

CHAPITRE 7

POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

7.1 INTRODUCTION *(Amendé par les règlements 05-0314, 02-0315 et 10-0618)*

Dans l'optique de préciser les grandes orientations et les objectifs relatifs aux préoccupations d'aménagement du territoire, le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement établit des politiques particulières d'aménagement applicables à certains milieux ou usages et plus particulièrement, au milieu rural et à la ressource eau.

Ces politiques guideront la MRC et les municipalités lors des analyses de conformité du plan et des règlements d'urbanisme. Les municipalités doivent intégrer les principes, objectifs et critères énoncés au présent chapitre dans leur réglementation d'urbanisme. Il est possible d'adapter ces objectifs et critères en fonction de la réalité territoriale de chacune des municipalités notamment en traduisant certaines dispositions de façon normative, et ce, sans en réduire leur portée.

Les politiques particulières portent sur :

- Les politiques particulières relatives au milieu rural :
 - la gestion des usages à l'extérieur des périmètres urbains;
 - la mise en valeur des bâtiments et des usages commerciaux et industriels existants;
 - la mise en place d'équipements récréatifs;
 - la gestion des odeurs, et le zonage de production et les activités d'épandage.
- La politique particulière relative aux usages accessoires
- Les politiques particulières relatives à la ressource eau
 - La protection des rives;
 - La gestion des eaux de ruissellement;
 - Le contrôle de l'érosion et la conservation des sols.
- La politique particulière sur la gestion des travaux, ouvrages et constructions dans les secteurs de pente forte.

7.2 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES RELATIVES AU MILIEU RURAL *(Amendé par les règlements 05-0314 et 02-0315)*

7.2.1 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.

7.2.1.1 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 contigus 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.

7.2.2 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.

7.2.2.1 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.

7.2.3 (Section supprimée par le règlement 10-0618)

7.2.4 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.

7.2.4.1 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.

7.2.5 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.

7.2.5.1 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.

7.2.6 LES DEMANDES D'AUTORISATION À PORTÉE COLLECTIVE (*ABROGÉ PAR LE RÈGLEMENT 05-0314*)

7.3 LA POLITIQUE PARTICULIÈRE RELATIVE AUX 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.

7.3.1 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.

7.4 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES RELATIVES À LA RESSOURCE EAU

(Règlement 02-0315)

7.4.1 LA PROTECTION DES RIVES

La bande riveraine d'un lac, d'un cours d'eau ou d'un milieu humide forme une ceinture de végétation naturelle et permanente représentant une zone de transition entre le milieu terrestre et aquatique. Afin de jouer efficacement ses nombreux rôles, la bande riveraine est idéalement constituée d'une végétation diversifiée d'espèces indigènes composée d'arbres, d'arbustes et de graminées. Milieu dynamique et diversifié, la bande riveraine permet de stabiliser la rive, d'agir comme filtre pour les polluants ou comme barrière pour les sédiments, mais également, elle représente un habitat pour la faune et la flore, elle agit comme écran face au réchauffement de l'eau et contribue à la diversité paysagère, et ce, tout en préservant un milieu de vie de qualité et attrayant pour les citoyens. *(Amendé par règlement 08-0616)*

7.4.1.1 Critères de conformité

En matière de protection des rives, les municipalités se doivent de bien encadrer les usages permis dans la rive, mais également de s'assurer d'atténuer leurs impacts sur le réseau hydrique. Les critères suivants doivent être respectés :

- Pour toute propriété riveraine, une bande riveraine naturelle ou revégétalisée doit être présente; *(Amendé par règlement 08-0616)*
- L'aménagement de bandes riveraines contenant les trois strates de végétation (herbacé, arbustes et arbres) doit être favorisé;
- Les espèces utilisées pour la revégétalisation sont idéalement des espèces indigènes ou issues de cultivars indigènes, favorisant la stabilisation du sol et s'harmonisant avec les milieux naturels avoisinants. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont à proscrire;
- L'accès aux lacs et cours d'eau est réduit au minimum et doit être réalisé de manière à ne pas favoriser un écoulement direct et préférentiel des eaux de ruissellement.

7.4.2 LA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le ruissellement, phénomène de l'écoulement des eaux à la surface du sol, est intensifié par l'urbanisation et la rurbanisation via l'imperméabilisation des sols. Quand l'eau tombe sur une surface imperméable comme une voie de circulation asphaltée ou la toiture d'un bâtiment, cela ne permet pas à l'eau de s'infiltrer. Elle est alors canalisée, au moyen de fossés ou d'égouts pluviaux et évacuée vers le réseau hydrographique, entraînant avec elle des particules de sol ainsi que des contaminants. Dans une zone où les milieux naturels dominent, la majorité de l'eau est interceptée ou emmagasinée dans les eaux souterraines. Un couvert végétal, idéalement composé d'arbres, d'arbustes et

d'herbacés, est primordial au maintien des processus hydriques sur un terrain, et plus particulièrement dans un bassin versant. Ainsi, l'imperméabilisation des sols augmente significativement le débit de pointe des cours d'eau, ce qui peut entraîner des problématiques d'inondation et d'érosion des berges dans les cours d'eau récepteurs. En plus d'être un moteur de pollution, les eaux de ruissellement causent en grande partie le vieillissement prématuré des plans d'eau.

7.4.2.1 Critères de conformité

Développement

Dans le but de favoriser l'infiltration et la captation des eaux de pluie ainsi que d'augmenter le couvert végétal et arborescent ou d'en maximiser la présence, la planification du développement et l'encadrement des milieux déjà bâtis doivent respecter les critères suivants:

- Tout projet de développement doit être planifié et réalisé en tenant compte des critères suivants :
 - Éviter, dans la mesure du possible, de modifier le drainage naturel (patrons d'écoulement) du bassin versant;
 - Tenir compte des milieux sensibles présents, dont les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte supérieure à 30 %;
 - Conçu de manière à favoriser l'intégration de zones boisées à conserver, sous forme de grappe ou de corridor, de façon à atteindre les pourcentages minimaux de couvert arborescent ou arbustif à respecter par terrain établi au document complémentaire lors de la phase de construction.
- Tout travaux, ouvrage ou construction doit prioriser une gestion des eaux de pluie qui favorise l'infiltration et la captation des eaux de pluie à même le site et limiter au minimum les superficies destinées aux espaces imperméabilisés;
- Le rehaussement et le remblai doivent être évités le plus possible, particulièrement au pourtour des arbres existants;
- L'intégration de bassins de rétention à des aménagements paysagers doit être favorisée;
- Dans les milieux déjà bâtis, mettre en place des mesures afin de réduire l'apport en eau de ruissellement vers le réseau pluvial;
- Sur tout terrain, maximiser la conservation ou la présence d'un couvert végétal composé de trois strates de végétation (herbacé, arbustes et arbres);
- Lors de travaux de réfection visant l'imperméabilisation d'une surface existante de 1 500 mètres carrés et plus, des mesures de rétentions des eaux pluviales doivent être prévues lorsqu'il est techniquement possible de le faire.

Voie de circulation et fossés

La planification et la construction des voies de circulation et des fossés doivent être conçues de manière à réduire l'impact sur l'écoulement des eaux de ruissellement et sur la charge sédimentaire transportée. Les critères suivants doivent être respectés :

- Tout tracé de voie de circulation ou toute construction de nouvelle voie de circulation doit être planifié et réalisé en tenant compte des critères suivants :
 - Éviter de modifier le drainage naturel (patrons d'écoulement) du bassin versant en respectant les conditions d'écoulement qui prévalaient avant leurs constructions et de créer des zones d'érosion;
 - Tenir compte des milieux sensibles présents, dont les cours d'eau, les milieux humides, les superficies boisées et les secteurs de pente forte supérieure à 30 %.
- Éviter que l'eau qui se retrouve sur les voies de circulation ou dans les fossés se dirige directement dans un lac, un cours d'eau ou un milieu humide;
- Les voies de circulation doivent être profilées de façon à assurer un bon drainage latéral et à éviter que l'eau reste sur la surface de roulement et ne prenne de la vitesse dans les secteurs en pente;
- La largeur minimale d'une emprise d'une voie de circulation avec fossé doit pouvoir permettre la mise en place de mesure de gestion des eaux pluviales dans les fossés;
- Les fossés doivent être aménagés de façon à intercepter les sédiments avant leur rejet dans un cours d'eau, lac ou milieu humide ainsi qu'à empêcher le ravinement et l'érosion de leur surface;
- Tous les exutoires de fossés doivent être stabilisés au moyen d'une technique reconnue;
- L'entretien des fossés doit se faire selon la méthode du tiers inférieur là où il est techniquement possible de le faire;
- Les extrémités des ponceaux doivent être stabilisées de manière à contrer toute érosion, soit par empierrement ou par toute autre technique reconnue;
- La canalisation de fossés sous forme de tranchée filtrante avec conduites perforées est à privilégier.

Milieu forestier

En milieu forestier, les interventions doivent respecter les critères suivants :

- Suite à la réalisation de travaux forestiers, éviter, en prenant les mesures nécessaires, que l'eau ne soit canalisée dans les ornières creusées par le passage de la machinerie à l'approche des cours d'eau, lacs ou milieux humides.
- Les eaux de tout fossé d'un chemin forestier doivent être détournées vers la végétation de façon perpendiculaire à l'approche d'un cours d'eau, d'un lac ou d'un milieu humide.

7.4.3 LE CONTRÔLE DE L'ÉROSION ET LA CONSERVATION DES SOLS

Les sols mis à nu lors de remaniements sont sensibles à l'érosion. Les particules de sols transportées par les eaux de ruissellement en provenance notamment des chantiers de construction vont se déposer et se sédimenter dans le réseau hydrographique. La charge sédimentaire, bien limitée dans le temps par la durée de travaux, peut être énorme. Ce phénomène peut avoir un impact important sur l'écoulement des eaux, sur l'entretien des infrastructures pluviales, sur la qualité de l'eau et l'habitat du poisson. Les mesures de contrôle de l'érosion à mettre en place varieront cependant selon les caractéristiques propres à chaque terrain et à chaque intervention.

7.4.3.1 Critères de conformité

En matière de gestion de l'érosion et de la conservation des sols, les municipalités doivent encadrer les interventions de remaniement de sol et prévoir des mesures de contrôle de l'érosion, lorsque nécessaire, et ce, en respectant les critères suivants :

- Lors de travaux de remaniement de sol, tout exécutant des travaux, propriétaires ou occupants d'un terrain doit prendre les mesures nécessaires pour que les eaux de ruissellement n'érodent pas les zones mises à nu et n'entraînent pas le transport des sédiments et des polluants à l'extérieur du site, dans le réseau hydrographique ou vers le réseau routier en incluant la surface du chemin, les fossés et les infrastructures pluviales;
- Sur un chantier de construction, aucun sol ne doit être laissé à nu lorsque les travaux sont terminés. Lorsqu'un chantier de construction est en arrêt temporaire ou en arrêt pour la période hivernale, des mesures adéquates de contrôle de l'érosion doivent être mises en place;
- Procéder, au fur et à mesure de l'achèvement des travaux, à la stabilisation permanente des sols ou à la mise en place de mesures de stabilisation temporaire.
- Éviter l'accumulation de sédiments provenant des parcelles de terres agricoles dans les lacs, les cours d'eau et les milieux humides.

7.5 LA POLITIQUE PARTICULIÈRE RELATIVE AUX INTERVENTIONS RÉALISÉES DANS LES SECTEURS DE PENTE FORTE *(Règlement 02-0315 - Amendé par règlement 08-0616)*

L'encadrement de l'abattage d'arbres et de la construction dans les secteurs en pente forte a pour but de réduire le ruissellement excessif de l'eau et les problèmes d'érosion des sols. Outre l'impact sur la qualité de l'eau, la sécurité des biens et des personnes représente la préoccupation principale de tout développement de terrain ayant des pentes abruptes. La longueur et le degré de la pente sont des éléments importants à considérer dans les mesures de protection des secteurs de pente forte. La vitesse d'écoulement de l'eau augmente en fonction de la longueur et du degré d'inclinaison de la pente. De fait, lorsque le dénivelé est faible, la vitesse de ruissellement de l'eau peut être ralentie rapidement en bas de la pente. Par contre, plus le dénivelé est fort, plus les risques de ravinage (création d'entailles dans le sol) et d'érosion des sols sont importants.

7.5.1 CRITÈRES DE CONFORMITÉ

À l'intérieur d'un secteur de pente forte de 50 % et plus, les municipalités doivent interdire tous les travaux, ouvrages ou constructions sous réserve des exceptions et dispositions prévues au document complémentaire. Lorsque des travaux, ouvrages ou constructions sont autorisés à l'intérieur d'un secteur de pente forte de 50 % et plus, les municipalités peuvent les autoriser à condition d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA) qui intègre les critères de conformité prévus à la présente section, et ce, en les adaptant en fonction de l'intervention prévue. *(Amendé par règlement 08-0616)*

À l'intérieur d'un secteur de pente forte, de 30 % à moins de 50 %, la MRC permet aux municipalités d'autoriser la réalisation de travaux, ouvrages ou constructions à conditions d'adopter un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale (PIIA), et ce, sous réserve des exceptions et des dispositions prévues au document complémentaire. Les critères de conformités suivants doivent être respectés, et ce, en les adaptant en fonction de l'intervention prévue : *(Amendé par règlement 08-0616)*

- Toute intervention doit être planifiée de manière à s'éloigner le plus possible des secteurs de forte pente, et ce, tout en minimisant les endroits remaniés ou décapés;
- Toute intervention doit, dans la mesure du possible, respecter le drainage naturel (patrons d'écoulement) du milieu afin d'entraîner le minimum d'impact sur les eaux de ruissellement et le transport de sédiments;
- L'abattage d'arbres nécessaire à l'implantation de tout travaux, ouvrage ou construction, incluant l'accessibilité pour la machinerie, doit être limité au minimum requis afin de maintenir le plus haut pourcentage de couverture forestière possible;
- Au pied et en haut du talus, la conservation d'une bande végétalisée doit être privilégiée;
- Toute construction doit être implantée prioritairement le plus près possible de la voie de circulation de manière à minimiser l'abattage d'arbres sur le terrain et les impacts sur la végétation (espèces arbustives et arborescentes);
- Le tracé d'une voie de circulation ou d'un réseau récréatif s'intègre au milieu d'accueil et est localisé de façon à engendrer le moins d'impact sur les eaux de ruissellement en s'éloignant le plus possible du secteur de pente forte, des bandes végétalisées, des affleurements rocheux, des espaces impropres au drainage et des surfaces arbustives et arborescentes;
- La largeur de l'emprise de la voie de circulation doit être réduite au minimum tout en permettant le passage des véhicules d'urgence;
- Les eaux de ruissellement et d'exutoires de drainage doivent faire l'objet de mesures de rétention qui permettent d'éviter qu'elles soient dirigées directement vers les talus et le réseau hydrographique ;
- Les eaux de ruissellement de tout bâtiment et tout agrandissement d'un bâtiment, indépendamment de la superficie d'implantation au sol, doivent être dirigées vers un ou plusieurs ouvrages de rétention d'eau de pluie (de type baril, citerne ou collecteur) d'une capacité suffisante;
- Les travaux de déblais ou de remblais doivent être réduits au minimum et les travaux de déblais sont à privilégier aux travaux de remblais;
- Le lotissement est adapté à la topographie des terrains.