

MRC Brome-Missisquoi

SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ DE REMPLACEMENT

juin 2004



Schéma d'aménagement révisé de remplacement

Version adoptée le 15 juin 2004
Règlement 06-0604

TABLE DES MATIÈRES

NOTE AU LECTEUR	11
ÉTAPES DE RÉALISATION	18
MOT DU PRÉFET	19
REMERCIEMENTS	20
CHAPITRE 1 DÉMARCHE D'ÉLABORATION	21
1.1 INTRODUCTION	21
1.2 LE PROCESSUS DE RÉVISION	21
CHAPITRE 2 DESCRIPTION DU TERRITOIRE	23
2.1 INTRODUCTION	23
2.2 LE MILIEU PHYSIQUE	23
2.3 DÉMOGRAPHIE	26
2.4 CARACTÉRISTIQUES ÉCONOMIQUES	35
2.4.1 Le secteur primaire	35
2.4.2 Le secteur de la fabrication	36
2.4.3 Le secteur des services	37
2.5 PROBLÉMATIQUES D'AMÉNAGEMENT	38
2.5.1 Caractérisation de la zone agricole	38
2.5.2 La gestion de l'urbanisation	77
2.5.3 La protection et la mise en valeur du milieu forestier	87
2.5.4 L'environnement	91
2.5.5 Le développement local	94
2.5.6 Le transport	95
2.5.7 Tourisme et villégiature	97
2.5.8 L'histoire et le patrimoine bâti	103
2.5.9 Paysage	107
CHAPITRE 3 CONCEPT D'ORGANISATION SPATIALE	117
CHAPITRE 4 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	121
4.1 INTRODUCTION	121
4.2 LES GRANDES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT	122
4.2.1 Développement	122
4.2.2 Environnement	123
4.2.3 La protection et la mise en valeur du milieu forestier	124
4.2.4 Planification du territoire et des activités agricoles	125
4.2.5 Planification du milieu urbain	127
4.2.6 Tourisme	128
4.2.7 Culture et patrimoine	129
4.2.8 Transports	130
4.2.9 Paysage	131
CHAPITRE 5 LES GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	133
5.1 PRINCIPES GÉNÉRAUX	133
5.1.1 Règles d'interprétation	133
5.1.2 Définitions	134
5.2 GRANDES AFFECTATIONS DU TERRITOIRE	136
5.2.1 Agricole (A)	137
5.2.2 Agro-forestière (AF)	140
5.2.3 Récréo-forestière (RF)	143
5.2.4 Conservation (C)	146
5.2.5 Récréation 1 (R1)	149
5.2.6 Récréation 2 (R2)	152
5.2.7 Récréation 3 (R3)	154
5.2.8 Corridor ferroviaire (CF)	156

5.2.9	Urbanisation (U).....	158
5.2.10	Extraction (E).....	161
5.2.11	Institutionnelle (I).....	164
5.2.12	Site d'enfouissement régional (SER).....	166
5.2.13	Affectation industrielle régionale.....	168
CHAPITRE 6 LES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION		171
6.1	INTRODUCTION.....	171
6.2	OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENT.....	171
6.3	CLASSIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION.....	172
6.4	AIRES D'AGRANDISSEMENT DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION.....	172
6.5	TERRITOIRES À SOUSTRAIRE DU PÉRIMÈTRE D'URBANISATION.....	173
6.6	MODALITÉS CONCERNANT LA MODIFICATION DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION ET DE LA ZONE AGRICOLE.....	173
6.7	MODALITÉS D'AGRANDISSEMENT DES PÉRIMÈTRES D'URBANISATION APRÈS L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT RÉVISÉ.....	173
CHAPITRE 7 POLITIQUES PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT		207
7.1	INTRODUCTION.....	207
7.2	LA MISE EN VALEUR DES BÂTIMENTS ET DES USAGES COMMERCIAUX ET INDUSTRIELS EXISTANTS.....	207
7.2.1	Critères de conformité.....	208
7.3	LES USAGES ACCESSOIRES.....	208
7.3.1	Critères de conformité.....	208
7.4	LES BÂTIMENTS ET LES USAGES RELATIFS À L'EXPLOITATION DES RESSOURCES MINÉRALES.....	209
7.4.1	Critères de conformité.....	209
7.5	LA MISE EN PLACE D'ÉQUIPEMENTS RÉCRÉATIFS.....	209
7.5.1	Critères de conformité.....	210
7.6	LA GESTION DES ODEURS, LE ZONAGE DE PRODUCTION ET LES ACTIVITÉS D'ÉPANDAGE.....	210
7.6.1	Critères de conformité.....	210
7.7	LES DEMANDES D'AUTORISATION À PORTÉE COLLECTIVE.....	211
7.7.1	La consolidation des îlots déstructurés.....	211
7.7.2	Les milieux agricoles moins viables.....	212
7.8	POLITIQUE CONCERNANT LES RÉSEAUX MAJEURS.....	213
7.8.1	Les réseaux majeurs.....	213
7.8.2	La desserte locale.....	214
7.8.3	Les mécanismes de concertation.....	214
7.8.4	Le développement durable des activités agricoles.....	215
CHAPITRE 8 ORGANISATION DU TRANSPORT		217
8.1	INTRODUCTION.....	217
8.2	DESCRIPTION DES RÉSEAUX DE TRANSPORT.....	217
8.2.1	Le transport terrestre.....	217
8.2.2	Portrait des déplacements.....	223
8.2.3	Les interventions du MTQ.....	229
8.2.4	Le transport ferroviaire.....	230
8.2.5	Le transport aérien.....	231
8.2.6	Le camionnage lourd.....	232
8.2.7	Le transport des personnes.....	232
8.2.8	Les réseaux récréatifs.....	235
8.3	ADÉQUATION DU RÉSEAU ROUTIER.....	240
8.3.1	Desserte des pôles.....	240
8.3.2	Fonctionnalité des corridors routiers du réseau supérieur.....	243
8.4	CONTRAINTES RELIÉES AUX RÉSEAUX DE TRANSPORT.....	245
8.4.1	Niveaux sonores.....	245
8.5	MISE EN ŒUVRE.....	253
CHAPITRE 9 LES ZONES DE CONTRAINTES PARTICULIÈRES		255
9.1	INTRODUCTION.....	255

9.2	LES ZONES DE CONTRAINTES NATURELLES	256
9.2.1	Zones d'inondation	256
9.2.2	Zones à risque de crues et cotes de crues.....	257
9.2.3	Zones de terres humides.....	260
9.2.4	Zones de mouvement de sol.....	261
9.2.5	Zones particulières de pentes fortes	262
9.3	LES ZONES DE CONTRAINTES ANTHROPIQUES	262
9.3.1	Les dépotoirs désaffectés.....	263
9.3.2	Postes d'hydro-québec.....	264
9.3.3	Les prises d'eau potable.....	265
9.3.4	Zones d'approvisionnement en eau potable.....	265
9.3.5	Aéroports	266
9.3.6	Cimetières d'autos	266
9.3.7	Immeubles et activités présentant des risques d'accidents majeurs	267
9.3.8	Cartographie des zones particulières et des territoires d'intérêt écologique	268
CHAPITRE 10 LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT		323
10.1	INTRODUCTION	323
10.2	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, PATRIMONIAL ET ARCHÉOLOGIQUE	323
10.2.1	Les ensembles patrimoniaux	323
10.2.2	Les éléments patrimoniaux	324
10.2.3	Les sites archéologiques	324
10.2.4	Mise en œuvre.....	324
10.3	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ESTHÉTIQUE.....	325
10.3.1	Les corridors routiers.....	325
10.3.2	Les repères topographiques locaux et régionaux	326
10.3.3	Mise en œuvre.....	326
10.4	LES TERRITOIRES D'INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE.....	350
10.4.1	Zones écologiques de conservation.....	351
10.4.2	Zones écologiques identifiées	353
10.4.3	Aires de confinement du cerf de virginie	354
10.4.4	Aires de concentration d'oiseaux aquatiques	354
10.4.5	Réserve écologique de la rivière-aux- brochets	355
CHAPITRE 11 INFRASTRUCTURES ET ÉQUIPEMENTS		357
11.1	INTRODUCTION	357
11.2	LES INFRASTRUCTURES ET LES ÉQUIPEMENTS INTERMUNICIPAUX	357
11.2.1	Le réseau de bibliothèques.....	357
11.2.2	Les réseaux d'aqueduc et d'égout.....	358
11.2.3	Les équipements de gestion environnementale	361
11.2.4	Les équipements touristiques	361
11.2.5	Le réseau de gaz.....	361
11.2.6	Le réseau téléphonique	361
11.2.7	Le réseau d'antennes.....	362
11.2.8	Autres infrastructures et équipements intermunicipaux	362
11.3	ÉQUIPEMENTS, INFRASTRUCTURES ET SERVICES MIS EN PLACE PAR LES GOUVERNEMENTS, LEURS MINISTÈRES, LES COMMISSIONS SCOLAIRES ET D'AUTRES ORGANISMES PUBLICS	362
11.4	LES RÉSEAUX D'ÉNERGIE ET DE TÉLÉCOMMUNICATIONS	364
11.4.1	Le réseau d'électricité.....	364
11.4.2	Le réseau d'électricité à mettre en place	364
11.5	LE RENFORCEMENT DES STRUCTURES MUNICIPALES	367

LISTE DES CARTES

Carte 2-1	Localisation de la MRC Brome-Missisquoi dans la Montérégie	24
Carte 2-2	MRC Brome-Missisquoi	25
Carte 2-3	Milieu biophysique	27
Carte 2-4	Évolution de la population 1996-2001	31
Carte 2-5	Population saisonnière estimée	33
Carte 2-6	Zone agricole permanente	48
Carte 2-7	Potentiels des sols pour l'agriculture	49
Carte 2-8	Dynamisme agricole	51
Carte 2-9	Secteur déstructuré secteur Guay (Brigham)	57
Carte 2-10	Secteur déstructuré secteur Magenta (Brigham)	58
Carte 2-11	Secteur déstructuré secteurs Wellington et du Golf (Cowansville)	59
Carte 2-12	Secteur déstructuré secteur Eccles (Cowansville)	60
Carte 2-13	Secteur déstructuré secteur Du Domaine (Cowansville)	61
Carte 2-14	Secteurs déstructurés Bullard et Bouchard (Dunham)	62
Carte 2-15	Secteur déstructuré lac Selby (Dunham)	63
Carte 2-16	Secteur déstructuré Curé-Godbout (Farnham)	64
Carte 2-17	Secteur déstructuré Des Côteaux (Farnham)	65
Carte 2-18	Secteur déstructuré Chemin Yamaska (Farnham)	66
Carte 2-19	Secteur déstructuré Des Cascades (Frelighsburg)	67
Carte 2-20	Secteur déstructuré Alizés (Lac-Brome)	68
Carte 2-21	Secteur déstructuré Iron Hill (Ville de Lac-Brome)	69
Carte 2-22	Secteur déstructuré rue Choquette (Notre-Dame-de-Stanbridge)	70
Carte 2-23	Secteur déstructuré Pelletier Sud (Saint-Armand)	71
Carte 2-24	Secteur déstructuré Pidgeon Hill (Saint-Armand)	72
Carte 2-25	Secteur déstructuré Mystic (Saint-Ignace)	73
Carte 2-26	Secteur déstructuré Rivière aux Brochets (Saint-Pierre-de-Véronne)	74
Carte 2-26.1	Secteur déstructuré Chemin du Lac (Sutton)	75
Carte 2-26.1	Secteur déstructuré Chemin Élie (Sutton)	76
Carte 2-27	Localisation des principales zones et parcs industriels	86
Carte 2-28	Surfaces boisées	88
Carte 2-29	Circuits touristiques	99
Carte 2-30	Circuits touristiques	101
Carte 2-31	Localisation des sites archéologiques	106
Carte 2-32	Inventaire de la sensibilité des paysages	109
Carte 2-33	Repères topographiques	111
Carte 2-34	Prohibition des réseaux majeurs	115
Carte 3-1	Concept d'organisation spatiale	119
Carte 6-1	Périmètre d'urbanisation Abercorn	174
Carte 6-2	Périmètre d'urbanisation Ville et canton de Bedford	175
Carte 6-3	Périmètre d'urbanisation Brigham	176
Carte 6-4	Périmètre d'urbanisation Brigham	177
Carte 6-5	Périmètre d'urbanisation Brigham	178
Carte 6-6	Périmètre d'urbanisation Brome	179
Carte 6-7	Périmètre d'urbanisation Cowansville	180
Carte 6-8	Périmètre d'urbanisation Cowansville	181
Carte 6-9	Périmètre d'urbanisation Dunham	182
Carte 6-10	Périmètre d'urbanisation Dunham	183
Carte 6-11	Périmètre d'urbanisation East Farnham	184

Carte 6-12	Périmètre d'urbanisation Farnham	185
Carte 6-13	Périmètre d'urbanisation Farnham	186
Carte 6-14	Périmètre d'urbanisation Farnham	187
Carte 6-15	Périmètre d'urbanisation Frelighsburg	188
Carte 6-16	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	189
Carte 6-17	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	190
Carte 6-18	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	191
Carte 6-19	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	192
Carte 6-20	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	193
Carte 6-21	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	194
Carte 6-22	Périmètre d'urbanisation Lac-Brome	195
Carte 6-23	Périmètre d'urbanisation Notre-Dame-de-Stanbridge	196
Carte 6-24	Périmètre d'urbanisation Saint-Armand	197
Carte 6-25	Périmètre d'urbanisation Saint-Armand	198
Carte 6-26	Périmètre d'urbanisation Sainte-Sabine	199
Carte 6-27	Périmètre d'urbanisation saint-Ignace-de-Stanbridge	200
Carte 6-28	Périmètre d'urbanisation Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River	201
Carte 6-29	Périmètre d'urbanisation Stanbridge East	202
Carte 6-30	Périmètre d'urbanisation Stanbridge Station	203
Carte 6-31	Périmètre d'urbanisation Sutton	204
Carte 6-32	Périmètre d'urbanisation Sutton	205
Carte 6-33	Périmètre d'urbanisation Sutton	206
Carte 8-1	Classification fonctionnelle du réseau routier	221
Carte 8-2	Débits journaliers moyens annuels	226
Carte 8-3	Transport des personnes	234
Carte 8-4	Réseaux récréatifs	237
Carte 8-5	Route de contournement de Farnham	242
Carte 8-6	Routes à niveau sonore élevé	249
Carte 8-7	Corridor de bruit Brigham East Farnham	250
Carte 8-8	Corridor de bruit Cowansville	251
Carte 9-1	Zones particulières Abercorn	269
Carte 9-2	Zones particulières canton de Bedford	270
Carte 9-3	Zones particulières canton de Bedford	271
Carte 9-4	Zones particulières ville de Bedford	272
Carte 9-5	Zones particulières Bolton-Ouest	273
Carte 9-6	Zones particulières Bolton-Ouest	274
Carte 9-7	Zones particulières Bolton-Ouest	275
Carte 9-8	Zones particulières Brigham	276
Carte 9-9	Zones particulières Brigham	277
Carte 9-10	Zones particulières Brigham	278
Carte 9-11	Zones particulières Brigham	279
Carte 9-12	Zones particulières Brome	280
Carte 9-13	Zones particulières Brome	281
Carte 9-14	Zones particulières Cowansville	282
Carte 9-15	Zones particulières Cowansville	283
Carte 9-16	Zones particulières Cowansville	284
Carte 9-17	Zones particulières Dunham	285
Carte 9-18	Zones particulières Dunham	286

Carte 9-19	Zones particulières Dunham	287
Carte 9-20	Zones particulières Dunham	288
Carte 9-21	Zones particulières Dunham	289
Carte 9-22	Zones particulières Dunham	290
Carte 9-23	Zones particulières Farnham	291
Carte 9-24	Zones particulières Farnham	292
Carte 9-25	Zones particulières Farnham	293
Carte 9-26	Zones particulières Farnham	294
Carte 9-27	Zones particulières Farnham	295
Carte 9-28	Zones particulières Farnham	296
Carte 9-29	Zones particulières Frelighsburg	297
Carte 9-30	Zones particulières Frelighsburg	298
Carte 9-31	Zones particulières Frelighsburg	299
Carte 9-32	Zones particulières Lac-Brome	300
Carte 9-33	Zones particulières Lac-Brome	301
Carte 9-34	Zones particulières Lac-Brome	302
Carte 9-35	Zones particulières Lac-Brome	303
Carte 9-36	Zones particulières Lac-Brome	304
Carte 9-37	Zones particulières Lac-Brome	305
Carte 9-38	Zones particulières Saint-Armand	306
Carte 9-39	Zones particulières Saint-Armand	307
Carte 9-40	Zones particulières Saint-Armand	308
Carte 9-41	Zones particulières Sainte-Sabine	309
Carte 9-42	Zones particulières Sainte-Sabine	310
Carte 9-43	Zones particulières Saint-Ignace-de-Stanbridge	311
Carte 9-44	Zones particulières Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River	312
Carte 9-45	Zones particulières Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River	313
Carte 9-46	Zones particulières Stanbridge East	314
Carte 9-47	Zones particulières Stanbrisse East	315
Carte 9-48	Zones particulières Sutton	316
Carte 9-49	Zones particulières Sutton	317
Carte 9-50	Zones particulières Sutton	318
Carte 9-51	Zones particulières Sutton	319
Carte 9-52	Zones particulières Sutton	320
Carte 9-53	Zones particulières Sutton	321
Carte 9-54	Zones particulières Sutton	322
Carte 10-1	Ensemble patrimonial Abercorn	327
Carte 10-2	Ensemble patrimonial Bedford	328
Carte 10-3	Ensemble patrimonial Brigham	329
Carte 10-4	Ensemble patrimonial Brome	330
Carte 10-5	Ensemble patrimonial Cowansville	331
Carte 10-6	Ensemble patrimonial Cowansville (Sweetsburg)	332
Carte 10-7	Ensemble patrimonial Dunham	333
Carte 10-8	Ensemble patrimonial Farnham	334
Carte 10-9	Ensemble patrimonial Frelighsburg	335
Carte 10-10	Ensemble patrimonial Frelighsburg (Abbott's Corner)	336
Carte 10-11	Ensemble patrimonial Frelighsburg (Hunter Mills)	337
Carte 10-12	Ensemble patrimonial Lac-Brome (West Brome)	338
Carte 10-13	Ensemble patrimonial Lac-Brome (Fulford)	339
Carte 10-14	Ensemble patrimonial Lac-Brome (Iron-Hill)	340

Carte 10-15	Ensemble patrimonial Lac-Brome (Knowlton)	341
Carte 10-16	Ensemble patrimonial Notre-Dame-de-Stanbridge	342
Carte 10-17	Ensemble patrimonial Notre-Dame-de-Stanbridge (Moulin-des-Rivières)	343
Carte 10-18	Ensemble patrimonial Saint-Armand (Philpsburg)	344
Carte 10-19	Ensemble patrimonial Saint-Armand	345
Carte 10-20	Ensemble patrimonial Saint-Ignace-de-Stanbridge (Mystic)	346
Carte 10-21	Ensemble patrimonial Saint-Pierre-de-Véronne-à-Pike-River	347
Carte 10-22	Ensemble patrimonial Stanbridge-East	348
Carte 10-23	Ensemble patrimonial Sutton	349
Carte 11-1	Réseaux majeurs et projets	366

LISTE DES TABLEAUX

Tableau 2-1	Évolution de la population par municipalité 1996 - 2001	28
Tableau 2-2	Population permanente et saisonnière -2001	29
Tableau 2-3	Répartition des entreprises et des emplois dans le secteur de la fabrication - 2001	36
Tableau 2-4	Nombre d'emplois par secteur d'activité économique - 1991	37
Tableau 2-5	Nombre d'entreprises par secteur d'activité économique	37
Tableau 2-6	Nombre de fermes par municipalité – 2003	40
Tableau 2-7	Pourcentage de la superficie de la zone agricole occupée par des producteurs agricoles - 2003	41
Tableau 2-8	Nombre de fermes par grande affectation du territoire – 2002	42
Tableau 2-9	Productions animales par municipalité – 2003	43
Tableau 2-10	Productions animales par grande affectation - 2002	43
Tableau 2-11	Production végétale par municipalité - 2002	44
Tableau 2-12	Production végétale par grande affectation du territoire - 2002	45
Tableau 2-13	Potentiel des sols de la zone agricole par grandes affectations	45
Tableau 2-14	Fermes classées selon les revenus agricoles totaux bruts - 2001	46
Tableau 2-15	Fermes classées selon les revenus agricoles totaux bruts - 2001	47
Tableau 2-16	Nombre de logements non reliés à l'agriculture en zone agricole - 2004	54
Tableau 2-17	Îlots déstructurés	56
Tableau 2-18	Typologie des centres urbains de la Montérégie et de la MRC	78
Tableau 2-19	Estimation du nombre de ménages 2001- 2021	80
Tableau 2-20	Augmentation du nombre de logements 1996 - 2001	81
Tableau 2-21	Superficies disponibles dans les périmètres d'urbanisation - 2004	81
Tableau 2-22	Richesse foncière industrielle - 1999	84
Tableau 2-23	Parcs et zones industriels	85
Tableau 2-24	Superficies affectées par le verglas par classe de dommage	90
Tableau 2-25	Programmes d'aide en milieu forestier – 1998 - 2004	90
Tableau 2-26	Partage du réseau routier	96
Tableau 2-27	Offre touristique	97
Tableau 3-1	Hierarchisation des pôles	118
Tableau 5-1	Les grandes affectations du territoire	136
Tableau 8-1	Classification fonctionnelle du réseau routier supérieur	219
Tableau 8-2	Débits journaliers moyens axe nord-sud	224
Tableau 8-3	Débits journaliers moyens axe est-ouest	227
Tableau 8-4	Municipalités desservies par le transport adapté	233
Tableau 8-5	Territoires et municipalités desservies par taxis - 1996	235
Tableau 8-6	Accès routier / caractéristiques des tronçons	244
Tableau 8-7	Niveaux sonores et zones tampons	246
Tableau 8-8	Compatibilité de l'utilisation du sol et des niveaux sonores	247
Tableau 11-1	Le réseau de bibliothèques	358
Tableau 11-2	Les réseaux d'aqueduc et d'égout	359
Tableau 11-3	Équipements, infrastructures et services	362
Tableau 11-4	Ententes intermunicipales et de services	367