

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
VILLE DE COOKSHIRE-EATON

## RÈGLEMENT NUMÉRO 65-2006

### MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 371-2000 DU CANTON D'EATON AFIN DE RÉGIR LES USAGES RÉSIDEN- TIELS EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

---

**ATTENDU** qu'est en vigueur sur le territoire de la MRC, un schéma d'aménagement et de développement, que ce schéma a été adopté par le règlement n° 124-98 et qu'il est intitulé : «Schéma d'aménagement révisé»;

**ATTENDU** que la MRC s'est adressée à la Commission de protection du territoire agricole du Québec le 16 mars 2005 dans le cadre d'une demande à portée collective prévue à l'article 59 de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles et ce, afin d'obtenir une autorisation pour des usages autres qu'agricoles, soit à des fins résidentielles;

**ATTENDU** que cette démarche s'inscrit dans la continuité de la révision du schéma d'aménagement et de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé » entré en vigueur le 18 juin 1998;

**ATTENDU** qu'une politique d'aménagement est déjà incluse dans le schéma d'aménagement révisé encadrant et déterminant les conditions d'émission des permis de construction sur les terrains de plus de 10 hectares situés dans l'affectation rurale, et ce, depuis 1998;

**ATTENDU** que ce type de demande a pour finalité de permettre à une MRC, et en conséquence, à une municipalité, de gérer les usages résidentiels sur l'ensemble de son territoire en zone agricole permanente;

**ATTENDU** que cette nouvelle approche s'appuie sur une vue d'ensemble de la zone agricole, en concertation avec la MRC, les municipalités concernées, l'UPA et la Commission; contrairement au cas par cas, elle permet une gestion plus cohérente dont les effets sont plus facilement évaluables à long terme;

**ATTENDU** que pour mener à terme ce genre de demande, les instances municipales devaient établir des règles claires quant à l'implantation, en zone agricole, de nouvelles utilisations résidentielles qui tiennent compte de la protection du territoire et des activités agricoles, après avoir étudié l'ensemble de la zone agricole et en avoir défini les principales caractéristiques;

**ATTENDU** que la demande d'autorisation à portée collective pour de nouvelles utilisations à des fins résidentielles porte :

- sur des îlots déstructurés de la zone agricole;
- sur des îlots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole;

**ATTENDU** que pour l'analyse de cette demande, la Commission, outre qu'elle devait considérer les critères prévus à l'article 62, devait être satisfaite de la preuve que l'autorisation conditionnelle recherchée traduisait une vue d'ensemble dans la zone agricole et s'inscrivait dans une perspective de développement durable des activités agricoles;

**ATTENDU** que la MRC se caractérise par un régime foncier dont l'intégrité a peu évolué avant et depuis l'adoption de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles. De fait, le territoire est peu morcelé en petites unités foncières. À titre d'exemple, la superficie moyenne des unités foncières admissibles retenues pour l'application de l'article 59 est de 44 hectares. Au surplus, le schéma d'aménagement révisé ne prévoit pas morceler les unités foncières existantes dans le seul but d'ajouter de nouvelles résidences;

**ATTENDU** que cette demande a également pour effet, sur 70% du territoire de la MRC, de limiter la construction de résidences aux résidences de fermes, soit là où l'on retrouve toutes les terres cultivées et les entreprises agricoles et forestières;

**ATTENDU** que la demande et son évaluation ont été encadrées par les principes directeurs suivants :

- 1) la délimitation des secteurs visés par la demande et les constructions subséquentes ne doivent entraîner aucune incidence sur les exploitations agricoles, acéricoles ou forestières actuelles et leurs possibilités de développement;
- 2) la superficie minimale permise doit être suffisante pour ne pas déstructurer le milieu agricole et s'apparenter, autant que possible, à la structure foncière actuelle des secteurs visés;
- 3) l'approche préconisée s'appuie sur une analyse secteur par secteur. Ainsi, les paramètres retenus pour chacun d'eux pourront varier d'un secteur à l'autre;
- 4) l'approche retenue doit favoriser une consolidation foncière plutôt que le démembrement de propriétés agricoles. Ainsi, l'établissement d'une superficie retenue pour un secteur donné ne devrait pas inciter au morcellement de propriétés plus grandes, de manière à multiplier les emplacements résidentiels;
- 5) une propriété qui contient la superficie minimale retenue pour son secteur, s'il y a lieu, doit se composer d'une entité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires). Toutefois, une propriété qui deviendrait vacante à la suite de l'aliénation d'une superficie de droits acquis ne pourra pas faire l'objet d'une nouvelle utilisation résidentielle en vertu de l'article 59, quelle qu'en soit la superficie.

**ATTENDU** que la Commission de protection du territoire agricole du Québec a autorisé, par sa décision 341291 en date du 4 novembre 2005, sur le territoire des 12 municipalités visées (au moment de la décision la municipalité de Newport était fusionnée à la Ville de Cookshire-Eaton), la construction d'une seule résidence, avec une superficie de cinq mille mètres carrés (5000 m<sup>2</sup>) en utilisation non agricole résidentielle, sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus, telle que publiée au registre foncier et qui était vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) en date de la résolution de la MRC à l'égard de sa demande, soit le 16 mars 2005, à l'intérieur des limites d'un module indiqué sur le support cartographique par municipalité préparé par la Commission et déposé au greffe;

**ATTENDU** que la Commission de protection du territoire agricole du Québec a autorisé, par sa décision 341291 en date du 4 novembre 2005, sur le territoire des 12 municipalités visées (au moment de la décision la municipalité de Newport était fusionnée à la Ville de Cookshire-Eaton), la construction d'une seule résidence, avec une superficie de cinq mètres carrés (5000 m<sup>2</sup>) en utilisation non agricole résidentielle, sur une unité foncière de dix hectares (10 ha) et plus, remembrée après le 16 mars 2005 de telle sorte à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) à cette date et situées à l'intérieur des limites d'un module indiqué sur le support cartographique par municipalité préparé par la Commission et déposé au greffe;

**ATTENDU** que la Commission de protection du territoire agricole du Québec a autorisé, par sa décision 341291 en date du 4 novembre 2005, sur le territoire des 12 municipalités visées (au moment de la décision la municipalité de Newport était fusionnée à la Ville de Cookshire-Eaton), le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, à l'intérieur des limites d'un « îlot déstructuré » indiqué sur le support cartographique par municipalité préparé par la Commission et déposé au greffe;

**ATTENDU** que dans sa décision no 341291 en date du 4 novembre 2005, la Commission mentionne être d'avis que, tant au niveau du processus que du contenu, l'approche d'une demande à portée collective est sans équivoque le meilleur instrument pour, à la fois, protéger le territoire et les activités agricoles, et permettre l'implantation de résidences susceptibles de contribuer au développement de l'agriculture;

**ATTENDU** que 80% des îlots déstructurés sont déjà bâtis;

**ATTENDU** que par un avis daté du 4 octobre 2005, la Fédération de l'UPA-Estrie appuie le contenu de l'orientation préliminaire émise par la Commission;

**ATTENDU** que l'avis de la Fédération de l'UPA-Estrie reconnaît que les dispositions de l'article 59, si elles sont bien appliquées, peuvent être bénéfiques pour la protection du territoire et des activités agricoles;

**ATTENDU** que le conseil de l'ancien Canton d'Eaton, faisant maintenant partie de la ville de Cookshire-Eaton, a adopté un Règlement de zonage portant le numéro 371-2000;

**ATTENDU** que le paragraphe 3 du 2<sup>o</sup> alinéa, de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme permet de spécifier, pour chaque zone, les constructions ou les usages qui sont autorisés et ceux qui sont prohibés;

**ATTENDU** que le paragraphe 5 du 2<sup>o</sup> alinéa, de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, permet de spécifier, pour chaque zone, l'espace qui doit être laissé libre entre les constructions et les lignes de rues et les lignes de terrains;

**ATTENDU** que le paragraphe 6 du 2<sup>o</sup> alinéa, de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, permet de spécifier, pour chaque zone, la proportion du terrain qui peut être occupée par une construction ou un usage;

**ATTENDU** que la Ville est régie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., c. A-19.1) et que les articles du Règlement de zonage numéro 371-

2000 ne peuvent être modifiés que conformément aux dispositions de cette loi;

**À CES CAUSES**, il est ordonné et statué par règlement du conseil de la Ville de Cookshire-Eaton et ledit conseil ordonne et statue comme suit, à savoir :

**ARTICLE 1** : Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**ARTICLE 2** : Le présent règlement porte le numéro 65-2006 et peut être cité sous le titre « Règlement modifiant le règlement de zonage du Canton d'Eaton numéro 371-2000 afin de régir les usages résidentiels en zone agricole permanente ».

**ARTICLE 3** : Le chapitre XIV intitulé « DROITS ACQUIS » est modifié par :

- 1) le remplacement de la numérotation du chapitre par la numérotation XV;
- 2) le remplacement de la numérotation des articles 14.1 à 14.4 par la nouvelle numérotation 15.1 à 15.4;

**ARTICLE 4** : Le chapitre XV intitulé « ENTRÉE EN VIGUEUR » est modifié par :

- 1) le remplacement de la numérotation du chapitre par la numérotation XVI;
- 2) le remplacement de la numérotation de l'article 15.1 par la nouvelle numérotation 16.1;

**ARTICLE 5** : Le nouveau chapitre XIV est créé et se lie comme suit :

#### **« CHAPITRE XIV DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION RÉSIDEN­TIELLE DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE**

##### **Article 14.1 Constructions résidentielles dans les zones agricoles en zone agricole permanente**

Dans les zones agricoles A en zone agricole permanente, aucun permis de construction ne peut être émis sauf :

- pour donner suite à un avis de conformité émis (et encore d'actualité) par la Commission suite à une déclaration produite en vertu des articles 31 (reconstruction), 31.1 (entité de cent hectares (100 ha) et plus) et 40 (agriculture comme principale occupation) de la loi de même qu'en vertu des dispositions des articles 101, 103 et 105 (droits acquis, sous réserve de l'article 101.1);
- pour donner suite à une autorisation antérieure de la Commission;
- pour déplacer une résidence bénéficiant de droits acquis sur la même unité foncière et à l'extérieur de la superficie des droits acquis (la résidence y demeure rattachée après autorisation de la Commission);
- sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus où les activités agricoles substantielles sont déjà réalisées (lorsque les activités agricoles déjà pratiquées sur la terre en question justifient la présence d'une résidence). La demande à la Commission, pour être conforme à la

réglementation municipale (et donc subséquemment recevable en vertu des dispositions de l'article 58.5 de la Loi), doit être accompagnée d'une recommandation positive de la MRC (par résolution) et ayant obtenue l'appui de la Fédération de l'UPA de l'Estrie (il est entendu que ce droit de « veto » constitue une entente entre la MRC et l'UPA). De plus, l'intérêt de poursuivre la production agricole doit être durable, de par la combinaison de l'investissement fait (infrastructure agricole, petits fruits avec investissements à long terme comme les framboises, vignes, bleuets, etc.) et les revenus agricoles réalisés ou escomptés (le cas de certains petits fruits), soit la notion de viabilité.

**Article 14.2 Constructions résidentielles dans les zones rurales RU en zone agricole permanente ainsi que dans une partie de la zone A-2 (correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé) et dans une partie de la zone A-3 (correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé).**

Dans les zones rurales RU ainsi que dans une partie de la zone A-2 (correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé) et dans une partie de la zone A-3 (correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé) en zone agricole permanente, les constructions résidentielles ne pourront être situées qu'à l'intérieur des modules identifiés à l'annexe 1 ci-jointe et exclusivement si elle sont conformes aux critères suivants :

- toute nouvelle construction résidentielle devra être érigée sur un chemin public ou privé existant à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé (18 juin 1998) et reconnu par la municipalité;
- la construction d'une seule résidence sera permise sur une unité foncière de dix hectares (10 ha) et plus, telle que publiée au registre foncier et qui était vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) en date de la résolution de la MRC à l'égard de sa demande, soit le 16 mars 2005, à l'intérieur des limites d'un module autorisé;

Nonobstant le paragraphe précédent, la construction d'une seule résidence sera également permise sur une unité foncière ayant été morcelée après le 16 mars 2005 conformément aux morcellements autorisés par le présent règlement.

- la construction d'une seule résidence sur une unité foncière vacante (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) de dix hectares (10 ha) et plus, remembrée après le 16 mars 2005 de telle sorte à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes (à l'exception des bâtiments à des fins agricoles et forestières non commerciales et à l'exception des bâtiments résidentiels accessoires) le 16 mars 2005 et situées à l'intérieur des limites d'un module autorisé, sera également permise;
- une propriété qui deviendrait vacante à la suite de l'aliénation d'une superficie de droits acquis (article 101 et 103 de la Loi), après le 16 mars 2005, ne pourra pas faire l'objet d'une nouvelle utilisation résidentielle en vertu des dispositions de l'article 59. Toutefois, le propriétaire pourrait se prévaloir des dispositions de l'article 40 ou produire une demande avec activités agricoles réalisées, laquelle demande comprendra la recommandation de la MRC et l'appui de l'UPA;

- la largeur requise de la façade de la propriété sur un chemin public ou privé existant le 18 juin 1998, varie selon la superficie de la propriété tel que ci-dessous;

<b>FRONTAGE (mètres)</b>	<b>SUPERFICIE (hectares)</b>
150	10
140	11
130	12
120	13
110	14
100	15 et plus

- la superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder cinq mille mètres carrés (5000 m<sup>2</sup>);
- l'implantation d'une nouvelle résidence est assujettie à des « distances séparatrices » dans le but d'éviter les situations futures pouvant affecter le développement de l'agriculture, soit :

<b>PRODUCTION</b>	<b>UNITÉS ANIMALES</b>	<b>DISTANCES REQUISES (MÈTRES)</b>
Bovine	225	150
Bovine (engraissement)	400	182
Laitière	225	132
Porcine (maternité)	225	236
Porcine (engraissement)	1680	444
Porcine (maternité et engraissement)	330	267

- la résidence doit être implantée à au moins trente mètres (30 m) de l'emprise du chemin public (marge de recul) et à au moins trente mètres (30 m) de la limite latérale (marge latérale) d'une propriété voisine;
- le puits doit être situé à au moins trente mètres (30 m) d'un champs;
- le morcellement à des fins d'implantation résidentielle d'une unité foncière éligible en vertu de l'article 59 est interdite (une demande est irrecevable);
- le morcellement pour tout nouvel usage autre que l'implantation résidentielle (soit commercial, accessoire résidentiel, utilité publique, etc.) d'une partie de l'unité foncière éligible en vertu de l'article 59 est permis en autant que la superficie conservée soit de dix hectares (10 ha) ou plus (la demande est recevable et sera jugée au mérite par la Commission);
- le morcellement à des fins de consolidation agricole ou forestière d'une partie de l'unité foncière éligible en vertu de l'article 59 est permis en autant que la parcelle aliénée le soit en faveur d'un producteur contigu et que la superficie conservée soit de dix hectares (10 ha) ou plus (la demande est recevable et sera jugée au mérite par la Commission);
- Subséquemment à un morcellement pour un usage autre que l'implantation résidentielle et pour des fins de consolidation agricole ou forestière, la construction d'une seule résidence sera permise sur l'unité foncière qui était éligible en vertu de l'article 59.

### **14.3 Constructions résidentielles dans les îlots déstructurés situés en zone agricole permanente**

La Commission de protection du territoire agricole du Québec a autorisé, par sa décision 341291 en date du 4 novembre 2005, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins

résidentielles, à l'intérieur des limites des îlots déstructurés cartographiés à l'annexe 2 ci-jointe.

À l'intérieur de ces îlots déstructurés, seules les normes prévues par les différents règlements d'urbanisme s'appliquent ».

**ARTICLE 6** : La grille des spécifications est modifiée de manière à :

- 1) ajouter dans la section intitulée « NORMES SPÉCIALES » à la suite de « zone à risque d'inondation » le texte suivant : « Constructions résidentielles en zone agricole permanente »;
- 2) ajouter un point aux zones A-1, A-2, A-3, A-4, RU-1, RU-2, RU-3, RU-4, RU-5, RU-6, RU-6A, RU-7, RU-8, RU-9, RU-10 et RU-11, vis-à-vis la norme spéciale « Constructions résidentielles en zone agricole permanente ».

**ARTICLE 7** : La table des matières du Règlement de zonage numéro 371-2000 est modifiée afin de tenir compte des modifications du présent règlement.

**ARTICLE 8** : Les annexes 1 et 2 font partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 9** : Le présent règlement fait partie intégrante du Règlement de zonage numéro 371-2000 qu'il modifie.

**ARTICLE 10** : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et signé à Cookshire-Eaton, ce 3 avril 2006.

---

Normand Potvin  
Maire

---

André Croisetière  
Directeur général / secrétaire-trésorier