

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
COMTÉ BROME-MISSISQUOI
COWANSVILLE**

RÈGLEMENT NUMÉRO 1840-16-2023

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 1840 DE MANIÈRE À INTÉGRER LES NORMES APPLICABLES POUR LES TERRITOIRES INCOMPATIBLES À L'ACTIVITÉ MINIÈRE (TIAM) EN CONCORDANCE AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (SAD) DE LA MRC.

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Cowansville a le pouvoir, en vertu de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, de modifier son plan d'urbanisme;

CONSIDÉRANT QUE la MRC s'est prévaluée de son pouvoir en vertu de l'article 6 (1^{er} alinéa, par. 7) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU) à modifier en identifiant des secteurs comme territoire incompatibles à l'activité minière (TIAM) à son schéma d'aménagement et de développement (SAD);

CONSIDÉRANT QUE l'octroi de nouveau droit d'exploitation minière y est interdit;

CONSIDÉRANT QUE l'interdiction ne vise pas les carrières et les sablières dont le droit aux substances minérales appartient au domaine privé. Le domaine privé correspond à toutes les substances minérales dont le droit n'appartient pas au domaine de l'État, tel qu'établi en vertu de la Loi sur les mines;

CONSIDÉRANT QUE l'objectif est d'assurer une cohabitation harmonieuse avec les autres fonctions de l'affectation et limiter les contraintes à l'agriculture;

CONSIDÉRANT QUE la Ville a l'obligation d'adopter tout règlement de concordance;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a dûment été donné le

EN CONSÉQUENCE,

Le Conseil de la Ville de Cowansville décrète ce qui suit :

Article 1

Le règlement du plan d'urbanisme numéro 1840 est modifié à son chapitre 2 – *État de la situation*, section 2.2 – *Portrait du territoire*, article 2.2.5 – *Les contraintes au développement*, par l'ajout, suite à la carte 8-8 – Corridor de bruits, d'une troisième contrainte, de la façon suivante :

« Contrainte d'extractions

Territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM)

La Municipalité régionale de comté Brome-Missisquoi s'est prévaluée de son pouvoir en vertu de l'article 6 (1^{er} alinéa, par. 7) de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU), en identifiant des secteurs comme territoire incompatibles à l'activité minière (TIAM) à son schéma d'aménagement et de développement (SAD). Une carte montrant les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) est ajoutée comme Annexe 7 pour faire partie intégrante du présent règlement.

Activités liées aux carrières, sablières et autres sites miniers

L'interdiction prévue des secteurs comme territoire incompatible à l'activité minière (TIAM) ne vise pas les carrières et les sablières dont le droit aux substances minérales appartient au domaine privé. Le domaine privé

correspond à toutes les substances minérales dont le droit n'appartient pas au domaine de l'État, tel qu'établi en vertu de la Loi sur les mines. »

Article 2

Le règlement du plan d'urbanisme numéro 1840 est modifié à son article 9 – *Grandes affectations du sol*, de la façon suivante :

Ajouter le texte « L'activité minière, dont le droit aux substances minérales appartient au domaine de l'État, est interdite dans les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM) localisés dans l'aire d'affectation montrée sur la carte : Annexe 7 - Les territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM). » à la fin des paragraphes suivants :

1- « Aire agro-forestière

Elle couvre des terres présentant un certain potentiel agricole, majoritairement zonées vertes par le décret de la Loi sur la protection des territoires et activités agricoles, à proximité du périmètre urbain. L'on retrouve ces aires à l'est et à l'ouest du territoire municipal ainsi qu'en bordure du boulevard Jean-Jacques-Bertrand. Cette aire favorisera généralement tous les types d'activités agricoles, à l'exception de certaines activités d'élevage en réclusion à proximité de l'aire urbaine définie à partir de critères spécifiques tels les vents dominants et la concentration d'activités non agricoles en place. Elle permettra également des activités forestières et peut permettre des activités récréatives extensives. Les activités commerciales et industrielles seront limitées aux activités reliées directement aux activités agricoles et forestières correspondant à la définition d'activités agricoles dans la LPTAA et la fonction résidentielle permise sera de faible densité et liée aux activités agricoles selon les règles de l'article 40 de la LPTAA ou des privilèges et droits acquis selon les dispositions des articles 31, 31.1 et 101 à 105 de la LPTAA ou si préalablement approuvé lors d'une décision de la CPTAQ ou du Tribunal administratif du Québec ou une demande à portée collective selon les règles des articles 58 et 59 de la LPTAA.

2- Aire agricole dynamique

Cette aire couvre un territoire consacré à la pratique de l'agriculture intensive, soit à la culture des sols et des végétaux, à l'élevage ou aux activités connexes. On retrouve ces terres au nord-est et au sud-est du territoire de la ville de Cowansville. Il s'agit de terre à haut potentiel agricole. La fonction résidentielle est interdite à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique à l'exception des conditions qui sont énumérées au règlement de zonage, aux dispositions relatives à l'implantation de résidences à l'intérieur de l'affectation agricole dynamique.

9- Aire récréative

Cette affectation regroupe les secteurs offrant à la population des espaces récréatifs aménagés. L'on retrouve notamment le golf de Cowansville, l'aréna, la plage municipale, le centre de la nature. Cette aire favorise bien sur les usages récréatifs et récréotouristiques intensifs ou extensifs. Elle n'exclue pas les fonctions résidentielles et commerciales. Quant aux usages agricoles, ils sont permis lorsque cette affectation est en zone agricole verte.

17, 18 Aire déstructurée commerciale et industrielle

Elle est représentée par des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé comme des secteurs déstructurés situés en milieu agro-forestier, zone verte reconnue par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ceux-ci ont un morcellement et une utilisation autre qu'agricole qui ne permettent pas une réutilisation éventuelle des terrains pour fins agricoles et qui ont une vocation dominante commerciale et/ou industrielle. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par

la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012 et portant le numéro de dossier 372362, uniquement pour la construction de nouvelle résidence. Trois petits secteurs représentent cette aire et ils sont tous situés sur la rue de la Rivière à l'ouest de la ville (route 104). Les usages commerciaux tels la vente de bien de consommation, de produits de construction et de ferme et autres commerces spécifiques tels dépanneur, entrepôt, traiteur ainsi que l'industrie liée aux produits agricoles ou forestiers comme plus spécifiquement défini au règlement de zonage, sont favorisés et des usages agricoles limités sont autorisés en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement reconnaît certains usages commerciaux et industriels à l'intérieur de ses aires déstructurées. La décision de la CPTAQ vise uniquement l'usage résidentiel. En conséquence, les usages autres que résidentiel et agricole doivent obtenir l'autorisation de la CPTAQ avant de permettre leur établissement dans cette affectation.

19- Aire déstructurée résidentielle

Elle est représentée par des secteurs identifiés au schéma d'aménagement et de développement révisé comme des secteurs déstructurés situés en milieu agro-forestier, zone verte reconnue par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. Ceux-ci ont un morcellement et une utilisation autre qu'agricole qui ne permettent pas une réutilisation éventuelle des terrains pour fin agricole et qui ont une vocation dominante résidentielle. Les usages permis sont liés à une fonction résidentielle de faible densité. Il s'agit d'aires bénéficiant d'une autorisation accordée par la Commission de protection du territoire agricole du Québec en vertu de la décision du 11 avril 2012 et portant le numéro de dossier 372362, uniquement pour la construction de nouvelle résidence. Dans la grande majorité des cas, le morcellement des unités foncières est permis pour des fins résidentielles. On dénombre plusieurs aires de ce type sur le territoire. D'abord, à proximité du golf, on retrouve 2 grandes aires de ce type, soit le secteur Wellington comprenant notamment les rues Wellington, Waterloo, Chomedey, Paul-Comtois, Buchanan, de l'Émeraude, de l'Opale et chemin du Golf ainsi qu'une aire comprenant la rue de cette partie du territoire, le long de la rue de la Rivière (route 104), du rang Bélanger, et de la rue Hamann. On retrouve par la suite, plus à l'Est, trois autres aires de ce type, de faible superficie et adjacentes au périmètre urbain : une première à l'angle de la route 104 et du chemin Fordyce, une seconde à l'angle de la route 104 et de la rue Pépin et une troisième le long de montée Lebeau. Plus au Sud, on retrouve également, comme aire résidentielle déstructurée, le secteur du Domaine comprenant les rues du Domaine, de la Source et Mélodie. Aussi, on retrouve deux autres aires de ce type soit à la limite Nord de la municipalité et le long de la rue du Nord ainsi qu'à la limite Sud de la municipalité, le long du boulevard Jean-Jacques-Bertrand et comprenant la rue de la Colline et le chemin Scottsmore. Finalement, une aire résidentielle déstructurée se retrouve dans la partie Nord-Est de la municipalité, le secteur Eccles (comprenant les rues Eccles, Ayers et Dustin). Des usages agricoles limités sont autorisés en vertu de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

20- Aire de conservation

Cette aire comprend une multitude de petits secteurs, dispersés à l'intérieur du périmètre urbain. Ces secteurs ont été négociés et délimités avec le Ministère du Développement durable, de l'Environnement et de la Lutte contre les changements climatiques (MDDELCC) en vue de préserver la diversité biologique en présence dans des endroits spécifiques tout en favorisant au pourtour, le développement urbain. Dans cette optique, les ouvrages, travaux et constructions seront fortement limités au niveau du règlement de zonage. Notamment, seuls seront permis et de façon limitative dans certains cas, la plantation d'espèces végétales, la stabilisation des

rives, l'aménagement de sentier récréatif, la construction d'abri ou refuge, la réparation et l'entretien de constructions ou ouvrages existants, etc. Certains travaux pourraient également être soumis à une autorisation en vertu d'un certificat d'autorisation (article 22) émis par le MDDELCC.

Article 3

Le règlement du plan d'urbanisme numéro 1840 est modifié à ses annexes, par l'ajout de la nouvelle annexe suivante :

« Annexe 7 – Carte des territoires incompatibles à l'activité minière »

Le tout tel que montré à l'**annexe A** du présent règlement, pour en faire partie intégrante.

Article 4

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

ANNEXE A – CARTE DES TERRITOIRES INCOMPATIBLES À L'ACTIVITÉ MINIÈRE

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE



Cowansville

RÈGLEMENT NUMÉRO 1840-16-2023

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DU PLAN D'URBANISME NUMÉRO 1840 DE MANIÈRE À INTÉGRER LES NORMES APPLICABLES POUR LES TERRITOIRES INCOMPATIBLES À L'ACTIVITÉ MINIÈRE (TIAM) EN CONCORDANCE AVEC LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT (SAD) DE LA MRC.

CERTIFICAT

Avis de motion donné le
Adoption du premier projet de règlement le
Assemblée publique de consultation le
Adoption du règlement le
Approbation du règlement par la M.R.C. le
Publié conformément à la Loi le

SYLVIE BEAUREGARD, MAIRESSE

JULIE LAMARCHE, OMA, GREFFIÈRE

ANNEXE 7 - Carte des territoires incompatibles à l'activité minière (TIAM)

ANNEXE A
1840-16-2023

