

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 09-1123

PROJET DE RÈGLEMENT 09-1123 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DEUXIÈME REMPLACEMENT 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 révisé deuxième remplacement 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 Cowansville par le biais de la résolution 489-10-2023 requiert que la MRC modifie le schéma d'aménagement et de développement afin de modifier la délimitation de la grande affectation « Urbanisation – Industrielle régionale »;

CONSIDÉRANT que l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » est présente au schéma d'aménagement depuis 2008 et qu'il est nécessaire de la modifier pour permettre la réalisation d'un projet de construction de logements abordables avec l'Office d'habitation de Brome-Missisquoi ;

CONSIDÉRANT que la Ville de Cowansville a fourni la documentation nécessaire pour l'analyse de la demande;

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

CONSIDÉRANT que la modification des limites de l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » est restreinte à une partie d'un terrain appartenant à la Ville, d'une superficie de 3,8 ha ;

CONSIDÉRANT que le retrait d'une partie du lot 4 929 101 n'affecte pas le potentiel industriel estimé de 129,3 ha;

CONSIDÉRANT que l'ajustement des limites de l'affectation « Urbanisation – Industrielle régionale » permettrait la réalisation d'un projet estimé entre 60 et 80 logements abordables dans un contexte de crise du logement;

CONSIDÉRANT que le contexte environnant est favorable à une insertion résidentielle, étant donné la présence d'un quartier résidentiel de haute densité au nord ainsi que d'un milieu naturel protégé au sud ;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite que le projet soit réalisé pour l'été 2024 et a déjà entamé des discussions avec la ministre responsable de l'Habitation au sein du ministère des Affaires municipales et de l'Habitation du gouvernement du Québec ;

CONSIDÉRANT que ce projet permettra à l'OHBM d'acquiescer de l'expérience pour la réalisation d'autres projets ainsi que le transfert de connaissance auprès des différentes parties prenantes du territoire ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par le conseil de la MRC le 14 novembre 2023 en vue d'adopter le règlement 09-1123;

**EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ PAR PIERRE JANECEK
APPUYÉ PAR LUCIE DAGENAI
ET RÉSOLU**

QUE le conseil de la MRC de Brome-Missisquoi adopte le *Règlement 09-1123 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 projet de règlement est intitulé « Règlement 09-1123 modifiant le schéma d'aménagement révisé deuxième remplacement ».

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	108,7	51	46,92 %	9,66 %
	Nord	93,2	78,3	84,0 %	15,3 %
Farnham ¹	Site industriel régional	79	24,7	31%	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		1729,7	527,87	30%	100,0%

Source : MRC Brome-Missisquoi, service de la gestion du territoire, 2015, 2021, 2023¹ (Amendé par les règlements 04-0921 et 09-1123)

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	Industriel	Mixte
Bromont	221,4	73,5	315,5	52,11	27,3	97,8	1,72	0	
Cowansville	212,1	84,4	111,8	0		74,7	4	47,7	
Dunham	0	12,5	0	0		21,4	2,1	0	
Farnham ¹	107	0	19,4	0	10,4	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	449,8	52,11	37,7	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 09-1123)

3.2 Remplacer la carte « COW-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 Cowansville.

3.3 Remplacer la carte « COW-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 Cowansville.

ARTICLE 4 ENTRÉE EN VIGUEUR

4.1 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 :
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT :
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :
ADOPTION DU RÈGLEMENT :
ENTRÉE EN VIGUEUR :

14 novembre 2023
14 novembre 2023
14 novembre 2023

COPIE CERTIFIÉE CONFORME

ME DAVID LEGRAND
GREFFIER

ANNEXE 1 - PROJET DE RÈGLEMENT 09-1123

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

Projet de règlement

(Amendé par les règlements 06-0311, 10-1211, 06-1013, 04-0921 et 09-1123)

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 %	290,6	53,9 %	88,4	16,4 %	159,5	29,6 %	-		-		-	
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	1068,5	30	3%	163	15%	199	18%	137	68%	10	5%	34	17 %	-		-		18	9%
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	

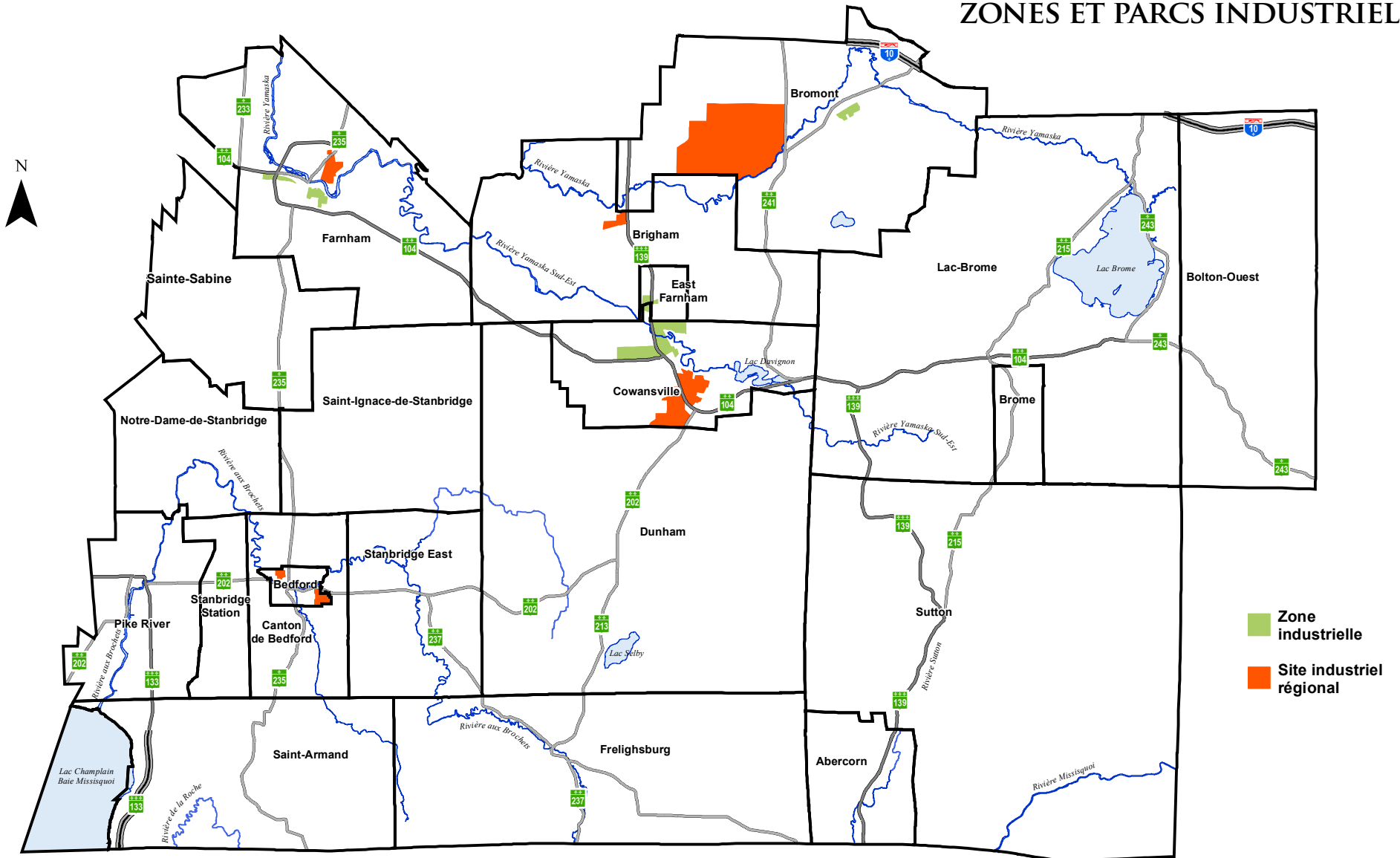
Sources : Service d'évaluation et de la gestion du territoire et règlements de zonage des municipalités, MRC Brome-Missisquoi 2008, 2011 ¹, 2015 ², 2021³ (Amendé par les règlements 06-0311, 10-1211, 06-1013 et 04-0921)

ANNEXE 2 - PROJET DE RÈGLEMENT 09-1123

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

Projet de règlement

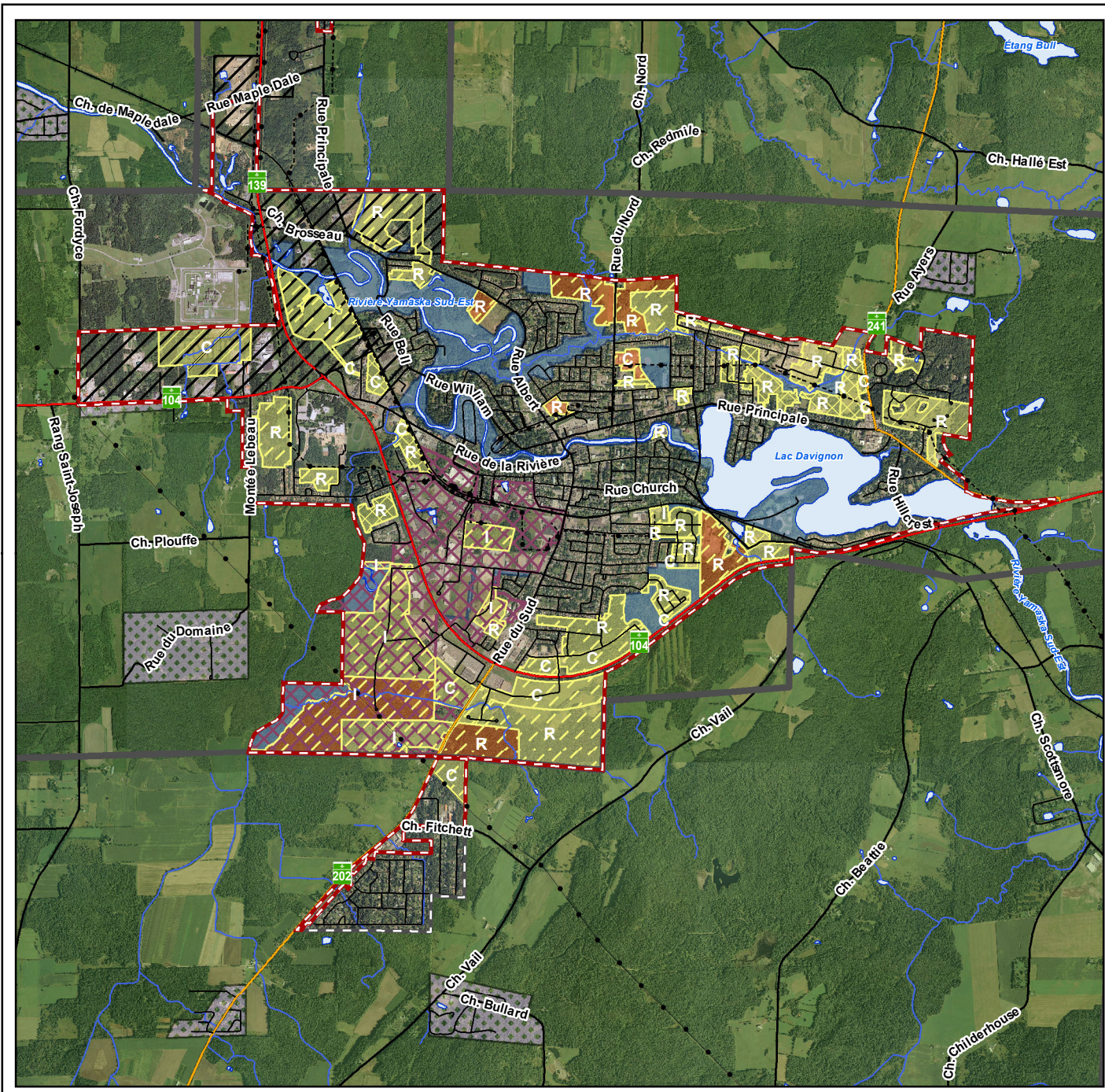
LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES ET PARCS INDUSTRIELS











ANNEXE 3 – PROJET DE RÈGLEMENT 09-1123

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

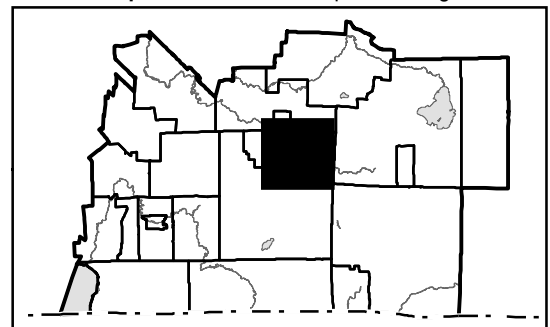
Projet de règlement



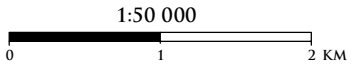
PÉRIMÈTRES D'URBANISATION COWANSVILLE

-  Périumètre résidentiel / multifonctionnel
-  Site industriel régional / zone industrielle
-  Secteur déstructuré / zone agricole
-  Contrainte naturelle
-  Potentiel d'urbanisation sans service
-  Potentiel d'urbanisation avec 1 service
-  Potentiel d'urbanisation avec 2 services
-  Zone d'aménagement prioritaire / de réserve

Présence de services dans le périmètre urbain : aqueduc et égouts



R : Résidentiel I : Industriel C : Commercial



Amendé par les règlements 07-1010, 06-0311, 02-0315, 06-1013 et 02-0617

MRC BROME-MISSISQUOI.CA
Source: BDTQ(modif)2000











COW-6-01

ANNEXE 4 – PROJET DE RÈGLEMENT 09-1123

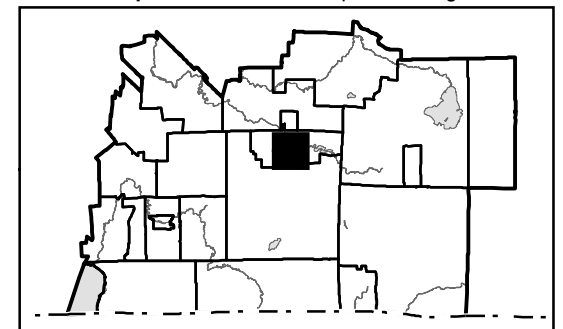
« COW-6-02 – Périmètre d’urbanisation »

Projet de règlement

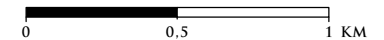
PÉRIMÈTRES D'URBANISATION COWANSVILLE

-  Périomètre multifonctionnel
-  Site industriel régional / zone industrielle
-  Secteur déstructuré / zone agricole*
-  Potentiel d'urbanisation sans service
-  Potentiel d'urbanisation avec 1 service
-  Potentiel d'urbanisation avec 2 services
-  Contrainte naturelle
-  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



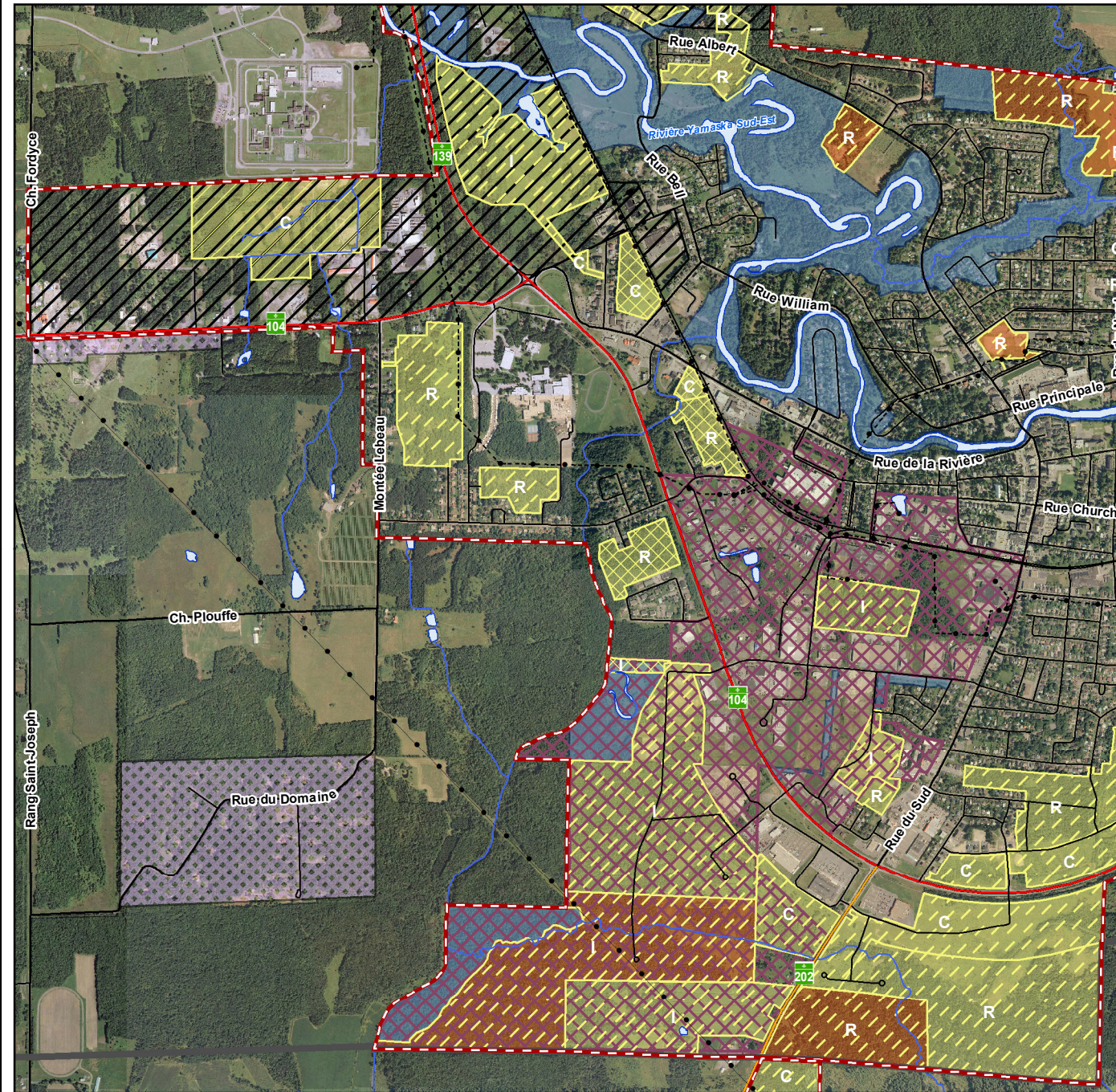
Amendé par les règlements
06-0311, 02-0315, 06-1013 et 02-0617

MRC BROME-MISSISQUOI.CA

Source: BDTQ(modif)2000



COW-6-02



* Les limites de la zone agricole permanente ont été ajustées à la rénovation cadastrale en fonction de la description technique en vigueur au décret du 9 novembre 1978 et addendas.