

# CHAPITRE 7

## POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

### 7.1 INTRODUCTION

Dans l'optique de préciser les grandes orientations du territoire et les objectifs relatifs, entre autres, à la protection du territoire et des activités agricoles en milieu rural, le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement établit des politiques particulières d'aménagement relatives aux grandes affectations du territoire et plus particulièrement au milieu rural.

Ces politiques guideront la MRC et les municipalités lors des analyses de conformité du plan et des règlements d'urbanisme de chaque municipalité. Elles portent sur :

- la gestion des usages à l'extérieur des périmètres urbains;
- la mise en valeur des bâtiments et des usages commerciaux et industriels existants;
- les usages accessoires;
- les bâtiments et les usages relatifs à l'exploitation des ressources minérales;
- la mise en place d'équipements récréatifs;
- la gestion des odeurs, et le zonage de production et les activités d'épandage;
- les demandes d'autorisation à portée collective.

### 7.2 LA GESTION DES USAGES À L'EXTÉRIEUR DES PÉRIMÈTRES URBAINS

Le milieu rural de la MRC a connu une transformation importante au cours des dernières décennies, en particulier grâce à une multiplication des usages à caractère urbain à l'extérieur des noyaux urbanisés présents. Même si certaines grandes affectations du territoire semblent plus propices à permettre ce type d'insertion, il est tout de même important de prioriser la consolidation des périmètres urbains résidentiels et multifonctionnels identifiés au présent schéma d'aménagement.

Dans un souci de protéger le caractère rural de la région et de maximiser les infrastructures déjà en place à l'intérieur des périmètres urbains, la planification des usages à caractère urbain devra être encadrée afin de rencontrer les orientations du gouvernement en matière de gestion de l'urbanisation.

### **7.2.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ**

La MRC Brome-Missisquoi doit prioriser le développement des fonctions urbaines à l'intérieur des périmètres d'urbanisation de manière à limiter les impacts sur le milieu rural et de favoriser le maintien de la fonctionnalité du réseau routier existant. Les critères suivants devront être respectés :

- 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;
- toute activité commerciale ou industrielle exercée à titre d'usage principal, et qui n'est pas reliée directement à la fonction dominante de la grande affectation présente, ne peut s'implanter à l'extérieur des périmètres urbains;
- les industries nécessitant des services d'aqueduc et/ou d'égout doivent être localisées dans les zones et parcs industriels desservis.

### **7.3 LA MISE EN VALEUR DES BÂTIMENTS ET DES USAGES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS**

La gestion du territoire rural se réalise en planifiant de nouvelles activités dans le respect des vocations dominantes de chaque grande affectation du territoire. Cependant, des usages ou des bâtiments commerciaux ou industriels se sont implantés avant l'entrée en vigueur de la zone agricole permanente et du premier schéma d'aménagement. S'ils devaient s'implanter actuellement, ces usages seraient soumis à la logique de planification imposée par les orientations gouvernementales et celles du schéma révisé.

#### **7.3.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ**

La MRC permet aux municipalités de reconnaître des usages et des bâtiments industriels ou commerciaux existants, de leur accorder une vocation identique aux usages existants et de régir les changements d'usages. Les critères suivants devront être respectés :

- les bâtiments et les usages visés doivent être protégés par des droits acquis en vertu de la *LPTAA* et en vertu de la réglementation d'urbanisme existante avant l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement;
- les municipalités devront déterminer des grandes affectations du sol et des zones qui doivent être limitées au terrain et à l'usage bénéficiant de droits acquis;
- les municipalités devront régir, restreindre ou prohiber un changement d'usage sans toutefois que ces nouveaux usages entraînent des pressions supplémentaires sur l'agriculture.

## 7.4 LES USAGES ACCESSOIRES

L'utilisation d'une partie d'une résidence ou de ses bâtiments accessoires est une activité répandue en milieu urbain et rural. Les services offerts sont souvent reliés à des services personnels (coiffure, esthétique, etc.), à la réparation ou à l'entretien de matériel roulant (réparation de machinerie agricole, de petits moteurs, etc.) et aux gîtes touristiques.

Souvent associés à une forme d'incubateur de très petites entreprises, ces usages qui doivent demeurer accessoires dépassent fréquemment cette notion d'usages accessoires et entraînent des nuisances ou des contraintes à l'agriculture.

### 7.4.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ

Les usages accessoires à l'habitation sont autorisés dans certaines grandes affectations du territoire. Cependant, pour éviter des impacts reliés aux nuisances et à la dégradation du paysage, les critères suivants devront être respectés :

- dans tous les cas, la municipalité devra s'assurer que l'usage accessoire ne bénéficie qu'à la personne physique occupante du bâtiment visé et que son usage demeure en tout temps accessoire à l'usage principal;
- un usage accessoire peut être permis dans un bâtiment résidentiel principal et/ou dans un bâtiment accessoire;
- les activités autorisées ne doivent entraîner aucun impact important sur le voisinage immédiat (bruit, poussière, odeur, circulation de véhicules lourds, etc.) et sur l'environnement (rejet de contaminants);
- aucun entreposage ou activité ne doit se dérouler à l'extérieur des bâtiments;
- l'affichage doit être discret, sans alimentation électrique quelconque et doit s'harmoniser avec l'environnement immédiat;
- les municipalités devront régir ou restreindre les usages et les changements d'usage accessoire sans toutefois que ces nouveaux usages entraînent des pressions supplémentaires sur l'agriculture;
- les activités relatives à l'agrotourisme et à l'hébergement en gîte touristique sont permises pourvu qu'aucune contrainte supplémentaire à l'agriculture ne soit imposée.
- seules les activités relatives aux services personnels et à l'hébergement en gîte touristique sont autorisées comme usage accessoire dans l'affectation Conservation.

## **7.5 LES BÂTIMENTS ET LES USAGES RELATIFS À L'EXPLOITATION DES RESSOURCES MINÉRALES**

Dans la MRC Brome-Missisquoi, l'exploitation des ressources naturelles et leur transformation sont des enjeux d'aménagement nécessitant une politique particulière. Afin de tenir compte de l'exploitation d'une formation géologique particulière, une grande affectation « Extraction » est délimitée au sud-ouest de la MRC. Toutefois, d'autres activités semblables se déroulent sur le territoire de la MRC.

### **7.5.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ**

Les bâtiments et les usages liés à l'exploitation des ressources minérales sont autorisés en fonction de la disponibilité de la ressource et ils devront respecter les critères suivants :

- les municipalités pourront identifier des grandes affectations du sol et des zones propices à l'exploitation des ressources minérales tout en assurant la pérennité du territoire et des activités agricoles;
- les grandes affectations du sol et les zones pourront être délimitées en vertu de critères d'aménagement relatifs à l'impact environnemental, aux nuisances, à la circulation des véhicules lourds et à la proximité d'usages résidentiels, récréatifs ou d'une source municipale ou privée d'eau potable;
- les municipalités pourront contrôler l'aspect esthétique de l'exploitation et les activités de remise en état du site;
- les exploitations devront être autorisées dans l'optique d'éviter des contraintes susceptibles de restreindre la rentabilité des exploitations agricoles.

## **7.6 LA MISE EN PLACE D'ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS**

Le développement de la MRC Brome-Missisquoi, en plus de reposer sur ses potentiels agricoles, forestiers et industriels, doit au secteur touristique une part croissante de son développement. Des forces de ce secteur, identifiées lors de l'exercice du plan stratégique de développement, nous retenons des potentiels à développer en matière d'agrotourisme, d'écotourisme, de cyclotourisme et de patrimoine.

L'implantation d'équipements linéaires (corridors verts), extensifs (sentiers de randonnée) ou intensifs (golfs, centres de ski), nécessite une politique particulière pour concilier la grande orientation de protection du territoire et des activités agricoles, et les potentiels de développement du milieu rural.

### **7.6.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ**

Des équipements récréatifs pourront être implantés en milieu rural. La MRC, lors de son étude de conformité, analysera les demandes des municipalités en fonction des critères suivants :

- les municipalités devront développer une problématique et identifier des grandes affectations du sol et des zones propices à l'implantation d'équipements récréatifs. Elles devront s'assurer que les équipements prévus n'entraînent pas de contraintes supplémentaires à l'agriculture;
- les municipalités devront établir des normes d'aménagement pour s'assurer du respect des objectifs de la MRC en matière de protection du paysage;
- les municipalités devront prioriser le raccordement aux réseaux récréatifs existants;
- toute nouvelle activité ou accroissement d'activité de récréation intensive devra faire l'objet d'une planification d'aménagement particulière à l'aide d'outils tels que le plan d'aménagement d'ensemble ou le plan d'implantation et d'intégration architecturale.

## **7.7 LA GESTION DES ODEURS, LE ZONAGE DE PRODUCTION ET LES ACTIVITÉS D'ÉPANDAGE**

Dans le cadre de l'entente entre le gouvernement du Québec et ses partenaires municipaux et agricoles, des normes relatives aux distances séparatrices entre des activités agricoles et non agricoles font l'objet d'une politique gouvernementale.

Cette politique propose un cadre de gestion qui vise à déterminer des distances séparatrices propices à favoriser une cohabitation harmonieuse en milieu rural. L'intégration de ces normes dans le document complémentaire s'est faite dans le respect de cette entente et de la *LPTAA*. Des situations particulières (vents dominants) peuvent nécessiter une révision.

### **7.7.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ**

#### **Zonage des productions agricoles**

Bien que les orientations gouvernementales concernant la protection du territoire et des activités agricoles permettent le zonage des productions agricoles, le recours à cette technique doit répondre à une problématique précise et elle doit demeurer une mesure d'exception. Les critères suivants s'appliquent :

- pour être prises en considération, les demandes devront être justifiées à l'aide d'un document explicatif démontrant :
  - le territoire visé par la demande;
  - l'utilisation actuelle et projetée du sol du territoire visé et de son milieu environnant;
  - l'argumentation de la municipalité en regard des restrictions imposées;

- dans son processus de détermination de grandes affectations du sol ou de zones soumises à un zonage des productions agricoles, la municipalité devra prévoir un mécanisme de concertation au niveau local entre les producteurs, les résidents et les élus. Les résultats de cette concertation devront faire partie du document explicatif;
- dans son analyse des projets des municipalités, la MRC doit tenir compte de ses grandes orientations d'aménagement, des objectifs et des intentions d'aménagement des grandes affectations du territoire, et des orientations gouvernementales sur la protection du territoire et des activités agricoles;
- toute réglementation d'urbanisme imposant des restrictions ou interdisant des activités et des usages agricoles doit faire l'objet de la recherche d'un consensus entre la MRC, la municipalité et le comité consultatif agricole.

### **Activités d'épandage**

Pour tenir compte des problématiques locales concernant l'épandage des fumiers et des lisiers et pour viser à atténuer les problèmes de cohabitation en zone agricole à l'égard des périmètres d'urbanisation, des équipements récréatifs et de tourisme ou d'autres productions agricoles, tels les vignobles, la MRC Brome-Missisquoi encourage les municipalités à utiliser de mesures non réglementaires pour en arriver à une entente sur les périodes ou les techniques d'épandage.

## **7.8 LES DEMANDES D'AUTORISATION À PORTÉE COLLECTIVE**

Le développement de la zone agricole de la MRC repose sur un ensemble de lois provinciales et d'outils de planification et de réglementation régionaux et municipaux. La *LPTAA* donne la possibilité aux MRC de déposer à la CPTAQ des demandes d'autorisations résidentielles à portée collective pour des îlots déstructurés et des secteurs agricoles moins viables. Pour ce faire, la demande de la MRC doit être accompagnée de l'avis favorable de l'Union des producteurs agricoles (UPA).

Le chapitre 2 identifie les îlots déstructurés susceptibles de bénéficier de ce processus. Les demandes pourront également toucher les milieux agricoles déstructurés des grandes affectations Agroforestière, Récréoforestière et Récréation 1.

### **7.8.1 LA CONSOLIDATION DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

Tels qu'ils ont été présentés au chapitre 2, les îlots déstructurés en zone agricole correspondent à des situations particulières pour lesquelles la MRC pourra recourir aux dispositions de l'article 59 de la *LPTAA*.

#### **7.8.1.1 Critères de conformité**

À l'égard de la planification des îlots déstructurés, la MRC analysera les demandes des municipalités en fonction des éléments suivants :

- Les municipalités devront développer une problématique, de grandes orientations d'aménagement et identifier les îlots déstructurés visés dans leur plan d'urbanisme;
- les demandes des municipalités devront être justifiées par la présentation d'un document comprenant, entre autres :
  - un inventaire détaillé de l'utilisation actuelle du sol;
  - un inventaire détaillé des activités agricoles dans un rayon de 2 kilomètres de l'îlot visé;
  - une analyse des impacts sur le développement des entreprises agricoles, particulièrement en matière de gestion des odeurs;
- la municipalité devra, dans son processus de détermination des secteurs, prévoir un mécanisme de concertation au niveau local entre les producteurs, les résidents et les élus. Les résultats de cette concertation devront faire partie du document.

## **7.8.2 LES MILIEUX AGRICOLES MOINS VIABLES**

Comme il a été mentionné précédemment, des demandes d'autorisation à portée collective pour des fins résidentielles doivent être présentées par la MRC pour des secteurs agricoles moins viables dans les grandes affectations Agroforestière, Récréoforestière et Récréation 1. Selon l'approche retenue par la CPTAQ, les autorisations recherchées devront traduire une vue d'ensemble de la zone agricole et s'inscrire dans une perspective de développement durable des activités agricoles<sup>18</sup>. L'objectif recherché par la MRC est de créer des entités foncières dont la superficie serait supérieure à 10 hectares.

### **7.8.2.1 Critères de conformité**

À l'égard de la planification des secteurs visés par une demande à portée collective, la MRC présentera une demande en fonction de ses grandes orientations d'aménagement et de ses objectifs de planification et fera cheminer une demande provenant d'une ou de plusieurs municipalités aux conditions suivantes :

- les municipalités devront définir de grandes orientations d'aménagement et identifier les secteurs propices à une demande à portée collective dans leur plan d'urbanisme;
- les municipalités devront élaborer des objectifs concernant, entre autres :
  - les politiques et les normes de construction et d'implantation devant assurer le maintien du caractère rural des milieux agroforestiers et récréoforestiers de la MRC;
  - le tracé projeté et le type des nouvelles voies de circulation, si nécessaire;
  - les techniques de planification retenues (développement en grappe, plan d'aménagement d'ensemble, etc.);

---

<sup>18</sup> **Commission de protection du territoire agricole**, *L'approche globale en matière de gestion de la zone agricole : document de support à l'intention des instances municipales*, août 1999, 11 p.

### 7.8.2.2 Documentation requise

Les municipalités devront présenter à la MRC une documentation portant sur les éléments suivants :

- les demandes des municipalités devront être justifiées par la présentation d'un document qui touche l'ensemble de la zone agricole et qui comprend, entre autres :
  - un inventaire détaillé de l'utilisation actuelle du sol;
  - un inventaire détaillé des activités agricoles (nombre d'exploitations, nombre d'unités animales, superficie d'épandage, etc.);
  - une analyse des impacts sur le développement des entreprises agricoles, particulièrement en matière de gestion des odeurs;
  - la municipalité devra, dans son processus de détermination des secteurs, prévoir un mécanisme de concertation au niveau local entre les producteurs, les résidents et les élus. Les résultats de cette concertation devront faire partie du document.