peut être encadrée par des outils. Il juge qu'il est possible de freiner le développement et de s'assurer que celui-ci respecte les intentions du Plan d'urbanisme, à condition de renouveler ces intentions à la lumière des enjeux et priorités d'aujourd'hui. Selon ce citoyen, il faudrait éviter à tout prix les développements immobiliers sur la montagne et privilégier la densification du centre. Or, la croissance de la ville devrait permettre d'améliorer l'accès à la propriété et favoriser l'arrivée d'une diversité de ménages d'habiter Bromont.

Au regard de la qualité de vie, M. Leblond estime que celle-ci se détériore alors que les citoyens expérimentent de la congestion routière, une dégradation de la qualité de l'environnement par les chantiers en montagne. Sur cet élément, M. Leblond insiste pour souligner que la montagne et l'accès à la nature sont des piliers de l'identité bromontoise. De plus, M. Leblond émet l'opinion que la qualité de vie des citoyens est mise à mal par la vocation touristique de la ville qui prend beaucoup d'ampleur.

À propos de l'économie, M. Leblond indique l'intérêt d'encourager les industries à s'implanter à Bromont. Il craint que le créneau des industries technologiques qui est privilégié soit trop contraignant. Il estime qu'il faudrait prévoir des espaces pour les commerces de proximité, et ce à travers le territoire.

Sur le plan de la mobilité, plusieurs idées sont soulevées dont celle de mettre en place une navette financée en partie par les acteurs du tourisme local. À cet égard, M. Leblond estime que le projet pilote de navette Mobi est un exemple intéressant. D'autres idées sont mentionnées, telles que la mise en service de taxis et la construction d'un stationnement incitatif à la sortie 78 de l'autoroute 10 desservi par des navettes.

Pour conclure, la question de l'identité repose essentiellement sur la montagne aux yeux de M. Leblond. Sa préservation et son intégrité sont primordiales et le développement des terrains vacants est à privilégier.

FAITS SAILLANTS

1 METTRE LES BROMONTOIS.ES ET LEUR QUALITÉ DE VIE AU CŒUR DU PROJET DE VILLE

3 ORIENTER LA CROISSANCE URBAINE DANS LE RESPECT DES RESSOURCES ET INFRASTRUCTURES MUNICIPALES

5 SE Doter de hauts standards de qualité en matière d'architecture, de design et de construction écologique

7 SUPPORTER LE DÉPLOIEMENT DE L'ÉCONOMIE LOCALE QUI PERMET UNE DIVERSIFICATION DES SOURCES DE REVENUS À LA VILLE

2 TROUVER UN JUSTE ÉQUILIBRE ENTRE CROISSANCE ET RÉCRÉOTOURISME SANS DÉNATURER LE CARACTÈRE UNIQUE DE BROMONT

4 MISER SUR LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT AFIN DE RENDRE BROMONT PLUS INCLUSIVE ET ACCESSIBLE À UNE VARIÉTÉ DE MÉNAGES

6 PRÉSERVER L'INTÉGRITÉ DES ESPACES NATURELS ET FAIRE DE L'ACCÈS À LA NATURE UNE PRIORITÉ

8 DÉVELOPPER UN RÉFLEXE DE MOBILITÉ DURABLE LORS DE NOUVEAUX PROJETS POUR RÉDUIRE LA DÉPENDANCE À L'AUTOSOLO

