

## RÈGLEMENT NUMÉRO 03-0925

### 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 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 légères 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 le projet de règlement 03-0925 adopté lors de la séance du conseil des maires du 16 septembre a été transmis au ministre des Affaires municipales et de l'Habitation (MAMH) conformément à l'article 50 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**CONSIDÉRANT** que le ministre a transmis un avis de non-conformité au regard des orientations gouvernementales en aménagement du territoire, notamment en ce qui concerne : 1) le maintien des fonctions agricoles et forestières comme fonctions dominantes en zone verte; 2) la prise en compte des contraintes anthropiques associées aux parcs industriels régionaux et l'encadrement des usages susceptibles de générer des risques ou des nuisances;

**CONSIDÉRANT** que le projet de règlement a été modifié afin de donner suite à l'avis gouvernemental, notamment par le maintien des fonctions agricoles et forestières comme fonctions dominantes et par l'encadrement strict des usages autorisés, limités à des activités industrielles légères excluant toute activité générant des nuisances ou des risques significatifs;

**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'une assemblée publique de consultation s'est tenue le 10 février 2026, conformément à l'article 53.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

**EN CONSÉQUENCE,  
IL EST PROPOSÉ PAR MARTIN BELLEFROID  
APPUYÉ PAR TANYA GARRICK RHICARD  
ET RÉSOLU :**

**QUE** le conseil de la MRC 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 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 <sup>1</sup>	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 %
<b>MRC Brome-Missisquoi</b>		<b>1754,32</b>	<b>550,13</b>	<b>31%</b>	<b>100,0%</b>

Source : MRC Brome-Missisquoi, service de la gestion du territoire, 2015, 2021, 2023<sup>1</sup> (Amendé par le règlement 04-0921, 10-1123, 09-1123 et 03-0925)

**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 industrielles légères de deuxième et troisième transformation du calcaire, dans le respect du milieu environnant ainsi que de la capacité des infrastructures et des ressources disponibles. Elle vise également à encadrer les nuisances et les risques d'origine anthropique associés aux activités industrielles légères afin d'assurer la cohérence avec les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

**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 légères 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 l'autorité 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 légères 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, adjacente 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.
- L'affectation « Parc industriel calcaire » prévoit uniquement des activités industrielles légères afin de limiter les sources de nuisances et les risques pour la qualité de vie, l'environnement et la santé des personnes. Le développement de cette affectation doit intégrer des mesures d'atténuation proportionnées à la nature des activités industrielles légères projetées, dans le but d'assurer une cohabitation harmonieuse avec le milieu

<b>GRANDE AFFECTATION « PARC INDUSTRIEL CALCAIRE »</b>	
<b>Fonctions dominantes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Activités industrielles légères de deuxième et troisième transformation directement liées à la ressource calcaire.</b> Sont comprises les activités industrielles dont le processus est réalisé à petite échelle et qui repose principalement sur l'utilisation du calcaire comme matière première*.</li> </ul> <p>Les activités prévues dans cette affectation sont limitées à des usages industriels légers, principalement liés aux activités de fabrication et de transformation. Elles génèrent peu de nuisances et n'ont donc pas d'impacts sur la qualité de vie, sur l'environnement et la santé des personnes. Les activités de transformation et d'entreposage de ces industries ont généralement lieu à l'intérieur. Il peut également s'agir des centres de recherches et développement, d'entreprises technologiques, de services aux entreprises.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités agricoles et les constructions s'y rattachant*.</li> <li>▪ Activités forestières effectuées en respect avec les dispositions sur l'abattage d'arbres du document complémentaire.</li> </ul>
<b>Fonctions complémentaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Activités et constructions accessoires à l'activité d'extraction de minerais non métalliques, en limitant les contraintes à l'agriculture<sup>1</sup>.</li> <li>▪ Activités récréatives extensives.</li> </ul>
<b>Dispositions particulières d'aménagement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• *Certaines des fonctions font l'objet de dispositions particulières au chapitre 7.</li> <li>• <sup>1</sup> Les activités reliées aux carrières, aux sablières et aux autres sites miniers sont autorisées selon les normes édictées au document complémentaire.</li> <li>• L'ouverture ou le prolongement de rues est autorisé.</li> <li>• La municipalité de Stanbridge-Station devra identifier une affectation et une zone correspondant à cette grande affectation.</li> <li>• 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.</li> </ul>

## 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 industrielles légères de deuxième et troisième transformation du calcaire. Elle exclut toute activité industrielle lourde, notamment celles générant des nuisances importantes ou des risques élevés pour la santé, la sécurité ou l'environnement.

La politique particulière oriente 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.

Cette politique vise également à reconnaître que, bien que limitées à des usages industriels légers, les activités autorisées peuvent générer des nuisances faibles à modérées. L'occupation du sol doit être encadrée de manière à assurer la protection de la qualité de vie, de l'environnement et de la santé des personnes, conformément aux orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

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 délivré.

**2. Nuisances d'origine anthropique**

Les activités autorisées doivent être de faible intensité et ne doivent entraîner aucun impact important à l'extérieur des limites de l'affectation, notamment en matière de bruit, de poussières, de vibrations, de circulation lourde ou de rejets de contaminants. Lorsque requis, la municipalité peut exiger des mesures d'atténuation proportionnées à la nature des activités industrielles légères projetées. Ces mesures peuvent être concrétisées lorsque le requérant produit une étude réalisée, par un professionnel en la matière qui inclut :

- Les plans et devis d'exécution des ouvrages de mitigation prévus;
- Un engagement écrit du requérant de réaliser les travaux selon les plans et devis soumis.

**3. Risques technologiques :** Les activités autorisées dans l'affectation « Parc industriel calcaire » doivent correspondre à des usages industriels légers et ne présenter aucun risque technologique, soit tout risque pouvant découler de l'utilisation, de la production, de la transformation ou de l'entreposage de matières dangereuses ou d'activités susceptibles d'entraîner des impacts significatifs pour la santé, la sécurité publique ou l'environnement.

**4. 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.

**5. 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).

**6. 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 ».

**7. 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 CHAPITRE 9 LES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES**

**6.1 Ajouter à la section 9.1 « INTRODUCTION » dans la sous-section « les zones de contraintes anthropiques » à la suite du septième point le texte qui suit :**

- L'affectation « Parc industriel calcaire ».

**6.2 Ajouter la section 9.3.9 « L'affectation Parc industriel calcaire » qui suit :**



## **MISE EN ŒUVRE**

Dans le but d'assurer un encadrement adéquat du développement industriel spécialisé en lien avec la ressource calcaire, adopter 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 industrielles légères de deuxième et troisième transformation du calcaire, dans le respect du milieu environnant ainsi que de la capacité des infrastructures et des ressources disponibles. Elle vise également à encadrer les nuisances et les risques d'origine anthropique associés aux activités industrielles afin d'assurer la cohérence avec les nouvelles orientations gouvernementales en aménagement du territoire.

### **ARTICLE 7 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 8 ENTRÉE EN VIGUEUR**

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

**ADOPTÉ**

---

**Sylvie Beaugard, préfète**

---

**Mélanie Thibault, directrice générale**

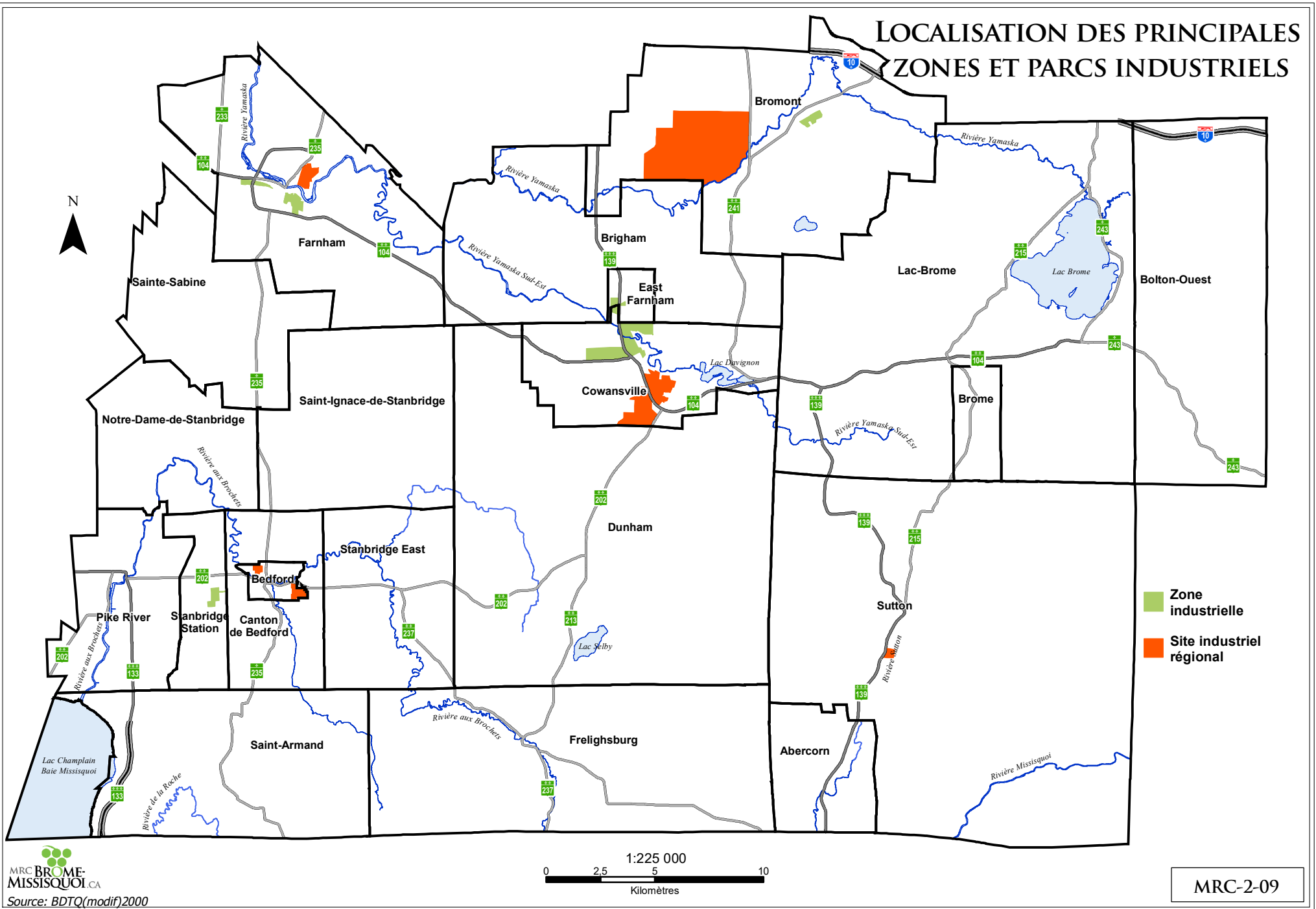
AVIS DE MOTION DONNÉ LE :	16 septembre 2025
PRÉSENTATION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	16 septembre 2025
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	16 septembre 2025
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION :	10 février 2026
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	17 février 2026
ENTRÉE EN VIGUEUR :	30 mars 2026

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**

**ME DAVID LEGRAND  
GREFFIER**

**Annexe 1 – Règlement 03-0925 – Carte MRC-2-09 Localisation des principales zones et parcs industriels**

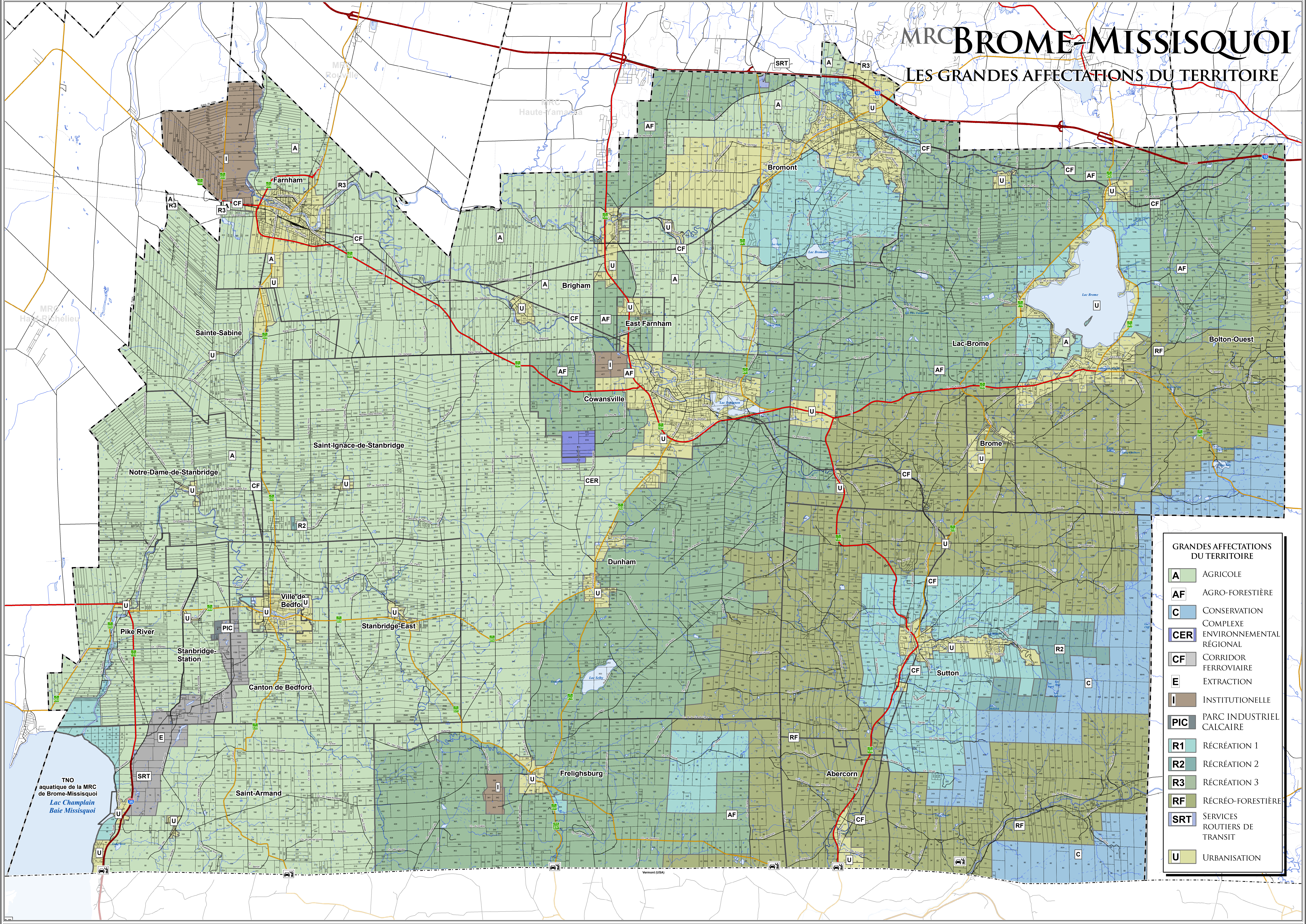
# LOCALISATION DES PRINCIPALES ZONES ET PARCS INDUSTRIELS



## Annexe 2 – Plan A- Grandes affectations du territoire

# MRC BROME-MISSISQUOI

## LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE



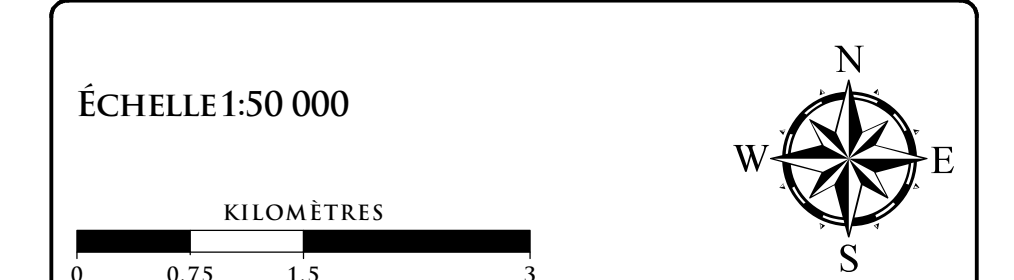
**GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE**

<b>A</b>	AGRICOLE
<b>AF</b>	AGRO-FORESTIÈRE
<b>C</b>	CONSERVATION
<b>CER</b>	COMPLEXE ENVIRONNEMENTAL RÉGIONAL
<b>CF</b>	CORRIDOR FERROVIAIRE
<b>E</b>	EXTRACTION
<b>I</b>	INSTITUTIONNELLE
<b>PIC</b>	PARC INDUSTRIEL CALCAIRE
<b>R1</b>	RÉCRÉATION 1
<b>R2</b>	RÉCRÉATION 2
<b>R3</b>	RÉCRÉATION 3
<b>RF</b>	RÉCRÉO-FORESTIÈRE
<b>SRT</b>	SERVICES ROUTIERS DE TRANSIT
<b>U</b>	URBANISATION

DATE IMPRESSION: 2025-09-11  
 DIVISION PAR: MAXIME PULLIPPY, TECH. GÉOMATRIQUE  
 SYSTÈME DE RÉFÉRENCE GÉOGRAPHIQUE: NAD83  
 PROJECTION CARTOGRAPHIQUE: MÉTRIQUE UTM  
 SOURCE DE RÉFÉRENCE GÉOMATRIQUE: ILLINOIS, LISB. © MRC BROME-MISSISQUOI, TOUS DROITS RÉSERVÉS.

**LEGENDE**

	AUTOROUTE		ROUTE LOCALE		COURS D'EAU		FRONTIÈRE
	ROUTE PRINCIPALE		RUE		COURS D'EAU INTERMITTENT		LIMITÉ DE LOT
	ROUTE SECONDAIRE		VOIE FERRÉE		COURS D'EAU ET LAC		POSTE DE DOUANE



**PLAN A**

CE PLAN FAIT PARTIE INTÉGRANTE DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT ADOPTE LE 20 MAI 2008 AMENDE PAR LES REGLEMENTS 06-0311, 10-1211, 05-0314, 02-0315, 06-1013, 02-0617, 05-0820, 05-0921 ET 03-0925

Cartographie: NUMERIQUE

HORS DE L'USAGE JURIDIQUE IL EST DESTINE CE DOCUMENT N'A AUCUNE VALEUR LEGALE

