

## RÈGLEMENT NUMÉRO 05-0314

### RÈGLEMENT 05-0314 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DEUXIÈME REMPLACEMENT

**CONSIDÉRANT** que, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil de la MRC a adopté le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement numéro 05-0508 et est en vigueur depuis le 23 septembre 2008;

**CONSIDÉRANT** que le schéma d'aménagement a été modifié par les règlements 02-0309, 07-0609, 10-1209, 07-1010, 06-0311 et 10-1211;

**CONSIDÉRANT** que le conseil de la MRC peut modifier son schéma d'aménagement et ses amendements conformément aux articles 47 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**CONSIDÉRANT** que le conseil de la MRC a adopté le 21 septembre 2010 un plan de développement de la zone agricole ainsi que son plan d'action par la résolution 329-0910;

**CONSIDÉRANT** que l'article 59 de la *Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles du Québec (LPTAA)* permet à la MRC de soumettre une demande à la Commission de protection du territoire agricole (CPTAQ) aux fins de déterminer dans quels cas et à quelles conditions de nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole;

**CONSIDÉRANT** que le conseil des maires de la MRC a adopté le 19 avril 2011 la résolution 134-0411 visant à déposer auprès de la CPTAQ une demande à portée collective en vertu des dispositions de l'article 59 de la LPTAA afin de faire reconnaître des îlots déstructurés sur l'ensemble de son territoire;

**CONSIDÉRANT** que cette demande a donné lieu à deux rencontres les 2 et 3 juin 2011 avec les représentants de la CPTAQ, de la MRC, des municipalités locales et de l'UPA;

**CONSIDÉRANT** que des représentants des bureaux régionaux du ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire (MAMOT) ainsi que du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) ont participé à ces rencontres à titre d'observateurs;

**CONSIDÉRANT** que ces rencontres ont conduit à une entente globale entre les parties qui est traduite dans la décision numéro 372362 rendue le 11 avril 2012 par la CPTAQ et rectifiée le 1<sup>er</sup> avril 2014 afin de reconnaître 207 îlots déstructurés sur l'ensemble du territoire de Brome-Missisquoi et d'encadrer l'implantation résidentielle à l'intérieur de ceux-ci;

**CONSIDÉRANT** que le Règlement de contrôle intérimaire (RCI) 03-0513 régissant l'implantation de résidences dans la zone agricole permanente est entré en vigueur le 12 juin 2013;

**CONSIDÉRANT** que le Règlement 03-0214 modifiant le RCI 03-0513 est entré en vigueur le 14 avril 2014;

**CONSIDÉRANT** que dans un premier temps le règlement 05-0314 vise à intégrer au schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement les dispositions de la décision numéro 372362 de la CPTAQ et celles présentes au RCI 03-0513 et au règlement 03-0214;

**CONSIDÉRANT** que la CPTAQ a ordonné dans la décision numéro 403954, le 17 juillet 2013, l'exclusion de la zone agricole d'une partie des lots 476 et 477, du cadastre du Canton de Sutton, circonscription de Brome;

**CONSIDÉRANT** que dans un deuxième temps le règlement 05-0314 vise à rendre effective la décision numéro 403954 de la CPTAQ afin que la MRC respecte le délai de 24 mois exigé par la CPTAQ;

**CONSIDÉRANT** que la CPTAQ a ordonné dans la décision numéro 402095, le 5 février 2013, l'exclusion de la zone agricole d'une superficie approximative de 7 888,75 mètres carrés, sur le territoire de la municipalité de Notre-Dame-de-Stanbridge, correspondant aux fonds des lots 4 376 406, 4 376 407, 4 376 409, 4 376 410, 4 376 412 et 4 376 413 du cadastre du Québec, de la circonscription de Missisquoi;

**CONSIDÉRANT** que dans un troisième temps le règlement 05-0314 vise à rendre effective la décision numéro 402095 de la CPTAQ afin que la MRC respecte le délai de 24 mois exigé par la CPTAQ;

**CONSIDÉRANT** que dans un quatrième temps le projet de règlement 05-0314 vise à intégrer certaines dispositions relatives à la troisième phase de l'étude sur l'inventaire de la sensibilité des paysages réalisée en 2008 et de modifier la cartographie qui y est rattachée;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion a été donné par le conseil de la MRC le 18 mars 2014 afin d'adopter le règlement 05-0314;

**CONSIDÉRANT** qu'une consultation publique s'est tenue le 11 juin 2014 sur ledit projet de règlement conformément à l'article 53 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**EN CONSÉQUENCE,  
IL EST PROPOSÉ PAR JOSEF HÜSLER  
APPUYÉ PAR RICHARD BURCOMBE  
ET RÉSOLU**

**QUE** le conseil de la MRC Brome-Missisquoi adopte le règlement 05-0314, modifiant le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement et qu'il soit ordonné et statué ce qui suit :

## **ARTICLE 1 TITRE**

**1.1 Le présent règlement est intitulé « Règlement 05-0314 modifiant le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement ».**

## **ARTICLE 2 ZONE AGRICOLE PERMANENTE**

**2.1 Remplacer la carte « 2-6 Zone agricole permanente » contenue au schéma d'aménagement par celle contenue à l'annexe 1 du présent règlement en retirant de la zone agricole permanente du territoire :**

- 1) de la ville de Sutton les lots P-476 et P-477 et afin de les inclure en zone blanche hors périmètre urbain.
- 2) de la municipalité de Notre-Dame-de-Stanbridge une superficie approximative de 7 888,75 mètres carrés correspondant aux arrières lots des lots 4 376 406, 4 376 407, 4 376 409, 4 376 410, 4 376 412 et 4 376 413.

## **ARTICLE 3 2.5.1.6 LES DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE**

**3.1 Remplacer le texte contenu à la section « 2.5.1.6 La délimitation des secteurs déstructurés » du schéma d'aménagement par ce qui suit :**

*« 2.5.1.6 Les demandes à portée collective*

*Un des enjeux importants de planification de la zone agricole de la MRC concerne la planification détaillée du territoire agricole par le biais des dispositions qui concernent les demandes d'autorisation à portée collective. Ces dispositions prévues à l'article 59 de la LPTAA permettent aux instances municipales de planifier de manière globale et dans une perspective à long terme l'implantation de nouvelles résidences en milieu agricole. Cet exercice de planification comporte deux volets soit la délimitation d'îlots déstructurés et l'implantation de résidences sur des propriétés vacantes d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole. À l'heure actuelle, la MRC a complété le volet de l'identification des îlots déstructurés en zone agricole.*

*Au terme de plusieurs mois de travail et de deux jours de négociation impliquant la MRC, les municipalités, l'Union des producteurs agricoles (l'UPA) et la Commission de protection du territoire agricole du Québec (CPTAQ) une décision a été rendue le 11 avril 2012 par la CPTAQ (Dossier 372362) afin d'officialiser le consensus régional. Au total, ce sont 207 îlots qui ont été identifiés sur le territoire des 21 municipalités qui composent la MRC Brome-Missisquoi.<sup>1</sup> La cartographie rattachée aux îlots déstructurés se retrouve à l'annexe 3 du schéma d'aménagement.*

*Le conseil des maires de la MRC a identifié des îlots déstructurés sur son territoire dans l'esprit suivant:*

- *Se doter d'une vision régionale et globale sur l'implantation de nouvelles résidences en milieu rural;*
- *Effectuer une démarche selon les caractéristiques et les enjeux territoriaux;*
- *Diminuer les contraintes aux activités agricoles présentes et futures.*

<sup>1</sup> Le territoire de la ville de Bromont est visé par la décision numéro 372362 de la CPTAQ. Toutefois, compte tenu que ce territoire ne fait pas actuellement partie intégrante du schéma d'aménagement, les îlots déstructurés identifiés sur ce territoire ont été exclus.

Ainsi, l'identification de ces îlots déstructurés a permis de délimiter des secteurs déjà occupés par des usages non agricoles et où il y avait possibilité de combler les espaces vacants par l'usage résidentiel sans engendrer des contraintes supplémentaires aux activités agricoles. Dans le but de déterminer dans quels cas et à quelles conditions ses nouvelles utilisations à des fins résidentielles pourraient être implantées en zone agricole, un cadre normatif visant les demandes à portée collective a été développé et se retrouve au document complémentaire.

Afin d'assurer un suivi, la MRC devra produire un rapport annuel à la CPTAQ et à la Fédération de l'UPA de la Montérégie en indiquant le nombre de résidences construites en vertu des demandes à portée collective et inclure notamment les informations suivantes : les numéros de lots, le cadastre, la superficie de l'unité foncière et l'identification de la municipalité. »

**3.2 Remplacer le tableau « 2-17 îlots déstructurés » contenu au schéma d'aménagement par ce qui suit :**

Municipalité	Nombre d'îlots déstructurés	Municipalité	Nombre d'îlots déstructurés
Abercorn	1	Frelighsburg	18
Bedford Canton	10	Lac-Brome	29
Bedford Ville	1	Notre-Dame-de-Stanbridge	3
Bolton-Ouest	4	Pike River	5
Brigham	20	Saint-Armand	10
Brome	2	Sainte-Sabine	8
Cowansville	8	Saint-Ignace-de-Stanbridge	5
Dunham	16	Stanbridge East	12
East Farnham	2	Stanbridge Station	3
Farnham	20	Sutton	21
<b>Nombre total d'îlots déstructurés MRC</b>		<b>198</b>	

**ARTICLE 4 CARTOGRAPHIE DES SECTEURS DÉSTRUCTURÉS**

4.1 Supprimer les cartes « 2-9 à 2-26 » contenues au schéma d'aménagement.

**ARTICLE 5 2.5.9 PAYSAGE**

5.1 Modifier la section « 2.5.9 Paysage » du Chapitre 2 du schéma d'aménagement en remplaçant le sixième et le septième paragraphes par le texte suivant :

« Les services professionnels de la firme APP inc. ont été retenus par la MRC dans le cadre de trois mandats visant à faire un inventaire de la sensibilité des paysages de Brome-Missisquoi (1997, 2001 et 2008). La méthodologie utilisée tient compte de la qualité visuelle et du niveau de valorisation des résidents à l'aide d'entrevues en profondeur et de rencontres en groupe.

Le territoire à l'étude couvre l'ensemble du territoire de Brome-Missisquoi à l'exception du territoire de la ville de Bromont. La superficie visée par ces trois études couvre principalement les grandes affectations Agricole, Agroforestière, Récréoforestière, Récréation 1 et Conservation. »

**ARTICLE 6 CARTE 2-32 INVENTAIRE DE LA SENSIBILITÉ DES PAYSAGES**

6.1 Remplacer la carte « 2-32 Inventaire de la sensibilité des paysages » contenue au schéma d'aménagement par la carte contenue à l'annexe 2 du présent règlement.

**ARTICLE 7 CARTE 2-33 REPÈRES TOPOGRAPHIQUES**

7.1 Remplacer la carte « 2-33 Repères topographiques » contenue au schéma d'aménagement par la carte contenue à l'annexe 2 du présent règlement.

## **ARTICLE 8 4.2.4 PLANIFICATION DU TERRITOIRE ET DES ACTIVITÉS AGRICOLES**

**8.1 Remplacer le titre et texte du cinquième point des objectifs d'aménagement « Consolidation des îlots déstructurés » par ce qui suit :**

« Demandes à portée collective »

« Exiger aux municipalités d'identifier les îlots déstructurés présents sur leur territoire et de prévoir un cadre normatif dans le respect de celui exigé au document complémentaire pour les demandes à portée collective. »

**8.2 Supprimer dans la section « mise en œuvre » le deuxième point de la section relative aux « politiques particulières ».**

**8.3 Ajouter à la section « document complémentaire » comme deuxième point ce qui suit :**

« Le document complémentaire détermine les usages autorisés et les dispositions normatives applicables concernant les demandes à portée collective. »

## **ARTICLE 9 4.2.9 PAYSAGE**

**9.1 Remplacer le texte du premier point de la section « mise en œuvre » par ce qui suit :**

« Baser la planification des interventions sur le territoire en fonction de la sensibilité des unités visuelles du paysage telle que démontrée dans les études réalisées en 1997, 2001 et 2008. <sup>16</sup>»

**9.2 Supprimer dans la section « mise en œuvre » le quatrième point.**

**9.3 Remplacer le texte de la note de bas de page numéro 16 par ce qui suit :**

« APP inc., Inventaire de la sensibilité des paysages, phase 1 (1997), phase 2 (2001) et phase 3 (2008). »

## **ARTICLE 10 5.2.1 Affectation Agricole**

**10.1 Remplacer le deuxième point des « fonctions complémentaires » par ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 2 :**

« 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.<sup>2</sup> »

**10.2 Remplacer le troisième point des « fonctions complémentaires » par ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 3 :**

« 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\* <sup>1 et 3</sup>. »

**10.3 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 2 et le texte suivant :**

«<sup>2</sup> Les activités résidentielles doivent respecter les normes édictées au document complémentaire. »

**10.4 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 3 et le texte suivant :**

« <sup>3</sup> Les activités commerciales sont autorisées à l'intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire. »

## **ARTICLE 11 5.2.2 AFFECTATION AGROFORESTIÈRE**

**11.1 Remplacer le premier point des « fonctions complémentaires » par ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 2 :**

« 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.<sup>2</sup> »

**11.2 Remplacer le deuxième point des « fonctions complémentaires » par ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 3 :**

*« 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\*<sup>1 et 3</sup>. »*

**11.3 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 2 et le texte suivant :**

*«<sup>2</sup> Les activités résidentielles doivent respecter les normes édictées au document complémentaire. »*

**11.4 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 3 et le texte suivant :**

*«<sup>3</sup> Les activités commerciales sont autorisées à l'intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire. »*

**ARTICLE 12 5.2.4 AFFECTATION CONSERVATION**

**12.1 Ajouter comme premier point des « fonctions complémentaires » ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 1 :**

*« Activités résidentielles de faible densité autorisées en vertu d'une demande à portée collective selon les règles de l'article 59 de la LPTAA<sup>1</sup>. »*

**12.2 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 1 et le texte suivant :**

*«<sup>1</sup> Les activités résidentielles autorisées doivent respecter les normes édictées au document complémentaire. »*

**ARTICLE 13 5.2.5 AFFECTATION RÉCRÉATION 1**

**13.1 Remplacer le deuxième point des « fonctions dominantes » par le suivant et ajout de la note de référence numéro 1 :**

*« Activités commerciales directement reliées aux activités récréotouristiques ou si situées à l'intérieur d'un îlot déstructuré identifié\*<sup>1</sup>. »*

**13.2 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 1 et le texte suivant :**

*«<sup>1</sup> Les activités commerciales sont autorisées à l'intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire. »*

**ARTICLE 14 5.2.10 AFFECTATION EXTRACTION**

**14.1 Remplacer le premier point des « fonctions complémentaires » par ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 3 :**

*« 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\*<sup>2 et 3</sup>. »*

**14.2 Remplacer le quatrième point des « fonctions complémentaires » par ce qui suit et ajout de la note de référence numéro 4:**

*« 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.<sup>4</sup> »*

**14.3 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 3 et le texte suivant :**

*«<sup>3</sup> Les activités commerciales sont autorisées à l'intérieur de certains îlots déstructurés selon les normes édictées au document complémentaire. »*

**14.4 Ajouter comme « dispositions particulières d'aménagement » la référence numéro 4 et le texte suivant :**

*«<sup>4</sup> Les activités résidentielles doivent respecter les normes édictées au document complémentaire. »*

## **ARTICLE 15 CARTE 6-23 PÉRIMÈTRE D'URBANISATION DE LA MUNICIPALITÉ DE NOTRE-DAME-DE-STANBRIDGE**

- 15.1 Remplacer la carte « 6-23 Périmètre d'urbanisation de la municipalité de Notre-Dame-de-Stanbridge » par la carte contenue à l'annexe 3 du présent règlement.

## **ARTICLE 16 CHAPITRE 7 - POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT**

- 16.1 Supprimer le septième point « les demandes d'autorisation à portée collective » de la section « 7.1 Introduction » du schéma d'aménagement.
- 16.2 Supprimer la section « 7.8 Les demandes d'autorisation à portée collective » du schéma d'aménagement.

## **ARTICLE 17 DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE – 2.1 DÉFINITIONS D'APPLICATION GÉNÉRALE**

- 17.1 Ajouter à la section « 2.1 Définitions d'application générale » du document complémentaire à la suite de la définition du terme « Littoral » la définition suivante :

« LPTAA : Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles ».

- 17.2 Ajouter à la section « 2.1 Définitions d'application générale » du document complémentaire à la suite de la définition du terme « Usage principal » la définition suivante :

« Usage commercial de proximité : Usage occupant une petite superficie de plancher et visant à offrir des services répondant aux besoins de la clientèle du voisinage immédiat tel que les commerces de vente au détail de produits d'alimentation et d'articles divers ainsi que les garderies pour enfants. Ce type d'usage est complémentaire à l'usage résidentiel et s'intègre à l'environnement sans engendrer d'inconvénient. »

- 17.3 Ajouter à la section « 2.1 Définitions d'application générale » du document complémentaire à la suite de la définition du terme « Voie de communication » la définition suivante :

« Zone agricole permanente : Zone décrétée en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles (L.R.Q., chapitre P-41.1). »

## **ARTICLE 18 DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE – 2.3 DÉFINITIONS RELATIVES AUX DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE**

- 18.1 Ajouter à la suite de la section « 2.2 Définitions relatives à la gestion des odeurs » du document complémentaire ce qui suit :

« 2.3 Définitions relatives aux demandes à portée collective

Les définitions suivantes s'appliquent aux articles relatifs aux demandes à portée collective effectuées selon les règles de l'article 59 de la LPTAA.

*Affectation agricole dynamique* : Affectation rattachée à la décision de la CPTAQ numéro 372362 correspondant au territoire d'application de certaines dispositions relatives aux demandes à portée collective telle qu'illustrée à l'annexe 2 du schéma d'aménagement.

*Champ* : Terre en culture, en pâturage, en prairie ou en friche susceptible d'être remise en culture en vertu du Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.26).

*Chemin* : Voie de circulation publique ou privée permettant la circulation des véhicules, servant de moyen d'accès aux terrains qui la bordent et qui est existant en date du 19 avril 2011. Synonyme de rue.

*CPTAQ* : Commission de protection du territoire agricole du Québec.

*Îlot déstructuré* : Zone bénéficiant d'une autorisation pour la construction de résidence accordée par la CPTAQ en vertu de la décision du 11 avril 2012 et rectifiée le 1<sup>er</sup> avril 2014 et portant le numéro de dossier 372362 telle qu'illustrée par la cartographie contenue à l'annexe 3 du schéma d'aménagement.

*Îlot déstructuré avec morcellement* : Îlot déstructuré à l'intérieur duquel le morcellement des unités foncières est permis selon les normes prévues au document complémentaire et tel qu'illustré par la cartographie contenue à l'annexe 3 du schéma d'aménagement.

*Îlot déstructuré sans morcellement* : Îlot déstructuré à l'intérieur duquel la construction d'une nouvelle résidence est permise par unité foncière vacante en date du 19 avril 2011 et tel qu'illustré par la cartographie contenue à l'annexe 3 du schéma d'aménagement.

Résidence : Habitation unifamiliale isolée permanente ou secondaire.

Usage commercial de même nature : Est considéré de même nature tout usage commercial ou groupe d'usage commercial similaire ou apparenté à l'usage commercial existant à l'intérieur des îlots déstructurés en date du 11 avril 2012. En aucun temps des inconvénients supplémentaires ne doivent être occasionnés au voisinage immédiat. »

## **ARTICLE 19 DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE – 3.6 CONDITIONS D'ÉMISSION DES PERMIS ET CERTIFICATS RELATIFS AUX DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE**

**19.1 Ajouter à la suite de la section « 3.5 Conditions d'émission des permis et certificats visant à protéger les sites archéologiques (G) » ce qui suit :**

« 3.6 Conditions d'émission des permis et certificats relatifs aux demandes à portée collective (G)

Lorsqu'autorisés à l'intérieur d'un îlot déstructuré, le lotissement, l'aliénation ou l'implantation d'une résidence sont interdits sans l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat prévu à cet effet. »

## **ARTICLE 20 DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE – RÈGLES RELATIVES AUX DEMANDES À PORTÉE COLLECTIVE**

**20.1 Remplacer la section « 9 Règles relatives au lotissement » du document complémentaire par ce qui suit :**

« 9. Règles relatives aux demandes à portée collective

9.1 Dispositions relatives à l'implantation de résidences à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique

Toute demande de permis visant l'implantation de résidences est interdite à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique identifiée à l'annexe 2 du schéma d'aménagement, sauf :

- 1) Dans les îlots déstructurés identifiés à l'annexe 3 du schéma d'aménagement;
- 2) Pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la CPTAQ permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la LPTAA;
- 3) Pour donner suite à un avis de conformité valide, émis par la CPTAQ, permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la LPTAA;
- 4) Pour donner suite à une décision de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec (TAQ) autorisant l'usage à des fins résidentielles, à la suite d'une demande produite à ladite Commission, avant le 12 juin 2013;
- 5) Pour donner suite aux deux seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables à la CPTAQ, à savoir :
  - a) pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée antérieurement par la CPTAQ ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits ;
  - b) pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain autorisée à des fins commerciales, industrielles ou institutionnelles ou bénéficiant de droits acquis générés par ce type d'usage en vertu des articles 101 et 103 de la LPTAA.

9.2 Îlots déstructurés avec morcellement

Dans les îlots déstructurés avec morcellement sont autorisés le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins résidentielles des lots.

Lorsqu'il y a morcellement pour la création d'emplacements résidentiels, un accès en front du chemin, d'une largeur d'au moins 15 mètres, ne peut être détaché de la propriété si celle-ci a une profondeur de plus de 60 mètres et comporte une superficie de plus de 4 hectares.

9.3 Îlots déstructurés sans morcellement

Dans les îlots déstructurés sans morcellement est autorisée l'utilisation à des fins résidentielles visant la construction d'une résidence par unité foncière vacante, en date du 19 avril 2011.

Une superficie d'au plus 5 000 mètres carrés pourra être utilisée à une fin résidentielle par unité foncière (incluant le chemin d'accès).

9.4 Distances séparatrices relatives aux odeurs

Les distances séparatrices relatives aux odeurs applicables pour les installations d'élevage, telles que calculées en vertu de la section 8.1 du document complémentaire, s'appliquent à l'égard d'une résidence existante située à l'intérieur d'un îlot déstructuré avant le 19 avril 2011, ainsi qu'à toute résidence implantée hors des îlots déstructurés.

La délimitation d'un d'îlot déstructuré ne correspond pas à un périmètre urbain et par conséquent ne peut être un paramètre devant servir au calcul des distances séparatrices en matière de gestion des odeurs d'origine agricole.

#### 9.5 Dispositions relatives aux nouveaux usages résidentiels

À l'intérieur d'un îlot déstructuré, les dispositions suivantes s'appliquent à l'égard des usages résidentiels:

Le déboisement d'une superficie maximale de 2 000 mètres carrés, incluant une seule voie d'accès, est autorisé pour l'implantation de l'ensemble des bâtiments utilisés à des fins résidentielles.

Tout terrain voué à l'usage résidentiel doit conserver en tout temps une bande tampon arborescente ou arbustive d'une largeur minimale de 10 mètres, si existante, pour toute ligne de lot contigüe à un champ.

Tout ouvrage de captage des eaux souterraines utilisé à des fins résidentielles doit être situé à plus de 30 mètres de toute ligne de lot contigüe à un champ.

#### 9.6 Dispositions relatives à la marge de recul avant minimale applicable à certains îlots déstructurés

À l'intérieur des îlots déstructurés suivants, l'implantation d'une résidence doit respecter une marge de recul avant minimale de 60 mètres :

<b>Municipalité</b>	<b>Identification de l'îlot déstructuré</b>
Brigham	BRG-09-B
Frelighsburg	FRE-01-C et FRE-10-B
Lac-Brome	LBR-16 et LBR-22
Saint-Armand	SAR-07-C
Sainte-Sabine	SSB-03
Sutton	SUT-02-E, SUT-05, SUT-08, SUT-16, SUT-17 et SUT-18-B

#### 9.7 Dispositions relatives aux usages autorisés à l'intérieur des îlots déstructurés

À l'intérieur des îlots déstructurés, seuls les usages suivants sont autorisés :

- Usage résidentiel unifamilial isolé;
- Usage commercial accessoire à l'usage résidentiel;
- Usage commercial à l'intérieur des îlots déstructurés identifiés à la section 9.12 du document complémentaire;
- Usage commercial relié directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d'activités agricoles selon la LPTAA;
- Usage commercial et industriel existant ;
- Usage agricole.

L'encadrement et la gestion des usages commerciaux et industriels existants devront se faire en conformité avec les critères exigés par la « politique particulière 7.3 » du schéma d'aménagement.

Nonobstant ce qui précède, l'implantation de tout usage autre qu'agricole et résidentiel à l'intérieur d'un îlot déstructuré nécessite une autorisation préalable auprès de la CPTAQ.

#### 9.8 Dispositions relatives aux usages agricoles existants

À l'intérieur des îlots déstructurés, les dispositions suivantes s'appliquent aux usages agricoles existants :

- Reconnaître les usages agricoles existants;
- Permettre le droit à l'accroissement de l'entreprise agricole en conformité avec la réglementation applicable;
- Permettre le changement du type d'élevage en conformité avec la réglementation applicable;
- Permettre le changement d'usage agricole en conformité avec la réglementation applicable.

#### 9.9 Dispositions applicables à un usage principal

À l'intérieur des îlots déstructurés, un seul usage principal est autorisé par terrain ou lot et un seul usage principal est autorisé par bâtiment. Aucun autre usage principal ne peut être exercé, aménagé ou construit sur un terrain sur lequel il y a déjà un bâtiment ou un usage principal.



Nonobstant ce qui précède, l'ajout d'un usage principal est autorisé dans les cas suivants :

- Lors de l'ajout d'un nouvel usage principal agricole sur un terrain ou un lot où un usage principal résidentiel est déjà présent ;
- Lors de l'ajout d'un nouvel usage principal résidentiel sur un terrain ou un lot où un usage principal agricole est déjà présent.

#### 9.10 Dispositions applicables à un bâtiment principal

À l'intérieur des îlots déstructurés, un seul bâtiment principal peut être érigé par terrain ou lot, à l'exception des cas suivants :

- Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment principal agricole sur un terrain ou un lot où un bâtiment principal résidentiel est déjà présent ;
- Lors de l'implantation d'un nouveau bâtiment principal résidentiel sur un terrain ou un lot où un bâtiment principal agricole est déjà présent.

#### 9.11 Dispositions applicables à un bâtiment accessoire

À l'intérieur des îlots déstructurés, il est interdit d'ériger un bâtiment accessoire sur un terrain ou un lot où il y a absence d'un bâtiment principal à l'exception d'un bâtiment accessoire utilisé à des fins agricoles ou à des fins commerciales en lien avec les activités agricoles et forestières.

#### 9.12 Dispositions relatives aux usages commerciaux autorisés

À l'intérieur des îlots déstructurés suivants, les usages commerciaux de proximité ainsi que les commerces de même nature que ceux qui y sont déjà implantés sont autorisés :

<b>Municipalité</b>	<b>Identification de l'îlot déstructuré</b>
Canton de Bedford	BCT-04-A, BCT-04-B, BCT-05 et BCT-07
Bolton-Ouest	BOL-03
Brigham	BRG-01
Cowansville	COW-05 et COW-06
Dunham	DUN-07 et DUN-09
Farnham	FAR-12, FAR-13-A et FAR-13-B
Lac-Brome	LBR-04 et LBR-17
Notre-Dame-de-Stanbridge	NDS-03
Saint-Armand	SAR-02
Stanbridge East	SBE-05-A
Stanbridge Station	SBS-01, SBS-02 et SBS-03
Saint-Ignace-de-Stanbridge	SIG-01, SIG-02-A et SIG-02-B
Sainte-Sabine	SSB-01 et SSB-06
Sutton	SUT-09 et SUT-14

»

## **ARTICLE 21 DOCUMENT COMPLÉMENTAIRE – 10. RÈGLES RELATIVES AU LOTISSEMENT**

**21.1 Ajouter une section « 10 » au document complémentaire et y déplacer le contenu de l'actuelle section « 9 Règles relatives au lotissement » selon la numérotation suivante :**

- « 10. Règles relatives au lotissement
- 10.1 Dimensions des terrains non desservis (M)
- 10.2 Dimensions spécifiques pour les terrains non desservis dans les grandes affectations du territoire Agroforestière (AF), Récréoforestière (RF) et Conservation (C) (M)
- 10.3 Dimensions des terrains partiellement desservis (M)
- 10.4 Dimension des terrains entièrement desservis (M)
- 10.5 Normes minimales de lotissement applicables aux îlots déstructurés (M)
- 10.6 Assouplissement des normes de lotissement en milieu non desservi
- 10.7 Dispositions relatives au tracé des rues (M)
- 10.8 Dispositions relatives aux projets d'ensemble (G)
- 10.9 Dispositions relatives aux droits acquis (G) »

## **ARTICLE 22 NORMES MINIMALES DE LOTISSEMENT**

**22.1 Ajouter la section « 10.5 Normes minimales de lotissement applicables aux îlots déstructurés (M) » et le texte suivant :**

« 10.5 Normes minimales de lotissement applicables aux îlots déstructurés (M)

À l'intérieur des îlots déstructurés, identifiés à l'annexe 3 du schéma d'aménagement, les normes minimales de lotissement sont les suivantes :

Identification des îlots	Lotissement minimal autorisé
BCT-01-A, BCT-01-B, BCT-02, BCT-03, BCT-04-B, BCT-05, BED-01, BOL-02, BRG-01, BRG-02-A, BRG-03, BRG-04, BRG-05, BRG-08, BRG-09-A, BRG-10, BRG-11, BRG-12, BRG-15, BRG-18, BRG-19, BRG-20, COW-01, COW-02, COW-03, COW-05, COW-06, COW-07, DUN-01, DUN-02-B, DUN-04, DUN-05, DUN-07, DUN-08, DUN-09, DUN-10, DUN-12, DUN-14-B, EFN-02, FAR-01, FAR-02, FAR-03, FAR-05, FAR-06, FAR-08, FAR-09, FAR-12, FAR-13-A, FAR-13-B, FAR-14, FAR-15, FRE-03, FRE-04, FRE-06, FRE-11, LBR-02, LBR-04, LBR-11, LBR-12-B, LBR-13, LBR-17, LBR-24, LBR-25, NDS-02, NDS-03, SAR-02, SAR-03, SAR-04, SAR-05, SAR-06-B, SAR-07-A, SAR-07-B, SBE-01-A, SBE-01-B, SBE-02, SBE-03, SBE-05-B, SBE-07, SBS-01, SBS-02, SBS-03, SIG-01, SIG-02-A, SIG-03, SIG-04, SPV-01, SPV-02, SPV-03-A, SPV-03-B, SSB-01, SSB-02, SSB-04, SSB-07-B, SSB-08, SUT-01, SUT-02-A, SUT-02-C, SUT-07, SUT-11, SUT-12-A, SUT-14 et SUT-15	<b>3 000 mètres carrés</b>
BCT-04-A, BCT-06-A, BCT-06-B, BCT-07, BOL-01, BOL-03, BOL-04, BRG-06, BRG-09-C, BRG-13, BRG-14, BRO-01, BRO-02, DUN-02-A, DUN-03, DUN-06, DUN-11, DUN-14-A, DUN-15, FAR-04-B, FAR-07, FAR-10, FAR-17, FAR-18, FRE-05-A, FRE-07, FRE-09, LBR-05-A, LBR-05-B, LBR-06, LBR-07, LBR-12-A, LBR-14, LBR-18, LBR-19, LBR-21, LBR-23, LBR-26, LBR-27, NDS-01, SAR-01, SAR-06-A, SBE-04, SBE-06-A, SBE-06-B, SIG-02-B, SSB-06, SUT-02-D, SUT-09, SUT-10, SUT-12-B et SUT-13	<b>5 000 mètres carrés</b>
COW-04, FRE-01-A, FAR-16, FRE-05-B, FRE-05-C, FRE-08-A, FRE-08-B, FRE-10-A, FRE-12, LBR-08-A, LBR-08-B, LBR-09, LBR-20, LBR-28, SSB-07-A, SUT-02-B et SUT-18-A	<b>1 hectare</b>
ABR-01, DUN-13, EFN-01, FRE-01-B, FRE-02 et SUT-08	<b>1,5 hectare</b>
BRG-02-B, BRG-09-B, COW-08, FAR-04-A, FAR-11, FRE-01-C, FRE-10-B, LBR-10, LBR-15, LBR-16, LBR-22, SAR-07-C, SBE-05-A, SBE-08-A, SBE-08-B, SSB-03, SUT-02-E, SUT-05, SUT-16, SUT-17 et SUT-18-B	<b>Îlots où le morcellement est interdit</b>

Nonobstant ce qui précède, le lotissement minimal autorisé à l'intérieur des îlots déstructurés pourra être réduit lorsqu'il y a présence d'un service d'aqueduc et/ou d'égout, et ce, en conformité avec la réglementation applicable.

Malgré les dispositions de la présente section, les dimensions minimales applicables aux terrains doivent respecter celles édictées aux sections 10.1, 10.2, 10.3 et 10.4 en ce qui concerne la dimension des lots situés à moins de 100 mètres d'un cours d'eau à débit régulier ou à moins de 300 mètres d'un lac. »

**ARTICLE 23 ANNEXE -2 CARTOGRAPHIE DE L'AFFECTATION AGRICOLE DYNAMIQUE**

Ajouter au schéma d'aménagement l'annexe « 2- Cartographie de l'affectation agricole dynamique » telle qu'illustrée à l'annexe 4 du présent règlement.

**ARTICLE 24 ANNEXE-3 CARTOGRAPHIE DES ÎLOTS DÉSTRUCTURÉS**

Ajouter au schéma d'aménagement l'annexe « 3- Cartographie des îlots déstructurés » telle qu'illustrée à l'annexe 5 du présent règlement.

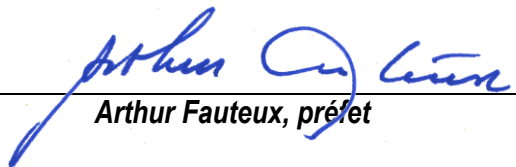
## **ARTICLE 25 PLAN A- GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE**

Modifier l'annexe A- Grandes affectations du territoire, telle qu'illustrée à l'annexe 6 du présent règlement, sur le territoire de la municipalité de Notre-Dame-de-Stanbridge afin de changer les limites de la grande affectation « Urbanisation » pour qu'elles correspondent aux mêmes limites que celles du périmètre d'urbanisation de la carte 6-23 présentée à l'annexe 3 du présent règlement.

## **ARTICLE 26 ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entrera en vigueur après que toutes les formalités prévues à la Loi auront été remplies.

**ADOPTÉ**



---

**Arthur Fauteux, préfet**



---

**Robert Desmarais, directeur général**

AVIS DE MOTION DONNÉ LE :	18 mars 2014
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	18 mars 2014
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	11 juin 2014
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	17 juin 2014

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME  
CE 25<sup>E</sup> JOUR DE JUIN 2014**



**M<sup>E</sup> VANESSA COUILLARD  
GREFFIÈRE**

**RÉGION VITICOLE,  
VERTE ET EN SANTÉ**

**ANNEXE 1 –RÈGLEMENT 05-0314**

**Carte 2-6**

**ANNEXE 2-RÈGLEMENT 05-0314**

**Cartes 2-32 et 2-33**

**ANNEXE 3 - RÈGLEMENT 05-0314**

**Cartes 6-23**

**ANNEXE 4 - RÈGLEMENT 05-0314**

**Annexe 2- Affectation agricole dynamique**

**ANNEXE 5 - RÈGLEMENT 05-0314**

**Annexe 3- Cartographie des îlots déstructurés**



**ANNEXE 6 - RÈGLEMENT 05-0314**

***PLAN A- GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE***