



## DOCUMENT D'ACCOMPAGNEMENT

# RÈGLEMENT 07-1010 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DEUXIÈME REMPLACEMENT DE LA MRC BROME-MISSISQUOI

## NATURE DES MODIFICATIONS

### ARTICLE 48 L.A.U

REALISE PAR LE SERVICE DE LA GESTION DU TERRITOIRE  
MARS 2011

## **1. CONTEXTE**

La présente demande de modification comporte deux volets :

### **A) Ensembles patrimoniaux**

La MRC Brome-Missisquoi a mandaté au printemps 2008 la firme Bergeron Gagnon afin qu'elle effectue une mise à jour et une bonification de l'étude sur les ensembles patrimoniaux de la MRC réalisée en 1986 par la firme Lanac/Plan Associés. Ainsi, la cinquantaine d'ensembles patrimoniaux identifiée a été revisitée et une nouvelle cartographie a été effectuée.

À la lumière des résultats de cette nouvelle étude, certaines sections du chapitre 10 du schéma d'aménagement révisé doivent être modifiées.

Il est à noter que la ville de Bromont n'était pas annexée en 2008, c'est pourquoi elle n'a pas été couverte par cette étude. Il est toutefois envisagé d'élargir cette étude afin d'inclure le territoire bromontois.

### **B) Périmètre urbain de Cowansville**

Le 24 août 2010, la décision numéro 367340 de la Commission de protection du territoire agricole autorise à la ville de Cowansville l'exclusion de la zone agricole des lots 3 356 976-P et 3 356 988-P d'une superficie totale de 19 314,2 mètres carrés. Ces deux parties de lots sont situées à la limite est du périmètre urbain actuel de la ville de Cowansville.

L'intégration de ces deux parties de lots au périmètre d'urbanisation permettrait de régulariser une situation particulière, car elles sont actuellement enclavées et déjà utilisées à des fins résidentielles et commerciales. De plus, ce secteur s'inscrit dans le prolongement des services municipaux déjà en place et pourrait consolider le développement résidentiel et commercial de la municipalité. Ajoutons que l'agrandissement de ce périmètre urbain n'occasionnera aucun impact négatif sur l'homogénéité du secteur agricole et aucune contrainte supplémentaire aux activités agricoles.

En mars 2010, la MRC avait donné par résolution son appui au projet et signifiée son intention de modifier son schéma d'aménagement révisé en vigueur une fois l'exclusion accordée. Pour les raisons mentionnées ci-haut et dans le but d'optimiser le potentiel de consolidation de ce secteur, la MRC souhaite modifier son schéma d'aménagement révisé en vigueur en agrandissant le périmètre urbain de ville de Cowansville en y intégrant les lots 3 356 976-P et 3 356 988-P.

## **2. DEMANDE DE MODIFICATION**

### **A) Ensembles patrimoniaux**

La modification consiste à modifier une partie du chapitre 10 relativement aux territoires d'intérêts.

#### **Article 2 du projet de règlement 07-1010**

Il s'agit de modifier la note de bas de page 33 du titre de la section 10.2.1 en ajoutant la référence suivante : « *MRC Brome-Missisquoi, Mise à niveau de l'étude des ensembles d'intérêt patrimonial, rapport synthèse, Bergeron Gagnon inc., Novembre 2009.* »

Cet article modifie également la section 10.2.1 afin de mettre à jour les indicateurs qui ont servi à analyser et à mettre à jour les divers ensembles patrimoniaux. Ces indicateurs sont :

- *La qualité et l'intégrité architecturale des bâtiments;*
- *L'ancienneté des bâtiments et de l'implantation des lieux;*
- *La présence de bâtiments modernes ou mal intégrés;*
- *La présence de bâtiments spécifiques ou plutôt rares;*
- *Le nombre de bâtiments d'intérêt patrimonial;*
- *les qualités du site (environnement, paysage, nature, emplacement, configuration) qui mettent en valeur les éléments qui les composent;*
- *La présence de sites archéologiques.*

#### **Article 3 du projet de règlement 07-1010**

La section 10.2.2 intitulée « les éléments patrimoniaux » est modifiée par l'ajout des éléments d'intérêt patrimoniaux ponctuels suivants :

- l'église catholique Saint-Édouard (1864) et son presbytère d'architecture néogothique à Lac-Brome;
- la grange-étable du chemin de West-Brome datant de 1898 à Lac-Brome.

#### **Article 4 du projet de règlement 07-1010**

Les cartes 10-1 à 10-23, inclusivement, intitulées « Ensembles patrimoniaux » présentées au chapitre 10 concernant les territoires d'intérêt du territoire, sont remplacées par les cartes 10-1 à 10-23 présentées à l'annexe 1 du projet de règlement.

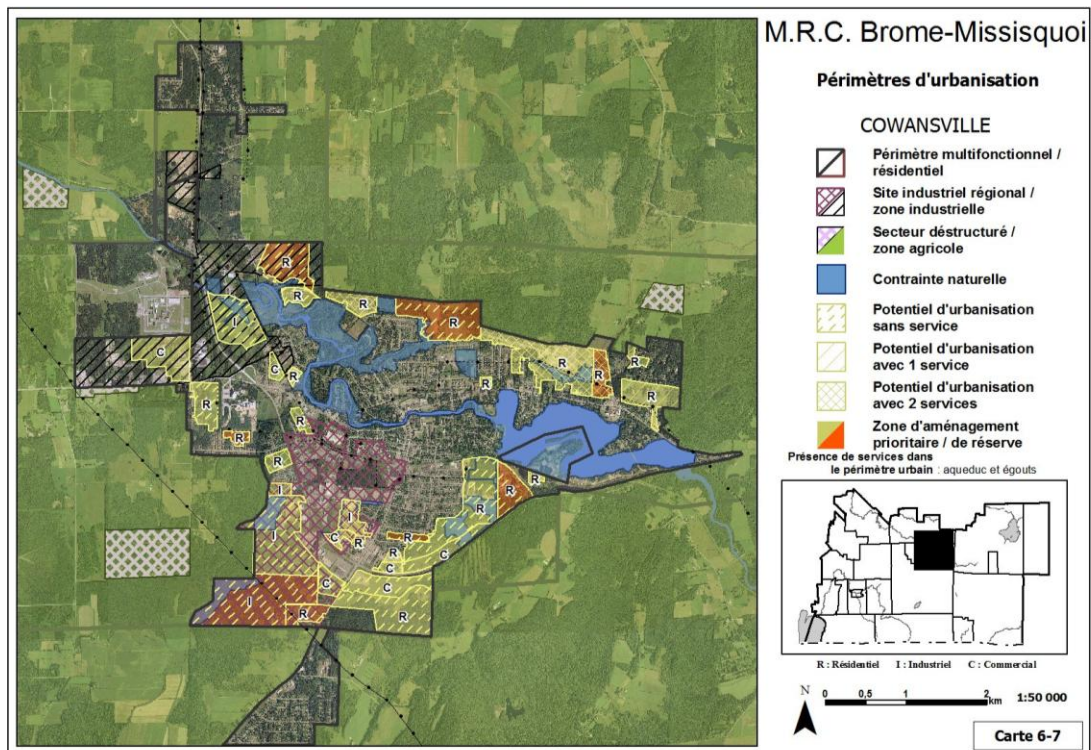
## **B) Périmètre urbain de Cowansville**

### **Article 5 du projet de règlement 07-1010**

La modification consiste à modifier la carte 6-7 du chapitre 6 du schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement afin d'inclure les lots 3 356 976-P et 3 356 988-P dans le périmètre d'urbanisation de la Ville de Cowansville. Le secteur vise l'usage résidentiel unifamilial pour premier acheteur, tandis que la parcelle située au nord serait de type second acheteur (situation élevée avec vue sur le lac Davignon et les collines de Dunham au sud).

La carte du périmètre d'urbanisation de Cowansville 6-7 est modifiée selon les détails suivants :

Annexe 2 - Projet de règlement 07-1010



## **Justification et précisions**

Une mise à jour complète des zones d'aménagement prioritaire (ZAP) et de réserve (ZAR) a été effectuée pour l'ensemble du périmètre d'urbanisation de la ville de Cowansville afin d'obtenir l'état de situation actuelle des superficies disponibles. Ces modifications seront intégrées au futur projet de règlement 06-0311 qui devrait être adopté le 15 mars 2011 considérant qu'un avis de motion a été donné le 15 février dernier à ce sujet.

Le plan 1 situé en annexe représente l'ensemble des modifications apportées ainsi que les zones de contraintes naturelles dues à de nombreuses demandes de compensation des milieux humides avec le MDDEP identifiée lors d'émission de certificats d'autorisation. Un total de sept demandes ont été faites à la MRC par la ville afin d'identifier des zones de compensation au SAD, lesquelles font partie intégrante de la superficie en contraintes naturelles de 337,2 ha présentes dans le périmètre d'urbanisation de la ville, identifiée au Plan 1 et au tableau 2-21 en annexe.

La ville a évalué présentement que près de 30% des espaces de développement disponibles sont perdus par la présence des contraintes naturelles liées aux résultats des caractérisations biologiques et par la suite, aux zones de compensation. Ces secteurs deviendront également des espaces de parcs naturels non aménagés.

Le tableau suivant représente l'évolution du développement entre les données du tableau 6-1 du SARR et celles mises à jour :

Superficie disponible dans les zones d'aménagement prioritaire et de réserve

Année de référence	Zone d'aménagement prioritaire (ha)			Zone d'aménagement de réserve (ha)			Total (ha)
	Résidentiel	Commercial	Industriel	Résidentiel	Commercial	Industriel	
SAD 2008	237,7	90,5	107,1	116,6	0	74,0	625,9
Février 2011	212,1	84,4	115,6	74,7	4,0	47,7	538,5
Variation (ha)	-25,6	-6,1	8,5	-41,9	4,0	-26,3	-87,4
Variation (%)	-11%	-7%	8%	-36%	-	-36%	-14%

La diminution des 87,4 hectares d'espaces d'aménagement total s'est déroulée sur une période d'environ trois ans et correspond en grande partie aux nombreux projets de développement résidentiel qui ont eu lieu et ceux qui sont actuellement en cours. De nouvelles zones de réserves ont également été ajoutées dans cette analyse afin de permettre de consolider davantage le développement à l'intérieur du périmètre d'urbanisation. Notons également que l'ensemble des zones sera desservi par les services d'égout et d'aqueduc.

Il est raisonnable de dire que l'ajout de cette superficie de 1 hectare réel ne viendrait en aucun cas compromettre ou retarder le développement des espaces disponibles actuels. Au contraire, ce secteur viendrait consolider une zone actuellement



USAGE	2007		2008		2009		2010	
	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Nombre de logements	Nombre d'immeubles	Nombre de logements
Logement aménagé		3		2		2		
Chambre aménagée								
Unifamiliale	28	28	38	38	24	24	49	49
Unifamiliale avec logis au s-sol								
Unifamiliale avec 2e logement								
Unifamiliale jumelée partielle + logis au s-sol			2	4				
Jumelée	6	6	32	32	14	14	8	16
Bifamiliale	1	2					1	2
Trifamiliale	2	6	3	9	2	6	1	3
Multifamiliale : 4 logements			2	8	5	20	4	16
6 logements					1	6	1	6
8 logements								
12 logements							1	12
16 logements								
20 logements								
24 logements								
27 logements								
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>	<b>45</b>	<b>77</b>	<b>93</b>	<b>46</b>	<b>72</b>	<b>65</b>	<b>104</b>

Même si la demande porte sur un agrandissement de périmètre urbain de 1,9 hectare, seulement 1 hectare est identifié comme étant une nouvelle superficie à développer, car deux autorisations préalables d'autorisation autre qu'agricole ont été octroyées pour la moitié de la superficie demandée, soit 0,9 hectare environ. Le plan suivant démontre bien la situation actuelle en fonction de la demande.

On retrouve également une ligne de 40kV d'Hydro-Québec traversant ce secteur.

Ce secteur pourrait également servir à d'autres fins que résidentielles, plus particulièrement à des fins institutionnelles étant situés près de l'hôpital Brome-Missisquoi Perkins, où cette dernière recherche actuellement des espaces pour des opérations futures (lits longue durée, centre de stage interne, etc.). Les municipalités qui possèdent des infrastructures de santé de premier niveau, tel que les hôpitaux, se doivent de pouvoir permettre l'établissement d'usages résidentiels ou institutionnels dans les secteurs vacants situés à proximité. Les activités actuelles liées à la machinerie dans ce secteur pourraient être déplacées.

En conclusion, la ville de Cowansville désire consolider son développement à proximité des réseaux d'égout et d'aqueduc existant et par le fait même, rendre accessible de façon optimale les espaces existants. Avec cette demande, la ville sera en mesure de terminer le projet de développement de la rue Perron qui a été commencé il y a plus de 15 ans et ne demandera pas d'ajout supplémentaire dans ce secteur.

#### **Rappel des faits saillants :**

- Superficie totale de 19 314,2 mètres carrés ;
- Exclusion accordée à la ville de Cowansville par la CPTAQ le 24 août 2010 ;
- La MRC a donné son appui en mars 2010 et indiquée sont intention de modifier son schéma d'aménagement à cet effet ;

- Parties de lots contigües au périmètre d'urbanisation actuel ;
- Régularisation de situation, car les parties de lots visées sont actuellement enclavées et sont déjà utilisées à des fins résidentielles et commerciales ;
- Il n'y aura aucun impact négatif sur l'homogénéité du secteur agricole et aucune contrainte supplémentaire aux activités agricoles ;
- Ce secteur s'inscrit dans le prolongement des services municipaux déjà en place et pourrait consolider le développement résidentiel et commercial de la municipalité;

# Plan 1

