

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 03-0925

RÈGLEMENT 03-0925 MODIFIANT LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

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 entré 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, 05-0921 et 10-1123;

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 municipalité de Stanbridge-Station par le biais de la résolution 2024-09-06 requiert que la MRC modifie le schéma d'aménagement et de développement afin de permettre l'implantation d'un parc industriel thématique lié à la ressource calcaire;

CONSIDÉRANT que ce projet vise exclusivement les activités industrielles de deuxième et troisième transformation du calcaire, en continuité avec l'affectation « Extraction » déjà présente au schéma;

CONSIDÉRANT que plusieurs études ont été réalisées (analyse économique, plan directeur, expertise agricole), confirmant le potentiel de développement de la filière calcaire et les retombées positives pour le pôle de Bedford et l'ensemble du territoire;

CONSIDÉRANT que la disponibilité à long terme de la ressource calcaire sur le territoire de la MRC assure la pérennité des activités de deuxième et troisième transformation et justifie la planification d'un parc industriel thématique destiné à sa mise en valeur;

CONSIDÉRANT que la planification stratégique territoriale de développement durable 2024-2034 de la MRC de Brome-Missisquoi établit parmi ses priorités la maximisation des retombées économiques à l'échelle régionale, la valorisation des ressources distinctives du territoire ainsi que la revitalisation du pôle de Bedford;

CONSIDÉRANT que la création d'un parc industriel calcaire constitue une réponse directe à ces priorités et s'inscrit pleinement dans la planification stratégique de la MRC;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion a été donné par le conseil de la MRC le 16 septembre 2025 en vue d'adopter le règlement 03-0925;

EN CONSÉQUENCE,
IL EST PROPOSÉ PAR DANIEL TÉTREAULT
APPUYÉ PAR SYLVIE BEAUREGARD
ET RÉSOLU :

QUE le conseil de la MRC de Brome-Missisquoi adopte le *Règlement 03-0925 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 03-0925 modifiant le schéma d'aménagement et de développement* ».

ARTICLE 2 CHAPITRE 2 DESCRIPTION DU TERRITOIRE

2.1 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% |
| Stanbridge-Station | Parc industriel calcaire | 29,6 | 28,3 | 96% | 5,1% |
| Sutton | | 6,4 | 3,4 | 53,1 % | 0,7 % |
| MRC de Brome-Missisquoi | | 1754,32 | 550,13 | 31% | 100,0% |

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

2.2 Remplacer la carte « MRC-2-09 - Localisation des principales zones et parcs industriels » par la carte contenue à l'annexe 1 du présent règlement afin d'ajouter une zone industrielle dans la municipalité de Stanbridge-Station.

ARTICLE 3 CHAPITRE 4 : LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

3.1 Remplacer à la section 4.2.1 « Développement » dans la sous-section « Objectifs » le neuvième point par le texte qui suit :

- Soutenir la mise en valeur des ressources régionales stratégiques, notamment la filière calcaire, par la création d'un parc industriel thématique adjacent à la carrière de Graymont, destiné exclusivement aux activités de deuxième et troisième transformation du calcaire;

3.2 Ajouter à la section 4.2.1 « Développement » dans la sous-section « Mise en œuvre/Grandes affectation » à la suite du deuxième point le texte qui suit :

- Déterminer une grande affectation « Parc industriel calcaire ».

3.3 Remplacer à la section « 4.2.1 Développement » dans la sous-section « Mise en œuvre/Grandes affectations » le dernier point par le texte qui suit :

- Prévoir les fonctions dominantes et complémentaires aux affectations « Extraction » « Industrielle régionale » et « Parc industriel calcaire ».

3.4 Ajouter à la section 4.2.1 « Développement » une sous-section « Mise en œuvre/Politique particulière » à la suite de la sous-section « Mise en œuvre/Grandes affectations » le texte qui suit :

- Dans le but d'assurer un encadrement adéquat du développement industriel spécialisé en lien avec la ressource calcaire, le schéma prévoit une politique particulière applicable à l'affectation « Parc industriel calcaire ». Cette politique a pour objet de baliser l'implantation d'un parc industriel thématique destiné exclusivement aux activités de deuxième et troisième transformation du calcaire, dans le respect du milieu environnant ainsi que de la capacité des infrastructures et des ressources disponibles.

ARTICLE 4 CHAPITRE 5 : LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

4.1 Ajouter la section 5.2.10.1 « Parc industriel calcaire » qui suit :

Présentation

L'affectation « Parc industriel calcaire » vise à encadrer la mise en valeur de la ressource calcaire par l'implantation d'un parc industriel spécialisé. Cette affectation répond à une logique industrielle territoriale afin de valoriser une ressource régionale stratégique et en reliant directement les activités de transformation à la carrière de calcaire adjacente. Elle vient contribuer à la revitalisation économique du secteur du pôle de Bedford par la création d'emploi et le maintien de ceux déjà en place. Elle a pour finalité d'assurer que seules des activités industrielles de deuxième et troisième transformation ayant un lien direct avec la ressource calcaire puissent s'y établir, de manière à notamment rapprocher la matière première et ces entreprises et ainsi réduire les coûts et les impacts liés au transport (GES);

Caractéristique

- Environ 30 hectares, localisés en continuité avec le site exploité par Graymont, dans les limites de la municipalité de Stanbridge-Station;
- Secteur adjacent à la carrière et à proximité de l'autoroute 35 et de la route 202, favorisant l'accessibilité logistique pour les entreprises;
- Présence du réseau d'aqueduc appartenant à la Ville de Bedford ainsi que du réseau de gaz d'Énergir;
- Territoire situé en zone agricole permanente et soumis à des autorisations de la CPTAQ;
- Contexte environnant à caractère industriel, marqué par la présence d'entreprises liées à la première transformation de la ressource minérale et aux activités de transport.

Objectifs d'aménagement

- Ne permettre à l'intérieur de cette grande affectation que les activités industrielles de deuxième et troisième transformation qui maximise la valeur ajoutée du calcaire extrait localement.
- Minimiser la consommation de sols agricoles dans l'affectation « Extraction » en regroupant les entreprises de deuxième et troisième transformation dans une affectation particulière, adjacent à la ressource.
- Consolider un parc industriel spécialisé, contribuant à la revitalisation économique du pôle de Bedford et à la création et au maintien d'emplois industriels.
- Encadrer, par une politique particulière, le développement industriel relatif à la ressource calcaire, de manière à limiter les conflits avec les activités agricoles et assurer le respect de la capacité des infrastructures et des ressources en eau.

GRANDE AFFECTATION « PARC INDUSTRIEL CALCAIRE »

| | |
|---------------------------|--|
| Fonctions dominantes | <ul style="list-style-type: none">▪ Activités industrielles de deuxième et troisième transformation directement liées à la ressource calcaire. Sont comprises les activités industrielles dont le processus repose principalement sur l'utilisation du calcaire comme matière première, soit : la préparation, le traitement, la transformation, l'assemblage, la fabrication, la distribution et la logistique spécialisées, de même que les activités de recherche, de développement et d'innovation portant sur des produits issus du calcaire*. |
| Fonctions complémentaires | <ul style="list-style-type: none">▪ Activités agricoles et les constructions s'y rattachant*.▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire.▪ Activités et constructions accessoires à l'activité d'extraction de minéraux non métalliques, en limitant les contraintes à l'agriculture¹.▪ Activités récréatives extensives. |

| | |
|---|---|
| Dispositions particulières d'aménagement | <ul style="list-style-type: none"> • *Certaines des fonctions font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7. • ¹Les activités reliées aux carrières, aux sablières et aux autres sites miniers sont autorisées selon les normes édictées au document complémentaire. • L'ouverture ou le prolongement de rues est autorisé. • La municipalité de Stanbridge-Station devra identifier une affectation et une zone correspondant à cette grande affectation. • Les usages autorisés ne devront pas imposer de contraintes additionnelles pour le développement de l'agriculture, notamment en matière de distances séparatrices comme prévu à la section 8 du document complémentaire. |
|---|---|

ARTICLE 5 CHAPITRE 7 LES POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT

5.1 Remplacer dans la section « 7.2.1 La gestion des usages à l'extérieur des périmètres urbains » à la sous-section « 7.2.1.1 Critères de conformité » le premier point par ce qui suit :

- 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 sauf lorsque spécifiquement indiqué aux dispositions particulières d'aménagement des grandes affectations du territoire;

5.2 Ajouter la section 7.6 « Politique particulière relative au parc industriel calcaire » qui suit :

7.6 Politique particulière relative au parc industriel calcaire

Le territoire de la MRC de Brome-Missisquoi dispose d'une ressource stratégique : le calcaire, dont l'exploitation est déjà bien implantée dans l'affectation « Extraction ». Afin de maximiser la valeur ajoutée de cette ressource et de contribuer à la vitalité économique du pôle de Bedford, il est proposé de reconnaître une affectation spécifique « Parc industriel calcaire ».

Cette affectation vise l'implantation d'un parc industriel thématique exclusivement destiné aux activités de deuxième et troisième transformation du calcaire. Afin d'assurer de l'implantation d'industrie conforme au régime d'usage d'assurer la cohabitation avec le milieu agricole, ainsi que de la nécessité de respecter la capacité des infrastructures et des ressources, ce développement doit être encadré par une politique particulière. Celle-ci s'applique à l'ensemble des projets situés dans l'affectation « Parc industriel calcaire » et oblige la municipalité concernée à adopter un règlement sur les usages conditionnels intégrant les critères de conformité de la section suivante.

5.3 Ajouter la section 7.6.1 « Critères de conformité » qui suit :

7.6.1 Critères de conformité

Tout projet d'implantation, de construction ou d'occupation d'un immeuble implanté dans l'affectation « Parc industriel calcaire » devra démontrer sa conformité aux critères suivants :

1. **Lien avec la ressource calcaire** : Le projet doit démontrer un usage industriel directement relié à la deuxième ou troisième transformation du calcaire (produits finis ou semi-finis issus de la matière première locale). Un certificat d'autorisation pour un nouvel usage, un changement d'usage ou de destination d'un immeuble est nécessaire afin d'évaluer la conformité du projet à la réglementation d'urbanisme en lien avec l'affectation. De plus, si des travaux de construction sont nécessaires, un permis de construction devra également être émis.
2. **Capacité des infrastructures et des ressources en eau** : Le projet doit démontrer qu'il respecte la capacité des infrastructures municipales existantes, la disponibilité des ressources en eau et une gestion adéquate des eaux usées et des eaux pluviales.
3. **Protection des activités agricoles environnantes** : Le projet doit démontrer sa compatibilité avec les activités agricoles environnantes. Il doit maintenir l'intégrité des infrastructures agricoles existantes (drainages, fossés, chemins et accès).
4. **Protection de l'environnement** : Le projet doit prévoir, au besoin, des mesures de restauration des écosystèmes présents à l'intérieur de l'affectation « Parc industriel calcaire ».

5. **Retombées économiques et régionales** : Le projet doit démontrer sa contribution au développement de la filière calcaire et son apport en matière de création d'emplois et de diversification économique pour le pôle Bedford.

ARTICLE 6 PLAN A- LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

- 6.1 Remplacer le « plan A - Les grandes affectations du territoire » par la carte contenue à l'annexe 2 du présent règlement afin d'ajouter la grande affectation « Parc industriel calcaire » sur le territoire de la Municipalité de Stanbridge-Station.

ARTICLE 7 ENTRÉE EN VIGUEUR

- 7.1 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 :

16 septembre 2025

PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT :

16 septembre 2025

ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :

16 septembre 2025

ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :

ADOPTION DU RÈGLEMENT :

ENTRÉE EN VIGUEUR :

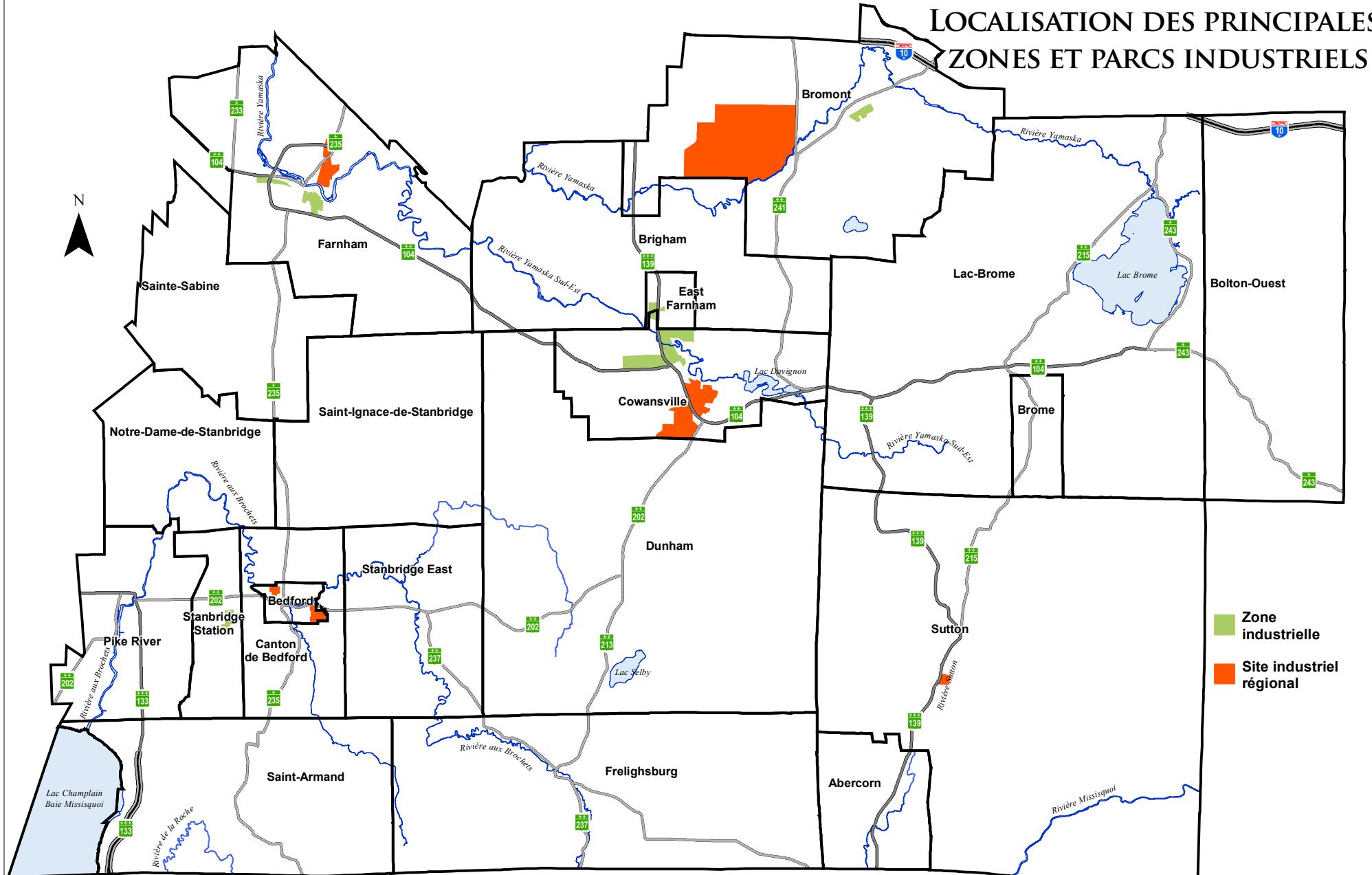
COPIE CERTIFIÉE CONFORME

*Me David Legrand
Greffier*

Annexe 1 – projet de règlement 03-0925– Carte MRC-2-09 Localisation des principales zones et parcs industriels

PROJET

LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES ET PARCS INDUSTRIELS




Annexe 2 – Plan A- Grandes affectations du territoire

PROJET

MRC BROME-MISSIONSQUOI

LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE



GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE

- A** AGRICOLE
- AF** AGRO-FORESTIERE
- C** CONSERVATION
- CER** COMPLEXE ENVIRONNEMENTAL REGIONAL
- CF** CORRIDOR FERROVIAIRE
- E** EXTRACTION
- I** INSTITUTIONNELLE
- PIC** PARC INDUSTRIEL CALCAIRE
- R1** RECREATION 1
- R2** RECREATION 2
- R3** RECREATION 3
- RF** RECREO-FORESTIERE
- SRT** SERVICES ROUTIERS DE TRANSIT
- U** URBANISATION

