

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 10-1123

RÈGLEMENT 10-1123 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT 05-0508

CONSIDÉRANT que, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le conseil de la MRC a adopté le schéma d'aménagement et de développement numéro 05-0508 lequel est entrée en vigueur 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, 10-1211, 05-0314, 02-0315, 06-1013, 08-0616, 02-0617, 04-0917, 10-0618, 05-0820, 04-0921 et 05-0921;

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 la Ville de Farnham par le biais de la résolution 2023-603 requiert que la MRC modifie le schéma d'aménagement et de développement afin de modifier la délimitation de la grande affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » afin d'exclure de cette dernière le lot 5 458 902 du cadastre du Québec;

CONSIDÉRANT que l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » est présente au schéma d'aménagement depuis 2008 et qu'il y a lieu de la réviser en fonction des besoins actuels et futurs de la Ville de Farnham;

CONSIDÉRANT que la Ville de Farnham a fourni la documentation nécessaire pour l'analyse de la demande, notamment le bilan des espaces disponibles voué aux activités industrielles, commerciales et résidentielles;

CONSIDÉRANT que l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » vise à consolider et à favoriser le développement industriel dans les zones et parcs industriels ainsi que d'éviter les conflits d'usages;

CONSIDÉRANT que plus de 15 ha demeure disponible pour des usages industriels dans l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale »;

CONSIDÉRANT que d'autres zones industrielles sont présentes avec un potentiel estimé de 19 ha;

CONSIDÉRANT que l'ajustement des limites de l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » dans le secteur du boulevard industriel jusqu'au carrefour giratoire de la route 235, permettrait de prévoir des usages résidentiels et commerciaux;

CONSIDÉRANT que la situation géographique d'entrée de ville est avantageusement localisée à proximité du réseau routier supérieur (route 235) et d'un secteur résidentiel existant (îlot déstructuré);

CONSIDÉRANT que le projet de règlement prévoit des corridors de bruit et des zones tampons de part et d'autre de la route 235, à l'intérieur du périmètre urbain, dans le but d'assurer la compatibilité des usages avec la nuisance sonore ;

CONSIDÉRANT les faibles nuisances occasionnées par les commerces et industries limitrophes et à proximité;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par le conseil de la MRC le 22 novembre 2023 en vue d'adopter le règlement 10-1123;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR DANIEL TÉTREULT
APPUYÉ PAR LUCIE DAGENAI
ET RÉSOLU :

QUE le conseil de la MRC Brome-Missisquoi adopte le *Règlement 10-1123 modifiant le schéma d'aménagement et de développement* et qu'il soit ordonné et statué ce qui suit :

ARTICLE 1 TITRE

1.1 Le présent projet de règlement est intitulé « Règlement 10-1123 modifiant le schéma d'aménagement et de développement ».

ARTICLE 2 CHAPITRE 2 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

2.1 Remplacer le tableau 2-22 « Superficies disponibles dans les périmètres d'urbanisation » de la section 2.5.2.3 « Gestion de la croissance » par le tableau contenu à l'annexe 1 du présent règlement afin d'ajuster les données relatives aux superficies disponibles dans les périmètres urbains.

2.2 Remplacer le tableau 2-24 de la section 2.5.2.6 « Le développement industriel » par le tableau qui suit:

Tableau 2-24 Parc et zones industriels

Municipalité	Parcs et zones industriels	Superficie totale (ha)	Superficie disponible (ha)	% de superficie disponible par parc ou zone	% de superficie disponible totale de la MRC
Bedford	Nord-Ouest	6,67	2,8	42,0 %	0,5 %
	Fred-Gilman	31,7	30,27	95,5 %	5,9 %
Bromont	Parc scientifique et Du Pacifique	1357,1	322,9	23,8 %	63,2 %
Cowansville	Sud	112,5	54,8	48,7 %	10,7 %
	Nord	93,2	78,3	84,0 %	15,3 %
Farnham ¹	Site industriel régional	61	14,8	24%	3%
	Gare de triage	36,6	0	0%	0%
	Secteur ouest	19,5	14,5	74%	1%
Sutton		6,4	3,4	53,1 %	0,7 %
MRC Brome-Missisquoi		1724,67	521,77	30%	100,0%

Source : MRC Brome-Missisquoi, service de la gestion du territoire, 2015, 2021, 2023¹ (Amendé par le règlement 04-0921, 10-1123)

2.3 Remplacer la carte « MRC-2-09 - Localisation des principales zones et parcs industriels » par la carte contenue à l'annexe 2 du présent règlement afin d'ajuster les limites du site industriel régional de la Ville de Farnham.

ARTICLE 3 CHAPITRE 6 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION

3.1 Remplacer le tableau 6-1 de la section 6.4 « Potentiel d'urbanisation » par le tableau qui suit :

Tableau 6-1 : Superficie disponible dans les zones d'aménagement prioritaire et de réserve

Municipalité	Zone d'aménagement prioritaire par usage (ha)					Zone d'aménagement de réserve par usage (ha)			
	Résidentiel	Commercial	Industriel	Commercial / Récréatif	Mixte	Résidentiel	Commercial 1	Industriel	Mixte
Bromont	221,4	73,5	315,5	52,11	27,3	97,8	1,72	0	
Cowansville	212,1	84,4	115,6	0		74,7	4	47,7	
Dunham	0	12,5	0	0		21,4	2,1	0	
Farnham ¹	107	0	19,4	0	20,5	27,3	0	0	7,4
Lac-Brome	29,3	0	0	0		129,9	21,2	0	
Sutton	92,4	8,7	3,1	0		53	1,9	0	
Total	662,2	179,1	453,6	52,11	47,8	404,1	30,92	47,7	7,4

Source : MRC Brome-Missisquoi, 2015, 2021, 2023¹ (Amendé par le règlement 10-1209, 06-0311, 04-0921 et 10-1123)

3.2 Remplacer la carte « FAR-6-01 – Périmètre d’urbanisation » par la carte contenue à l’annexe 3 du présent règlement afin d’ajuster les limites du site industriel régional et d’actualiser les zones d’aménagement prioritaire et de réserve du territoire de la Ville de Farnham.

3.3 Remplacer la carte « FAR-6-02 – Périmètre d’urbanisation » par la carte contenue à l’annexe 4 du présent règlement afin d’ajuster les limites du site industriel régional et d’actualiser les zones d’aménagement prioritaire et de réserve du territoire de la Ville de Farnham.

ARTICLE 4 CHAPITRE 8 : ORGANISATION DU TRANSPORT

4.1 Remplacer le tableau 8-9 de la section 8.4.1 « Niveaux sonores » par le tableau qui suit :

Tableau 8-9 Niveaux sonores et zones tampons

Route et détails du tronçon	Municipalité	DJMA ¹ 2012 >5 000	Vitesse autorisée km/h	Zones tampons théoriques ² (m) (55 DBA, Leq 24h)
10	Bolton-Ouest	20 900	100	214
10	Lac-Brome	22 700	100	225
10	Bromont	27 000	100	285 ³
104 (139/241)	Lac-Brome/Cowansville	8 600	70	97
104 (241/202)	Cowansville	7 900	70/90	92/110
104 (202/139)	Cowansville	11 800	70	119
104 (139/chemin Gaudreau)	Cowansville/Dunham/ Brigham/ Farnham	6 000	50/70/90	n.d/78/93
104 (235/233)	Farnham	6 100	50/90	n.d/94
235 (À l'intérieur du périmètre urbain à l'est du boulevard industriel)	Farnham	6 500 ⁴	90	98
235 (À l'intérieur du périmètre urbain à l'ouest du boulevard industriel)	Farnham	4 200 ⁴	90	75
133 (chevauchement 202/133)	Pike River	6 000	50	n.d

¹ Ministère des Transports, Planification des transports et révision des schémas d’aménagement, 1994.

² La mesure des zones tampons se fait à partir du milieu de la route.

³ Cette zone tampon a été établie suivant les résultats plus précis d’une étude acoustique commandée par la ville de Bromont en 2013 et réalisée par INGAC Consultants.

⁴ Débit journalier moyen estival (DJME) du ministère des Transports et de la Mobilité Durable, Débit de circulation, [Jeu de données], dans Données Québec, 2017, mis à jour le 06 novembre 2023 [https://www.donneesquebec.ca/recherche/dataset/mtq] (consulté le 06 novembre 2023)

Route et détails du tronçon	Municipalité	DJMA ¹ 2012 >5 000	Vitesse autorisée km/h	Zones tampons théoriques ² (m) (55 DBA, Leq 24h)
139 (Limite Saint-Alphonse-de-Granby à la limite de Brigham)	Bromont	10 700	90	132
139 (104/ limite Brigham)	Cowansville/ East Farnham/Brigham	9 100	70/90	101/120
202 (104/213)	Cowansville/Dunham	6 600	50/70/90	n.d/83/98
Route Pierre-Laporte (Sortie 74 A-10 au chemin de Granby)	Bromont	11 800	70/90	119/140
Route Pierre-Laporte (chemin de Granby à rue Shefford)	Bromont	7 700	90	108
Route Pierre-Laporte (Sortie 74 A-10 au chemin de Granby)	Bromont	11 800	70/90	119/140
Route Pierre-Laporte (chemin de Granby à rue Shefford)	Bromont	7 700	90	108

Source : MRC Brome-Missisquoi, 2015, 2023¹ (Amendé par le règlement 10-1123)

Source 1 : **Ministère des Transports**, Direction régionale de l'Est-de-la-Montérégie, Service des inventaires et des plans, 2011, et tableau des distances des courbes isophones (en mètres) en fonction du DJMA.

Source 2 : **Ministère des Transports et de la Mobilité Durable**, Direction régionale de l'Estrie, Direction de la planification et de la gestion des infrastructures, et tableau des distances des courbes isophones (en mètres) en fonction du DJMA et du DJME.

4.2 Remplacer le tableau 8-10 de la section 8.4.1 « Niveaux sonores » par le tableau qui suit :

Tableau 8-10 Compatibilité de l'utilisation du sol et des niveaux sonores

Route	Municipalité	Utilisation du sol	Compatibilité
Autoroute 10	Bolton-Ouest	Agricole et de villégiature	Moyenne
Autoroute 10	Bromont	Agricole, récréation, usages commerciaux et industriels existants et planifiés	Forte
Autoroute 10	Lac-Brome	Agricole et de villégiature	Moyenne
Route 104 (139/241)	Lac-Brome/Cowansville	Quelques résidences isolées, temple des témoins de Jéhovah	Moyenne
Route 104 (241/202)	Cowansville	Traverse une partie de la ville de Cowansville peu développée, mais dont les usages permis sont résidentiels	Faible
Route 104 (202/139)	Cowansville	Mixité des usages commerciaux et résidentiels existants; traverse le parc industriel régional	Forte
Route 104 (139/ chemin Gaudreau)	Cowansville/Dunham/Brigham	Quelques résidences isolées, agricole	Moyenne
Route 104 (235/233)	Farnham	Usages publics (base militaire et présence d'une voie ferrée)	Forte
235 (À l'intérieur du périmètre urbain à l'est du boulevard industriel)	Farnham	Terrain vacant pour développement commercial et/ou résidentiel en périmètre urbain.	Forte (commerciale) Faible (résidentielle)
235 (À l'intérieur du périmètre urbain à l'ouest du boulevard industriel)	Farnham	Terrain vacant pour développement commercial et/ou résidentiel en périmètre urbain.	Forte (commerciale) Faible (résidentielle)

Route 133 (chevauchement 202/133)	Pike River	En majorité commerciale, quelques résidences, vitesse de 50 km/h	Forte
139 (Limite Saint- Alphonse-de- Granby à la limite de Brigham)	Bromont	Usages agricoles et traverse le périmètre urbain du secteur Adamsville (usages commerciaux et usages résidentiels existants et planifiés)	Forte et faible (usages résidentiels)
Route 139 (104 aux limites de Brigham)	Cowansville, East Farnham, Brigham	Usages industriels, usages commerciaux et usages résidentiels existants et planifiés	Forte et faible (usages résidentiels)
Route 202 (104/213)	Cowansville et Dunham	Usages industriels, usages commerciaux et usages résidentiels existants et planifiés	Forte et faible (usages résidentiels)
Route Pierre- Laporte (Sortie 74 A-10 au chemin de Granby)	Bromont	Usages commerciaux et agricoles	Forte
Route Pierre- Laporte (chemin de Granby à rue Shefford)	Bromont	Usages industriels, usages commerciaux et usages résidentiels existants et planifiés	Forte et faible (usages résidentiels)

Source : MRC Brome-Missisquoi, 2015, 2023¹ (Amendé par le règlement 10-1123)

ARTICLE 5 **ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

ADOPTÉ

Patrick Melchior, préfet

Mélanie Thibault, directrice générale

AVIS DE MOTION DONNÉ LE : 22 novembre 2023
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 22 novembre 2023
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT : 22 novembre 2023
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

**ME DAVID LEGRAND
GREFFIER**

ANNEXE 1 - PROJET DE RÈGLEMENT 10-1123

«Tableau 2-22 – Superficies disponibles dans les périmètres urbains »

PROJET

(Amendé par les règlements 06-0311, 10-1211, 06-1013 et 04-0921)

Municipalité	Superficie du (des) périmètre(s) d'urbanisation (ha)	Superficie avec contrainte anthropique (ha)		Superficie avec contrainte naturelle (ha)		Superficie totale disponible dans le(s) secteur (s) à potentiel d'urbanisation (ha)		Superficie résidentielle disponible (ha)		Superficie commerciale disponible (ha)		Superficie industrielle disponible (ha)		Superficie disponible fonction publique et institutionnelle (ha)		Superficie disponible fonction commerciale/ récréative (ha)		Superficie disponible fonction mixte (ha)	
Abercorn	217,4	4,0	1,8 %	32,2	14,8 %	66,4	30,5 %	56,4	84,9 %	10,0	15,1 %	0	0,0 %	-		-		-	
Bedford (ct)	109,9	2,4	2,2 %	8,0	7,3 %	52,4	47,7 %	47,6	90,8 %	2,9	5,5 %	1,9	3,6 %	-		-		-	
Bedford (v) ¹	382,9	-	0,0 %	14,6	3,8 %	106,2	27,7 %	36,0	33,9 %	4,5	4,2 %	57,1	53,8 %	8,6	8,1 %	-		-	
Brigham	298,9	6,8		49,6	16,6 %	82,5	27,6 %	67,6	81,9 %	13,0	15,8 %	1,9	2,3 %	-		-		-	
Brome	202,6	-	0,0 %	32,2	15,9 %	81,3	40,1 %	75,8	93,2 %	5,5	6,8 %	0	0,0 %	-		-		-	
Bromont ²	3122,1	94,5	3,0 %	358,5	11,5 %	789,4	25,3 %	319,2	40,4 %	75,2	9,5 %	315,5	40,0 %	-		52,1	6,6 %	27,3	3,5 %
Cowansville ¹	1976,5	-	0,0 %	337,2	17,1 %	538,7	27,3 %	286,8	53,2 %	88,4	16,4 %	163,3	30,3 %	-		-		-	
Dunham ¹	364,7	29,3	8,0 %	28,5	7,8 %	36,0	9,9 %	21,4	59,4 %	14,6	40,6 %	0	0,0 %	-		-		-	
East Farnham	89,2	-	0,0 %	-	0,0 %	42,1	47,2 %	31,0	73,6 %	-	0,0 %	11,1	26,4 %	-		-		-	
Farnham ^{3,4}	1068,5	30	3%	163	15%	199	18%	137	68%	-	0,0 %	34	17 %	-		-		28	14%
Frelighsburg	181,8	22,8	13,3 %	44,7	26,0 %	36,8	21,4 %	36,8	100,0 %	-	0,0 %	0	0,0 %	-		-		-	
Lac-Brome	1680,8	74,7	4,4 %	216,5	12,9 %	180,3	10,7 %	159,1	88,2 %	21,2	11,8 %	0	0,0 %	-		-		-	
Notre-Dame- de-Stanbridge	48,8	-	0,0 %	9,3	19,1 %	3,1	6,4 %	3,1	100,0 %	-	0,0 %	0	0,0 %	-		-		-	
Saint-Armand	181,0	-	0,0 %	1,2	0,7 %	14,9	8,2 %	12,4	83,2 %	2,5	16,8 %	0	0,0 %	-		-		-	
Sainte-Sabine ¹	152,9	8,8	5,7 %	-	0,0 %	31,1	20,3 %	25,7	82,6 %	2,7	8,7 %	2,7	8,7 %	-		-		-	
Saint-Ignace- de-Stanbridge	34,1	-	0,0 %	-	0,0 %	5,4	15,8 %	3,3	61,1 %	-	0,0 %	2,7	50,0 %	-		-		-	
Pike River	37,5	-	0,0 %	5,9	15,7 %	5,8	15,5 %	5,8	100,0 %	-	0,0 %	0	0,0 %	-		-		-	
Stanbridge East	100,6	-	0,0 %	11,4	11,3 %	12,3	12,2 %	12,3	100,0 %	-	0,0 %	0	0,0 %	-		-		-	
Stanbridge Station	20,9	-	0,0 %	-	0,0 %	5,9	28,2 %	5,9	100,0 %	-	0,0 %	0	0,0 %	-		-		-	
Sutton	628,9	4,0	0,6 %	53,7	8,5 %	159,1	25,3 %	145,4	91,4 %	10,6	6,7 %	3,1	1,9 %	-		-		-	
MRC Brome- Missisquoi	10 890,0	277,3	2,6 %	1366,6	11,8 %	2448,7	23,0 %	1488,6	59,2 %	261,1	11,5 %	593,3	25,8 %	8,6		52,1		45,3	

Sources :

Service d'évaluation et de la gestion du territoire et règlements de zonage des municipalités, MRC Brome-Missisquoi 2008, 2011 ¹, 2015 ², 2021³, 2023⁴ (Amendé par les règlements 06-0311, 10-1211, 06-1013, 04-0921 et 10-1123)

ANNEXE 2 - PROJET DE RÈGLEMENT 10-1123

«MRC-2-09 – Localisation des principales zones et parcs industriels »

PROJET

N

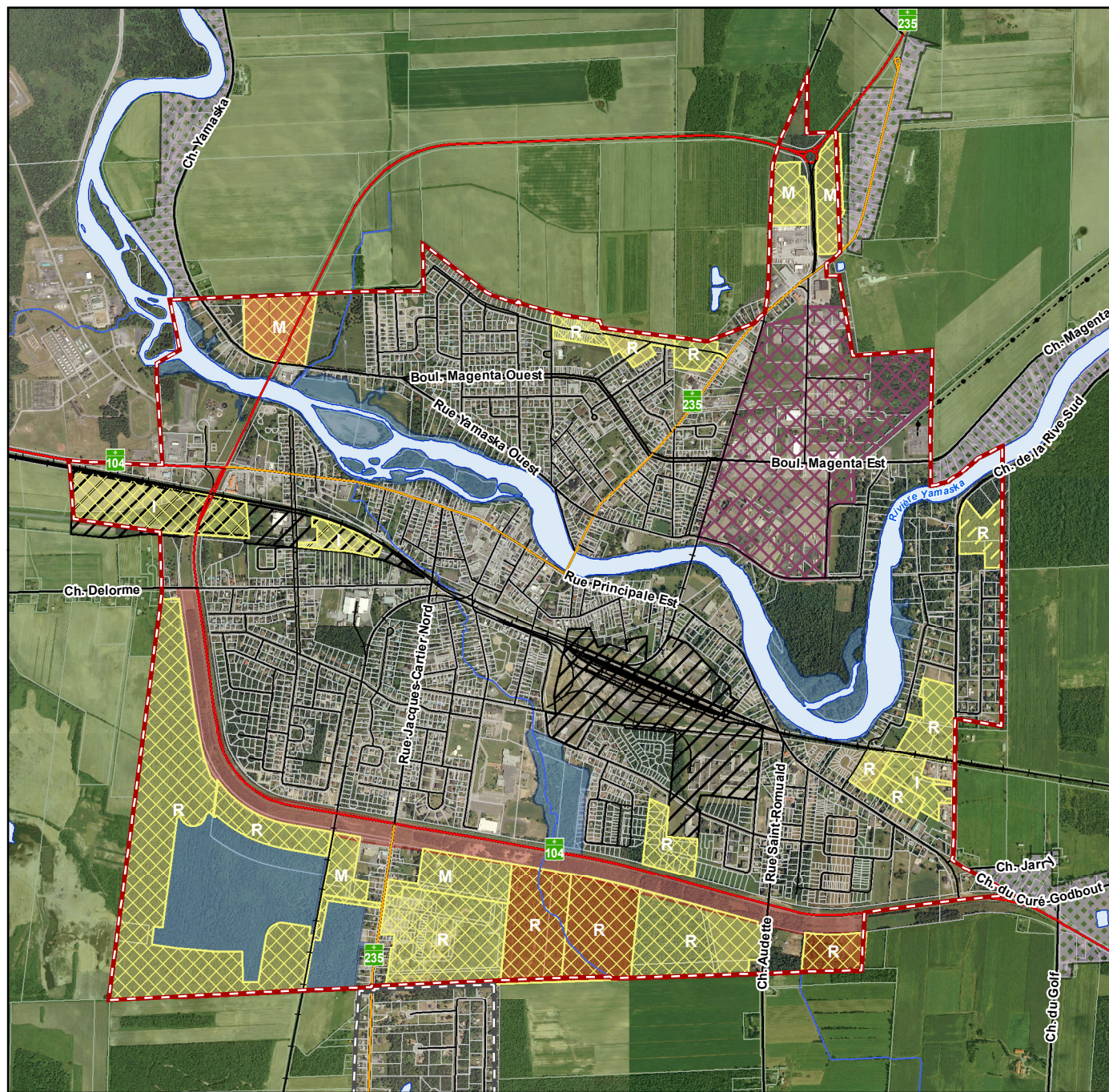


MRC-2-09

ANNEXE 3 – PROJET DE RÈGLEMENT 10-1123

« FAR-6-01 – Périmètre d'urbanisation »

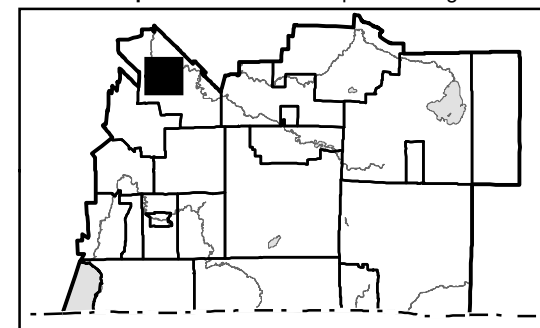
PROJET



PÉRIMÈTRES D'URBANISATION FARNHAM

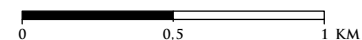
-  Périomètre résidentiel / multifonctionnel
-  Site industriel régional / Zone industrielle
-  Secteur déstructuré / zone agricole
-  Potentiel d'urbanisation avec 2 services
-  Contrainte naturelle / anthropique
-  Zone d'aménagement prioritaire / de réserve

Présence de services dans
le périmètre urbain : aqueduc et égouts



R : Résidentiel I : Industriel C : Commercial

1:25 000



Amendé par les règlements
10-1209, 02-0315, 06-1013, 04-0921 et 10-1123

**MRC BROME-
MISSISQUOI**.CA

Source: BDTQ(modif)2000

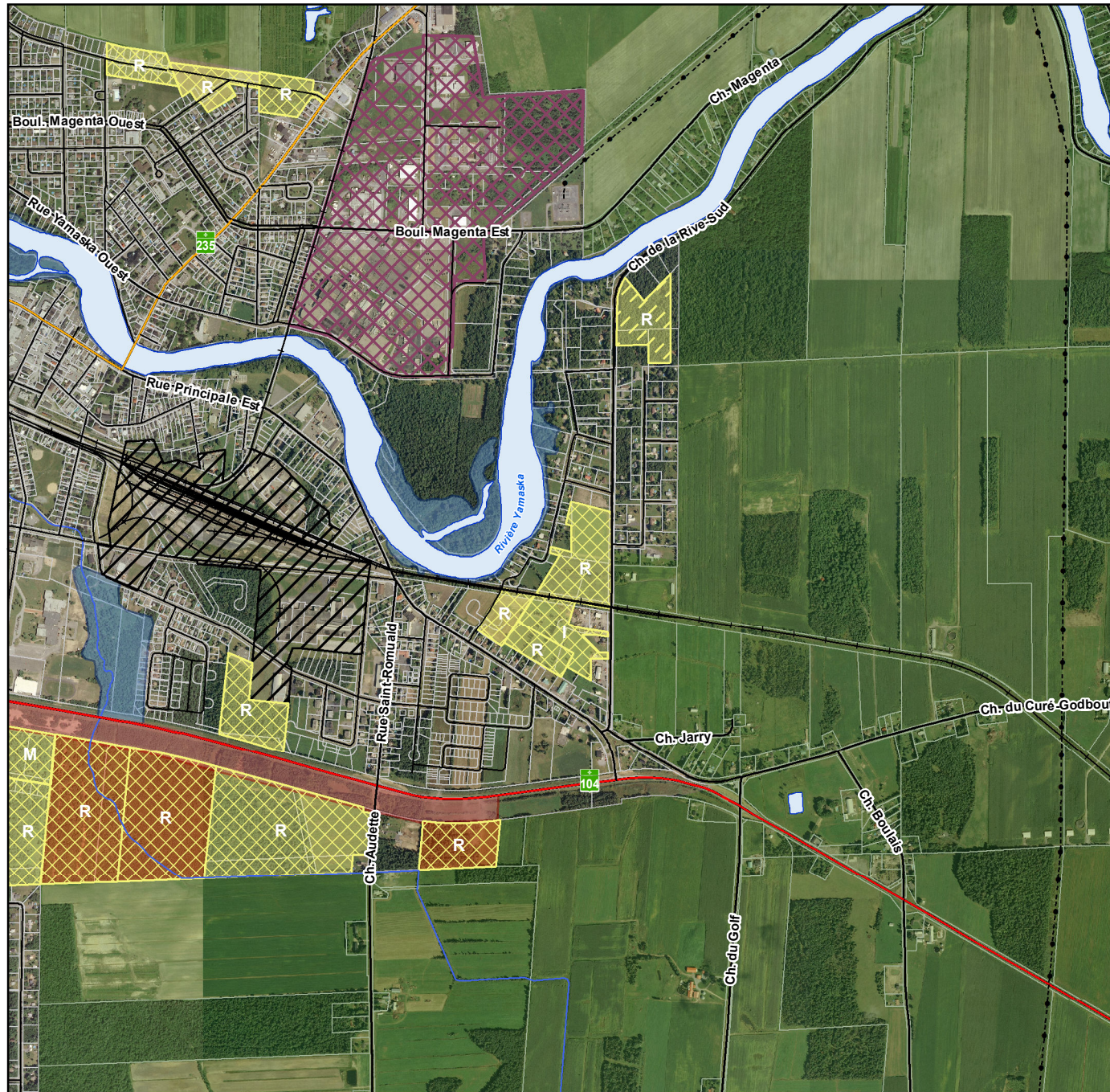


FAR-6-01

ANNEXE 4 – PROJET DE RÈGLEMENT 10-1123

« FAR-6-02 – Périmètre d'urbanisation »

PROJET



PÉRIMÈTRES D'URBANISATION FARNHAM



**Périmètre résidentiel /
multifonctionnel**



**Site industriel régional /
Zone industrielle**



**Secteur déstructuré /
zone agricole**



**Potentiel d'urbanisation
avec 2 services**

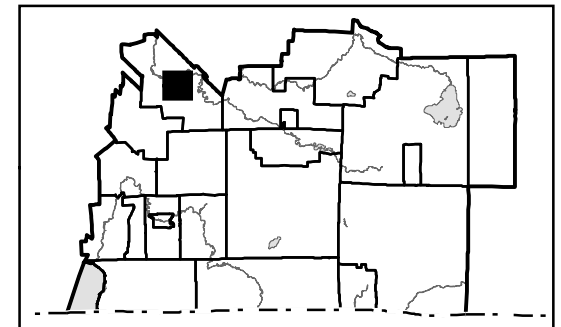


**Contrainte naturelle /
anthropique**



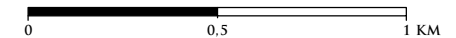
**Zone d'aménagement
prioritaire / de réserve**

**Présence de services dans
le périmètre urbain : aqueduc et égouts**



R : Résidentiel I : Industriel C : Commercial

1:20 000



Amendé par les règlements
10-1209, 02-0315, 06-1013, 04-0921 et 10-1123

**MRC BROME-
MISSISQUOI**.CA

Source: BDTQ(modif)2000



FAR-6-02