

CHAPITRE 7

POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

7.1 INTRODUCTION

(Amendé par le règlement 05-0314)

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 et de développement 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;

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 et de développement.

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 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.

7.3 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 et de développement;
- 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 reliés 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

(Abrogé par le règlement 05-0314)