

CHAPITRE 5

LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

5.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le territoire de la MRC Brome-Missisquoi n'est pas homogène autant du point de vue des activités, que du point de vue des possibilités d'utilisation du sol et des aspirations de sa population. La délimitation des grandes affectations du territoire consiste à attribuer à un territoire une utilisation, une fonction ou une vocation déterminée.

Les grandes affectations du territoire ont pour but d'appuyer les grandes orientations d'aménagement et leurs délimitations reposent sur les principes suivants :

- minimiser les contraintes entre les usages;
- prioriser les usages présentant les meilleures possibilités;
- réduire les effets négatifs de certains usages;
- délimiter des territoires homogènes avec des thématiques communes.

5.1.1 RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Fonction dominante

Usages ou activités principales autorisés qui respectent les caractéristiques et les objectifs d'aménagement de chaque grande affectation du territoire.

Fonction complémentaire

Usages ou activités visant à faciliter ou à compléter la fonction dominante, et ce, dans le respect des caractéristiques et des objectifs d'aménagement de chaque grande affectation du territoire.

Fonction prohibée

Usages ou activités ne permettant pas l'atteinte des objectifs d'aménagement des grandes affectations du territoire.

5.1.2 DÉFINITIONS *(Amendé par le règlement 06-1013)*

Activités résidentielles

Ces activités regroupent les immeubles destinés à des fins d'habitation.

Résidentiel de faible densité

Comprends les habitations unifamiliales, les maisons mobiles, les chalets et les habitations de villégiature dans les milieux non desservis par l'aqueduc et l'égout.

Résidentiel de moyenne densité

Comprends les habitations unifamiliales, multifamiliales, les maisons mobiles, les chalets et les habitations de villégiature dans les milieux partiellement desservis par l'aqueduc et l'égout.

Résidentiel de forte densité

Comprends les habitations unifamiliales, multifamiliales, les maisons mobiles, les chalets et les habitations de villégiature dans les milieux entièrement desservis par l'aqueduc et l'égout.

Activités commerciales

Ces activités, lorsqu'elles ont une fonction dominante, comprennent les usages et les immeubles destinés notamment à la vente au détail et en gros, la restauration, l'hébergement, le divertissement et les services personnels, professionnels et socioculturels.

Lorsqu'elles sont reliées aux ressources du milieu, ces activités comprennent des usages et des immeubles reliés aux commerces de gros des produits agricoles, forestiers ou des matériaux reliés à l'extraction.

Lorsqu'elles sont une fonction complémentaire à la fonction dominante, ces activités comprennent les usages et immeubles commerciaux et de services destinés à répondre aux besoins de la clientèle du voisinage immédiat. Lorsqu'autorisées dans un règlement de zonage à titre d'usages accessoires ou complémentaires aux usages d'habitation, ces activités regroupent des activités reliées aux services personnels, professionnels et de vente.

Activités industrielles

Les activités industrielles comprennent les usages et les immeubles destinés à des fins d'assemblage, de commerce de gros, de réparation et de distribution de produits, de préparation, d'extraction et de transformation de la matière première ainsi qu'aux activités de recherche et de développement.

Lorsqu'elles sont reliées aux ressources du milieu, ces activités comprennent des usages et des immeubles reliés à l'exploitation, au traitement et à la transformation des produits agricoles, forestiers ou des matériaux reliés à l'extraction.

Activités agricoles

Les activités agricoles comprennent les usages et les immeubles destinés à des fins de culture du sol, de culture en serre, d'élevage, d'acériculture, de sylviculture et de cultures ou d'élevages particuliers.

Cette classe d'activité comprend également les usages agrotouristiques dont l'attrait principal est relié à l'agriculture et au milieu agricole. Les usages agrotouristiques comprennent notamment les gîtes touristiques et les tables champêtres, ainsi que les usages touristiques de nature commerciale, récréative, éducative et culturelle reliés directement et de façon complémentaire à l'usage agricole principal ou à la production agricole d'un producteur. Sans que ce soit exhaustif, il peut s'agir, à titre d'exemple, d'un centre d'interprétation sur la production agricole ou acéricole, d'une cabane à sucre reliée à une érablière en exploitation, d'un centre équestre en activité secondaire à l'élevage des chevaux, d'une activité de dégustation de vins ou de restauration reliée à un vignoble, etc.

Activités forestières

Les activités forestières comprennent les activités, les usages et les immeubles destinés à une exploitation commerciale de la ressource ligneuse de la forêt.

Activités récréatives extensives

Ces activités comprennent les usages et les immeubles destinés aux fins de récréation légère n'impliquant aucune modification significative du milieu naturel telle que les activités d'éducation, les sentiers pédestres, les sentiers de ski de randonnée ou de raquette, les pistes cyclables, les centres d'interprétation de la nature, les belvédères et les sites de pique-nique.

Activités récréatives intensives

Ces activités comprennent les usages et les immeubles destinés à des fins de récréation lourde impliquant certaines modifications du milieu naturel telles que des centres de ski alpin, des golfs, des marinas et des campings.

Activités d'extraction

Ces activités comprennent les usages et les constructions destinés à des fins d'extraction et qui présentent des contraintes de bruit, de poussières ou de vibrations susceptibles d'affecter de manière importante la qualité de vie du voisinage.

Activités institutionnelles et publiques

Ces activités comprennent les usages et les immeubles destinés à des fins d'administration publique, d'éducation, de culture, de loisir, de santé et tout autre usage semblable, y compris les activités militaires.

Activités ferroviaires

Ces activités comprennent les corridors et les bâtiments utilisés comme infrastructures ferroviaires.

Activités de gestion environnementale

Ces activités comprennent les usages et les bâtiments destinés aux entreprises privées et publiques de gestion environnementale tels qu'un site d'enfouissement, un dépôt de matériaux secs et des entreprises de gestion des boues usées et du recyclage.

Réseaux majeurs

- Les gazoducs et oléoducs ne faisant pas partie d'un réseau de distribution, les postes de compression et de comptage;
- Les lignes de transport d'électricité de 120 kV et plus inclusivement (incluant les postes);
- Les antennes émettrices et réceptrices de radiodiffusion et de télédiffusion, de transmission par micro-ondes, de radiocommunication et de câblodistribution et les bâtiments afférents à l'exception des antennes utilisées à des fins individuelles.

5.2 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE *(Amendé par le règlement 06-1013)*

L'ensemble du territoire de la MRC se divise en treize (13) grandes affectations. Le plan A annexé au schéma présente leurs délimitations.

Tableau 5-1 Les grandes affectations du territoire

Grandes affectations du territoire	% de la superficie totale de la MRC
Agricole (A)	36,9
Agroforestière (AF)	23,9
Conservation (C)	3,7
Corridor ferroviaire (CF)	0,1
Extraction (E)	0,8
Institutionnelle (I)	1,2
Récréation 1 (R1)	6,8
Récréation 2 (R2)	0,6
Récréation 3 (R3)	0,01
Récréoforestière (RF)	18,6
Services routiers de transit (SRT)	0,01
Site d'enfouissement régional (SER)	0,1
Urbanisation (U)	7,3

5.2.1 AGRICOLE (A) (Amendé par le règlement 05-0314)

PRÉSENTATION

L'affectation « Agricole » couvre principalement la partie ouest de la MRC. Ce territoire fortement déboisé et drainé fait partie de la plaine du Saint-Laurent. Les terres possèdent un potentiel allant de bon à très bon pour l'agriculture (surtout classés 2 et 3 par l'Inventaire des terres du Canada). Les activités agricoles les plus dynamiques y sont concentrées tels les grandes cultures, l'élevage de bovins laitiers et les élevages porcins.

Considérablement agrandie par rapport à la grande affectation « Agricole » du premier schéma d'aménagement, elle vise à répondre adéquatement aux orientations gouvernementales sur la protection du territoire et des activités agricoles. **Cette grande affectation correspond à la définition de secteur agricole dynamique proposé par le gouvernement.**

CARACTÉRISTIQUES

- Lots déboisés à plus de 75 %;
- Région de la plaine du Saint-Laurent;
- Bons et très bons sols pour l'agriculture (surtout classés 2 et 3 par l'Inventaire des terres du Canada);
- Utilisé principalement pour les grandes cultures, l'élevage de bovins laitiers et les élevages porcins;
- Les boisés sont hétérogènes, morcelés et dégradés.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles;
- Favoriser le développement des entreprises agricoles dans une optique de développement durable;
- Permettre la poursuite et l'implantation d'activités compatibles avec les vocations principales en visant à minimiser les impacts sur le territoire et les activités agricoles;
- Minimiser les contraintes aux pratiques agricoles qui résultent de l'application des distances séparatrices décrétées au document complémentaire;
- Maintenir et améliorer la qualité des boisés, et tirer profit de leurs effets protecteurs;
- Favoriser la conservation du sol arable et la protection de l'environnement.

GRANDE AFFECTATION « AGRICOLE »

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités agricoles et les constructions s’y rattachant*.
Fonctions complémentaires <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l’abattage d’arbres du document complémentaire. ▪ Activités résidentielles de faible densité (dont les maisons mobiles) pour une personne physique dont l’occupation principale est l’agriculture, selon les règles de l’article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1, 101, 103 et 105 de la LPTAA ou si autorisées en vertu d’une demande à portée collective selon les règles de l’article 59 de la LPTAA.² ▪ Activités commerciales et industrielles, reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d’activités agricoles selon la LPTAA ou si situées à l’intérieur d’un îlot déstructuré identifié*¹⁻³. ▪ Activités commerciales et industrielles existantes*. ▪ Activités commerciales accessoires à l’habitation*. ▪ Activités récréatives extensives*. ▪ Activités reliées à l’extraction et à la transformation de la pierre en limitant les contraintes à l’agriculture*.
Dispositions particulières d’aménagement <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i>	<p>* Certaines fonctions font l’objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹ Les industries nécessitant des services d’aqueduc et/ou d’égout doivent être localisées prioritairement dans les zones et les parcs industriels desservis identifiés au schéma d’aménagement.</p> <p>² Les activités résidentielles doivent respecter les normes édictées au document complémentaire.</p> <p>³ Les activités commerciales sont autorisées à l’intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire.</p>

5.2.2 AGROFORESTIÈRE (AF) *(Amendé par le règlement 05-0314)*

PRÉSENTATION

La grande affectation « Agroforestière » couvre la partie centre et nord-est de la MRC où le relief passe de plat à vallonné. Les sols ont un bon potentiel pour l'agriculture (surtout classés 3 et 4 par l'Inventaire des terres du Canada) et pour la forêt (surtout classés 3 par l'Inventaire des terres du Canada). Ce territoire marque la transition vers les secteurs plus forestiers et récréatifs de l'est de la MRC avec des lots déboisés à plus de 50 %.

L'agriculture y présente les conditions nécessaires pour se développer bien que les entreprises agricoles soient dans l'ensemble moins dynamiques que dans la grande affectation « Agricole ». Ces faits sont par contre compensés par des cultures spécialisées comme les vergers et les vignobles. **Cette grande affectation correspond à la définition de secteur agricole viable proposé par le gouvernement.**

CARACTÉRISTIQUES

- Lots déboisés à plus de 50 %;
- Région du plateau à relief doux (de plat à vallonné);
- Bons sols pour l'agriculture (surtout classés 3 et 4 par l'Inventaire des terres du Canada);
- Bons sols pour la forêt (surtout classés 3 par l'Inventaire des terres du Canada);
- L'agriculture se compose de grandes cultures, de pâturages de bonne qualité, de la pomoculture et de la viticulture;
- La qualité des boisés varie de morcelée et dégradée à mature et homogène.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Accorder la priorité aux activités et aux entreprises agricoles et forestières en zone agricole;
- Favoriser le développement des entreprises agricoles dans une optique de développement durable ;
- Encourager le développement de nouvelles activités agricoles afin de diversifier les types de production en fonction du marché régional et des particularités agroalimentaires de la MRC;
- Permettre la poursuite et l'implantation d'activités compatibles avec les fonctions dominantes en visant à minimiser les impacts sur le territoire et les activités agricoles;
- Améliorer la qualité des boisés;
- Tirer profit de l'effet protecteur des boisés;
- Favoriser la conservation du sol arable et la protection de l'environnement.

GRANDE AFFECTATION « AGROFORESTIÈRE »

<p>Fonctions dominantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités agricoles et les constructions s’y rattachant *. ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l’abattage d’arbres du document complémentaire.
<p>Fonctions complémentaires <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités résidentielles de faible densité (dont les maisons mobiles) pour une personne physique dont l’occupation principale est l’agriculture, selon les règles de l’article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1, 101, 103 et 105 de la LPTAA ou si autorisées en vertu d’une demande à portée collective selon les règles de l’article 59 de la LPTAA.² ▪ Activités commerciales et industrielles, reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d’activités agricoles selon la LPTAA ou si situées à l’intérieur d’un îlot déstructuré identifié*^{1et3}. ▪ Activités commerciales et industrielles existantes *. ▪ Activités commerciales accessoires à l’habitation*. ▪ Activités récréatives extensives *. ▪ Activités reliées à l’extraction et à la transformation de la pierre en limitant les contraintes à l’agriculture*.
<p>Dispositions particulières d’aménagement <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i></p>	<p>* Certaines fonctions font l’objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹ Les industries nécessitant des services d’aqueduc et/ou d’égout doivent être localisées prioritairement dans les zones et les parcs industriels desservis identifiés au schéma d’aménagement.</p> <p>² Les activités résidentielles doivent respecter les normes édictées au document complémentaire.</p> <p>³ Les activités commerciales sont autorisées à l’intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire.</p>

5.2.3 RÉCRÉOFORESTIÈRE (RF)

PRÉSENTATION

La grande affectation « Récréoforestière » couvre la partie est de la MRC. Cette partie du territoire, située dans le haut plateau appalachien, se démarque par son caractère forestier et son relief plus montagneux. Les sols représentent un bon potentiel pour la forêt (surtout classés 3 et 4 par l'Inventaire des terres du Canada), mais ils sont défavorables dans l'ensemble à l'agriculture (surtout classés 5 par l'Inventaire des terres du Canada). L'agriculture y est présente, mais son dynamisme est plus faible que pour les secteurs à l'ouest de la MRC.

L'affectation « Récréoforestière » souligne l'importance de la forêt où l'on retrouve les plus grands blocs homogènes et matures de la MRC. Ces réserves constituent une valeur commerciale importante et le schéma vise leur exploitation rationnelle et durable. À cet égard, la MRC entend sensibiliser les exploitants aux pratiques sylvicoles qui auront pour effet de perpétuer la forêt feuillue de bonne qualité. L'exploitation forestière constitue donc l'activité prioritaire.

D'autre part, cette affectation souligne un attrait pour la récréation extérieure dans l'est de la MRC notamment pour la villégiature, l'observation de paysages variés, le ski de fond et les sentiers de randonnée. La cohabitation des activités récréatives et d'exploitation forestière doit s'harmoniser. Ainsi, l'abattage d'arbres sera réglementé de façon à ne pas perturber de façon significative la qualité du paysage.

Cette grande affectation correspond à la définition de secteur agricole viable proposé par le gouvernement.

CARACTÉRISTIQUES

- Territoire boisé à plus de 75 %;
- Haut plateau appalachien (de vallonné à montagneux);
- Bons sols pour la forêt (surtout classés 3 et 4 par l'Inventaire des terres du Canada);
- Sols défavorables dans l'ensemble à l'agriculture (surtout classés 5 par l'Inventaire des terres du Canada);
- Territoire favorable à la récréation extérieure;
- Utilisé actuellement surtout pour la villégiature, la forêt et les pâturages.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Prioriser l'exploitation forestière;
- Limiter les contraintes à la pratique de l'agriculture en zone agricole;
- Encourager le développement de nouvelles activités agricoles afin de diversifier les types de production en fonction du marché régional et des particularités agrotouristiques de la MRC;
- Mettre en valeur le potentiel récréatif;
- Exploiter la forêt en minimisant les préjudices aux activités récréatives;
- Améliorer la qualité des boisés;
- Préserver le caractère feuillu;
- Contrôler la coupe dans les pentes fortes afin de prévenir l'érosion et les impacts visuels;
- Préserver le caractère naturel des rives des cours d'eau.

GRANDE AFFECTATION « RÉCRÉOFORESTIÈRE »

Fonctions dominantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités agricoles et les constructions s’y rattachant *¹. ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l’abattage d’arbres du document complémentaire. ▪ Activités récréatives extensives. *
Fonctions complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités résidentielles de faible densité dans le respect des normes édictées au document complémentaire². ▪ Activités commerciales et industrielles reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d’activités agricoles dans la <i>LPTAA</i> *³. ▪ Activités commerciales et industrielles existantes *. ▪ Activités commerciales accessoires à l’habitation *. ▪ Activités reliées à l’extraction et à la transformation de la pierre en limitant les contraintes à l’agriculture *.
Dispositions particulières d’aménagement	<p>* Certaines fonctions font l’objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹ La fonction dominante « Activités agricoles » s’applique seulement en zone agricole reconnue en vertu de la <i>LPTAA</i>.</p> <p>² Les maisons mobiles sont autorisées comme résidence spécifiquement rattachée à une entreprise agricole.</p> <p>³ Les industries nécessitant des services d’aqueduc et/ou d’égout doivent être localisées prioritairement dans les zones et les parcs industriels desservis identifiés au schéma d’aménagement et de développement.</p>

5.2.4 CONSERVATION (C) *(Amendé par le règlement 05-0314)*

PRÉSENTATION

La MRC recèle encore de certains secteurs très peu touchés par le développement. Les sommets des monts Sutton ont l'avantage d'être peu accessibles et affichent, aujourd'hui, un milieu naturel riche et presque intact. Ce territoire boisé quasi à 100 % représente incontestablement une ressource qu'il est essentiel d'aménager avec soin. Cette grande affectation représente un bon potentiel pour la forêt (sols surtout classés 3 et 4 par l'Inventaire des terres du Canada) et pour la récréation extérieure extensive notamment pour l'observation de paysages variés, le ski de fond et les sentiers de randonnée.

L'affectation « Conservation » reconnaît la valeur naturelle et écologique de ces secteurs et elle vise, pour ce faire, une mise en valeur douce en harmonie avec le milieu. Ainsi, la MRC n'entend pas consacrer ces secteurs à la conservation intégrale du milieu naturel, mais plutôt à une conservation modérée respectueuse du statut privé de la plus grande portion du territoire.

CARACTÉRISTIQUES

- Englobe la plupart des sommets des monts Sutton;
- Territoire boisé quasi à 100 %;
- Bons sols pour la forêt (surtout classés 3 et 4 par l'Inventaire des terres du Canada);
- Territoire favorable à la récréation extérieure;
- Utilisé actuellement surtout pour la forêt.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Prioriser la conservation modérée du milieu naturel (couvert forestier, habitats fauniques, lacs et cours d'eau, cachet rustique);
- Préserver l'esthétique des montagnes comme support pour les activités récréotouristiques de la région;
- Mettre en valeur le potentiel éducatif et récréatif en harmonie avec le milieu;
- Exploiter la forêt en respectant le caractère particulier du milieu, en protégeant les sites fragiles de l'érosion et en préservant un certain couvert forestier uniforme;
- Prohiber tout réseau majeur pour assurer l'intégrité du paysage.

GRANDE AFFECTATION « CONSERVATION »

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives extensives.
Fonctions complémentaires (<i>Amendé par le règlement 05-0314</i>)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités résidentielles de faible densité autorisées en vertu d'une demande à portée collective selon les règles de l'article 59 de la LPTAA.¹ ▪ Activités commerciales accessoires à l'habitation*; ▪ Activités agricoles *; ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire.
Fonction prohibée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux majeurs.
Dispositions particulières d'aménagement (<i>Amendé par le règlement 05-0314</i>)	<p>* Certaines fonctions font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹ Les activités résidentielles autorisées doivent respecter les normes édictées au document complémentaire.</p>

5.2.5 RÉCRÉATION 1 (R1) *(Amendé par les règlements 05-0314 et 06-1013)*

PRÉSENTATION

La MRC possède plusieurs secteurs à vocation récréative régionale reliée à la montagne ou à l'eau : le secteur des monts Sutton, le massif du mont Brome, le lac Brome, la baie Missisquoi, le mont Pinacle, et quelques secteurs le long de la rivière aux Brochets. Certains sont déjà bien développés pour la récréation extérieure (ski alpin, ski de fond, baignade, nautisme, activités équestres, villégiature, camping, pêche, golf, observation de la nature et de paysages variés, etc.) et d'autres ont un potentiel qui mérite d'être mis en valeur.

L'affectation « Récréation 1 » vise le plein développement de cette vocation en harmonie avec le milieu naturel. La protection de l'environnement et la prise en compte du caractère esthétique et naturel des aménagements sont donc essentielles à la mise en valeur de ces territoires.

CARACTÉRISTIQUES

- Englobe des flancs de montagnes et des rives de lacs et de rivières ayant un fort potentiel pour la récréation extérieure;
- Territoire utilisé actuellement surtout pour la récréation.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Prioriser la mise en valeur du potentiel récréatif en harmonie avec le milieu;
- Mettre en valeur le potentiel éducatif du milieu naturel;
- Préserver le caractère esthétique et naturel du milieu, en protégeant les sites fragiles à l'érosion et en préservant un couvert forestier;
- Favoriser l'implantation d'infrastructures d'hébergement et de restauration;
- Favoriser le développement de la villégiature;
- Améliorer la qualité de l'eau afin de permettre les activités aquatiques et nautiques;
- Développer l'agrotourisme, l'écotourisme et le vélotourisme;
- Prohiber tout réseau majeur pour assurer l'intégrité du paysage;
- Minimiser les impacts visuels pour tout projet de réseau majeur destiné à la desserte locale.

GRANDE AFFECTATION « RÉCRÉATION 1 »

<p>Fonction dominante <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités récréatives extensives et intensives*. ▪ Activités commerciales directement reliées aux activités récréotouristiques ou si situées à l'intérieur d'un îlot déstructuré identifié.*¹ ▪ Activités résidentielles de faible densité dans le respect des normes édictées au document complémentaire.
<p>Fonctions complémentaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités agricoles*. ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire. ▪ Activités commerciales existantes.
<p>Fonction prohibée</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux majeurs à l'exclusion de ceux nécessaires à la desserte locale du territoire affecté R1.
<p>Dispositions particulières d'aménagement <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i></p>	<p>* Certaines fonctions font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹Les activités commerciales sont autorisées à l'intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire.</p>

5.2.6 RÉCRÉATION 2 (R2)

PRÉSENTATION

Secteur des monts Sutton

Ce secteur boisé ceinturant la station de ski Mont-Sutton est propice à l'expansion de cette activité et particulièrement la partie nord-ouest du massif principal. Cependant, vu son éloignement de l'aire des commerces et des services au pied de la station et du centre-ville de Sutton, il n'est guère opportun d'y favoriser le développement commercial et résidentiel. Le schéma vise à favoriser l'expansion du centre de ski alpin dans cette affectation et à favoriser la concentration des commerces, services et résidences à l'intérieur du périmètre d'urbanisation de la municipalité de Sutton.

Secteur de Saint-Ignace-de-Stanbridge

Un second secteur entourant un centre de santé situé à Saint-Ignace-de-Stanbridge présente les caractéristiques de la grande affectation R2. Bien que le territoire environnant soit situé dans un milieu agricole dynamique, il n'est pas utilisé intensivement à des fins agricoles. Le schéma d'aménagement et de développement vise à permettre des activités reliées à la récréation strictement sur les propriétés identifiées au plan A. Il n'est pas opportun d'y favoriser le développement résidentiel.

CARACTÉRISTIQUES

Secteur des monts Sutton

- Partie nord-ouest du massif principal des monts Sutton;
- Territoire boisé à 100 %;
- Pentes fortes (de 30 % à 40 %);
- Favorable à la récréation extérieure et en particulier au ski alpin.

Secteur de Saint-Ignace-de-Stanbridge

- Existence d'un centre de santé et d'une salle de réception;
- Milieu en partie boisé;
- Le territoire environnant est situé dans un milieu agricole dynamique, toutefois plusieurs résidences non reliées à l'agriculture sont localisées le long du chemin de l'Église Sud;
- Le territoire visé n'est pas utilisé intensivement à des fins agricoles.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

Secteur des monts Sutton

- Prioriser la mise en valeur du potentiel récréatif en harmonie avec le milieu naturel et en minimisant les effets négatifs sur le cadre visuel;
- Préserver le caractère esthétique et naturel du milieu;

- Autoriser l'implantation d'équipements et d'infrastructures pour la mise en valeur de la récréation extérieure;
- Exploiter la forêt en respectant le caractère particulier du milieu, en protégeant les sites fragiles de l'érosion et en préservant un certain couvert forestier;
- Protéger les lacs et les cours d'eau constituant un bassin d'approvisionnement en eau potable;
- Permettre les travaux d'aménagement ou d'amélioration des équipements et infrastructures d'approvisionnement en eau potable;
- Prohiber tout réseau majeur pour assurer l'intégrité du paysage;
- Minimiser les impacts visuels pour tout projet de réseau majeur destiné à la desserte locale.

Secteur de Saint-Ignace-de-Stanbridge

- Permettre la poursuite des activités reliées à un centre de santé et à une salle de réception;
- Permettre l'implantation d'un terrain de golf d'un maximum de 9 trous;
- Minimiser les contraintes aux pratiques agricoles à proximité qui résultent de l'application de distances séparatrices;
- Favoriser l'utilisation de mesures non réglementaires pour atténuer les problèmes de cohabitation en zone agricole;
- Minimiser les inconvénients (environnement et nuisances) pour les habitations à proximité.

GRANDE AFFECTATION RÉCRÉATION 2

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Récréation intensive et extensive *.
Fonctions complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités commerciales inhérentes aux activités de la fonction dominante ¹⁸. ▪ Activités agricoles *. ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire.
Fonction prohibée	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Réseaux majeurs à l'exclusion de ceux nécessaires à la desserte locale du territoire affecté R2.
Dispositions particulières d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> * Certaines des fonctions complémentaires font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.

¹⁸ Pour le secteur de Saint-Ignace-de-Stanbridge, seuls les usages commerciaux inhérents à un centre de santé, à une salle de réception et à un golf de type 9 trous sont autorisés et tout nouveau bâtiment relié aux activités commerciales et récréatives devra être implanté dans la superficie reconnue par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles dans le but de ne pas créer de nouveaux points de référence pour le calcul de distances séparatrices.

5.2.7 RÉCRÉATION 3 (R3) *(Amendé par le règlement 06-1013)*

PRÉSENTATION

L'affectation « Récréation 3 » englobe les équipements relatifs aux corridors verts multifonctionnels existants et en cours de réalisation situés sur des emprises ferroviaires désaffectées situées dans les municipalités de Bromont, Farnham et de Sainte-Sabine. La MRC s'est dotée d'un plan d'action sur les corridors verts multifonctionnels précisant les tracés et les objectifs à atteindre afin de faire des corridors verts, un produit touristique et de loisir régional. Il n'est pas opportun d'y autoriser des utilisations du sol qui auront comme conséquence de démembrer ces corridors.

CARACTÉRISTIQUES

- Emprises de voies ferrées désaffectées converties en corridors verts multifonctionnels situées dans les municipalités de Bromont, Farnham et de Sainte-Sabine;
- Route verte #1 l'Estrade se retrouve au nord du territoire de Bromont;
- Route verte #1 la Montérégiade traverse les municipalités de Farnham et Sainte-Sabine.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Préserver l'intégrité des emprises de voies ferrées désaffectées;
- Favoriser une utilisation à des fins de loisirs et de déplacements actifs;
- Prioriser la cession des voies ferrées désaffectées aux municipalités ou aux organismes voués à l'aménagement de corridors verts;
- Réduire, lors de l'implantation et de la gestion des corridors, les impacts sur les propriétés adjacentes en culture;
- Ne pas considérer les corridors verts aménagés comme des chemins publics lors de la détermination des distances séparatrices relatives à la gestion des odeurs en milieu agricole.

GRANDE AFFECTATION « RÉCRÉATION 3 »

Fonction dominante <i>(Amendé par le règlement 06-1013)</i>	▪ Activités récréatives extensives permettant le développement du réseau montréalais et estrien de corridors verts *.
Fonctions complémentaires	▪ Activités commerciales inhérentes aux activités de la fonction dominante.
Dispositions particulières d'aménagement	Les municipalités devront identifier dans leurs outils de planification et de contrôle des dispositions relatives aux corridors verts multifonctionnels. * Certaines des fonctions complémentaires font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.

5.2.8 CORRIDOR FERROVIAIRE (CF)

PRÉSENTATION

Le réseau ferroviaire a été à la base du développement de plusieurs municipalités de la MRC. Il a permis l'exploitation de nos produits finis et agricoles et a contribué à l'implantation de la structure industrielle de la MRC.

Les municipalités disposent de peu de moyens pour gérer les réseaux ferroviaires. Toutefois, l'abandon progressif des infrastructures crée des occasions de reconversion des emprises de voies ferrées en corridors verts multifonctionnels.

CARACTÉRISTIQUES

- Ensemble des voies ferrées actuellement en service.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Favoriser le maintien du transport ferroviaire en tant qu'élément majeur du développement régional;
- Récupérer toutes les emprises de voies ferrées qui seront désaffectées à des fins d'aménagement de corridors verts multifonctionnels, afin d'éviter leur démembrement;
- Toutefois, dans les périmètres d'urbanisation, des tracés alternatifs, présentant de meilleures possibilités font l'objet d'une planification municipale.

GRANDE AFFECTATION « CORRIDOR FERROVIAIRE »

Fonction dominante	▪ Activités ferroviaires.
Fonctions complémentaires	▪ Activités récréatives extensives en favorisant une reconversion des voies ferrées en corridors verts multifonctionnels *.
Dispositions particulières d'aménagement	<p>Les municipalités devront identifier les corridors verts dans leur plan d'urbanisme et définir des orientations relatives à une reconversion des voies ferrées.</p> <p>Les municipalités pourront établir des politiques de reconversion des voies ferrées dans une optique de consolidation des infrastructures touristiques et des réseaux montérégien et estrien de corridors verts.</p> <p>* Certaines des fonctions complémentaires font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p>

5.2.9 URBANISATION (U)

PRÉSENTATION

L'affectation « Urbanisation » englobe tous les secteurs d'urbanisation, soit les périmètres d'urbanisation multifonctionnels et résidentiels. Les périmètres urbains sont formés des périmètres multifonctionnels, véritables centres de biens et services d'une municipalité, ainsi que des périmètres résidentiels essentiellement situés hors de la zone agricole telle que révisée en 1991. Cette distinction est nécessaire compte tenu des rôles très différents joués par ces deux types de secteurs.

Comme il est mentionné plus en détail dans le chapitre 6, cette affectation est réservée à l'urbanisation actuelle et future et vise à concentrer, prioriser et à consolider les activités urbaines.

CARACTÉRISTIQUES

- Territoires formés des périmètres d'urbanisation multifonctionnels et résidentiels en zone non agricole.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Concentrer et consolider les activités urbaines;
- Mieux rentabiliser les équipements et infrastructures en zone urbanisée;
- Rapprocher les citoyens des services;
- Préserver l'intégrité du milieu agricole;
- Minimiser les contraintes avec les milieux agricoles, forestiers et naturels.

5.2.9.1 Grande affectation « Urbanisation - Périmètres multifonctionnels »

Fonctions dominantes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités résidentielles¹. ▪ Activités commerciales en planifiant les espaces commerciaux et en favorisant la revitalisation des centres-villes². ▪ Activités industrielles en planifiant les espaces industriels en fonction des espaces déjà viabilisés² et ³. ▪ Activités institutionnelles et publiques⁴. ▪ Récréation extensive et intensive⁴.
Fonctions complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités agricoles existantes.
Dispositions particulières d'aménagement	<p>¹ Les municipalités peuvent permettre et concentrer les activités résidentielles de faible, moyenne et forte densité en fonction des services d'égout et d'aqueduc existants ou futurs.</p> <p>² Les municipalités doivent définir des politiques d'aménagement dans leur plan d'urbanisme pour les secteurs commerciaux existants et futurs et les secteurs industriels. Les activités industrielles doivent être prioritaires dans les espaces déjà viabilisés.</p> <p>³ Les industries et équipements reliés à la gestion environnementale sont permis uniquement dans les zones où les usages industriels sont permis.</p> <p>⁴ Les municipalités devront identifier dans leur plan d'urbanisme les équipements et espaces nécessaires à la vie collective et les espaces nécessaires aux activités récréatives actuelles et futures.</p>

5.2.9.2 Grande affectation « Urbanisation- Périmètres résidentiels »

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités résidentielles¹.
Fonctions complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités commerciales existantes et celles exercées à titre accessoire à l'habitation *. ▪ Activités industrielles existantes *. ▪ Activités récréatives extensives². ▪ Activités agricoles existantes.
Dispositions particulières d'aménagement	<p>* Certaines des fonctions complémentaires font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹ Les municipalités peuvent permettre et concentrées les activités résidentielles de faible, moyenne et forte densité en fonction des services d'égout et d'aqueduc existants ou futurs.</p> <p>² Les municipalités devront identifier dans leur plan d'urbanisme les espaces et les équipements nécessaires aux activités récréatives actuelles et futures.</p>

5.2.9.3 Grande affectation « Urbanisation - Industrielle régionale » *(Amendé par les règlements 06-1013 et 08-0616)*

PRÉSENTATION

La LAU permet de déterminer, pour un périmètre d'urbanisation, une affectation du sol qui présente un intérêt pour la municipalité régionale de comté. Ainsi, afin de consolider les espaces industriels déjà existants et viabilisés, le schéma d'aménagement et de développement détermine une grande affectation Urbanisation-industrielle régionale à même le périmètre urbain multifonctionnel des villes de Bedford, Bromont, Cowansville, Farnham et Sutton.

Tel que démontré au chapitre 2, les espaces disponibles dans les parcs et zones industriels majeurs représentent environ 42 % du total des espaces industriels existants. La MRC préconise l'utilisation rationnelle des espaces disponibles.

Les affectations industrielles régionales sont cartographiées sous l'identification « site industriel régional » au chapitre 6 et afin de compléter le portrait, nous avons également identifié les zones industrielles locales à partir des règlements de zonage.

À la suite de l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement et de développement, le conseil de la MRC pourrait évaluer la possibilité d'agrandir les zones et parcs existants ou en créer de nouveaux, si la situation le demande.

CARACTÉRISTIQUES

- Zones et parcs industriels.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Consolider et favoriser le développement industriel dans les zones et parcs industriels ainsi délimités;
- Éviter les conflits d'usages.

GRANDE AFFECTATION URBANISATION - INDUSTRIELLE RÉGIONALE

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none">▪ Activités industrielles dans les zones et parcs industriels existants et viabilisés
Fonctions complémentaires (<i>Amendé par le règlement 06-1013</i>)	<ul style="list-style-type: none">▪ Activités commerciales complémentaires à l'emploi telles que des bureaux et centres administratifs;▪ Activités commerciales exercées à titre accessoire;▪ Activités de services publics et d'utilité publique;▪ Activités institutionnelles existantes et celles exercées à titre accessoire;▪ Activités agricoles existantes;▪ Activités récréatives extensives.
Dispositions particulières d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Les municipalités devront identifier dans leur plan d'urbanisme les affectations industrielles régionales.▪ Les municipalités de Cowansville et Farnham, dont le parc industriel est établi en fonction de la <i>Loi sur les immeubles industriels municipaux</i>, doivent intégrer les dispositions du document complémentaire relatives aux usages permis.

5.2.10 EXTRACTION *(Amendé par le règlement 05-0314)*

PRÉSENTATION

Certaines formations géologiques de l'Écaille de Philipsburg représentent une valeur économique importante. Ainsi, une dizaine de carrières abandonnées ou toujours exploitées s'alignent entre la localité de Saint-Armand (secteur Philipsburg) et Bedford dans un secteur au sol rocailleux et surtout boisé. Les activités d'extraction y sont dynamiques et, pour assurer ce dynamisme, le schéma entend favoriser l'exploitation du sous-sol.

De plus, afin de favoriser la transformation du matériau brut sur place, le schéma reconnaît la possibilité d'implanter les équipements et infrastructures reliés à cet usage à l'intérieur de ce territoire. Finalement, afin de récupérer les sites des anciennes carrières abandonnées, le schéma favorise leur restauration.

CARACTÉRISTIQUES

- Sous-sol propice à l'exploitation;
- Formation de roches sédimentaires;
- Roches propices à la production de plusieurs variétés de marbre et à la fabrication de panneaux muraux, de chaux agricole, de pierre concassée, etc.;
- Peu favorable à l'agriculture : nombreux affleurements rocheux (sols surtout classés 7 par l'Inventaire des terres du Canada);
- Territoire utilisé actuellement surtout pour les boisés et l'extraction (forage, dynamitage, concassage, criblage, traitement, entreposage et distribution).

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Prioriser l'exploitation du sous-sol;
- Favoriser la transformation du matériau brut sur place;
- Éviter des contraintes susceptibles de restreindre la rentabilité des exploitations agricoles.

GRANDE AFFECTATION « EXTRACTION »

<p>Fonctions dominantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités d'extraction et de transformation de la pierre en limitant les contraintes à l'agriculture¹. ▪ Activités agricoles et les constructions s'y rattachant*. ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire.
<p>Fonctions complémentaires <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités commerciales et industrielles, reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d'activités agricoles selon la LPTAA ou si situées à l'intérieur d'un îlot déstructuré identifié.*^{2 et 3} ▪ Activités commerciales et industrielles existantes*. ▪ Activités commerciales accessoires à l'habitation*. ▪ Activités résidentielles de faible densité (dont les maisons mobiles) pour une personne physique dont l'occupation principale est l'agriculture, selon les règles de l'article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1, 101, 103 et 105 de la LPTAA ou si autorisées en vertu d'une demande à portée collective selon les règles de l'article 59 de la LPTAA.⁴
<p>Dispositions particulières d'aménagement <i>(Amendé par le règlement 05-0314)</i></p>	<p>* Certaines des fonctions complémentaires font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p> <p>¹ Les municipalités devront identifier les affectations et les zones destinées à l'extraction.</p> <p>² Les industries nécessitant des services d'aqueduc et/ou d'égout doivent être localisées prioritairement dans les zones et les parcs industriels desservis identifiés au schéma d'aménagement.</p> <p>³ Les activités commerciales sont autorisées à l'intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire.</p> <p>⁴ Les activités résidentielles doivent respecter les normes édictées au document complémentaire.</p>

5.2.11 INSTITUTIONNELLE (I)

PRÉSENTATION

Peu de grands territoires ou équipements publics se trouvent sur le territoire de la MRC. Trois de ceux-ci retiennent notre attention en fonction de leur rôle économique ou de l'étendue de leur territoire. Ce sont : la base militaire de Farnham, l'établissement de détention de Cowansville et la ferme expérimentale d'Agriculture Canada à Frelighsburg.

CARACTÉRISTIQUES

- Base militaire de Farnham;
- Établissement de détention de Cowansville;
- Ferme expérimentale de Frelighsburg.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Favoriser le maintien des usages actuels.

GRANDE AFFECTATION - INSTITUTIONNELLE

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none">▪ Activités institutionnelles reliées à la recherche, aux activités militaires et à l'incarcération.
Dispositions particulières d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">▪ Les municipalités devront identifier les affectations et les zones destinées à des fins institutionnelles.

5.2.12 SITE D'ENFOUISSEMENT RÉGIONAL (SER)

PRÉSENTATION

Il existe un seul site d'enfouissement sanitaire sur le territoire de la MRC. Situé à Cowansville, il est administré par une régie intermunicipale composée de quatre membres (les villes de Bedford, Cowansville, Dunham et Farnham).

CARACTÉRISTIQUES

- Site d'enfouissement régional situé à Cowansville.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Ne permettre l'enfouissement sanitaire qu'au site de la Régie;
- Permettre aux municipalités d'interdire cet usage sur l'ensemble de leur territoire.

GRANDE AFFECTATION « SITE D'ENFOUISSEMENT »

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none">▪ Activités de gestion environnementale des matières résiduelles reliées à l'enfouissement des matières résiduelles et des matériaux secs et à leur mise en valeur.
Dispositions particulières d'aménagement	<ul style="list-style-type: none">▪ La ville de Cowansville doit identifier une affectation et une zone correspondant à cette grande affectation.

5.2.13 SERVICES ROUTIERS DE TRANSIT (SRT) (Règlement 06-1013)

PRÉSENTATION

La grande affectation services routiers de transit (SRT) comprend un seul secteur situé sur le territoire de la municipalité de Bromont. Cette affectation se trouve près de la sortie 74 de l'autoroute des Cantons-de-l'Est sur la route Pierre-Laporte. Bien que sise en zone agricole permanente, l'ensemble de cette grande affectation bénéficie d'autorisation d'utilisation à des fins autres qu'agricoles.

CARACTÉRISTIQUES

- Secteur offrant des services commerciaux à une clientèle de passage et situé à proximité d'axes routiers majeurs sur le territoire de Bromont.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT

- Reconnaître et consolider une aire de services commerciale qui répond aux besoins d'une clientèle de transit;
- Permettre la poursuite et l'implantation d'activités compatibles avec la fonction dominante en minimisant les impacts sur le milieu agricole environnant.

GRANDE AFFECTATION « SERVICES ROUTIERS DE TRANSIT »

Fonction dominante	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités commerciales destinées à une clientèle de transit telles que station-service, dépanneur, restaurant, service d'hébergement et stationnement incitatif.
Fonctions complémentaires	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Activités commerciales liées aux activités de transport ou offrant des services complémentaires destinés à la clientèle de transit telles que service de location de voiture, service de remorquage, garage de mécanique générale ou d'entretien d'autobus; ▪ Activités agricoles; ▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire; ▪ Activités commerciales et industrielles existantes *; ▪ Activités récréatives extensives.
Dispositions particulières d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La ville de Bromont doit identifier dans sa réglementation d'urbanisme une affectation et une zone correspondant à cette grande affectation ainsi que toutes dispositions s'y rattachant. <p>* Certaines des fonctions complémentaires font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</p>