

CANADA
MRC DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS
VILLE DE COOKSHIRE-EATON

RÈGLEMENT NUMÉRO 74-2006

MODIFIANT LE RÈGLEMENT DE ZONAGE NUMÉRO 241-88 DE SAWYERVILLE AFIN DE RÉGIR LES USAGES RÉSIDENIELS EN ZONE AGRICOLE PERMANENTE

ATTENDU que 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 (affectations agricole et forestière), 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. 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 m²) en utilisation non agricole résidentielle, sur une unité foncière vacante de dix hectares (10 ha) et plus, telle que publiée au registre foncier et qui était vacante 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 mille mètres carrés (5000 m²) 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 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 la Ville de Cookshire-Eaton a adopté un Règlement de zonage portant le numéro 241-88- secteur Sawyerville;

ATTENDU que le paragraphe 3^o du 2^e 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^o du 2^e 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^o du 2^e 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 241-88 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 74-2006 et peut être cité sous le titre « Règlement modifiant le règlement de zonage numéro 241-88 afin de régir les usages résidentiels en zone agricole permanente ».

ARTICLE 3 : Le chapitre IX intitulé « CONSTRUCTIONS ET USAGES DÉROGATOIRES PROTÉGÉS PAR DROITS ACQUIS » est modifié par :

1. le remplacement de la numérotation du chapitre par la numérotation X;
2. le remplacement de la numérotation des articles 75 à 78 par la nouvelle numérotation 77 à 80.

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

1. le remplacement de la numérotation du chapitre par la numérotation XI ;
2. le remplacement de la numérotation de l'article 79 par la nouvelle numérotation 81.

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

« CHAPITRE IX DISPOSITIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION RÉSIDENIELLE DANS LA ZONE AGRICOLE PERMANENTE

Article 75 Constructions résidentielles dans les zones agricoles correspondant à l'affectation agricole au schéma d'aménagement révisé en zone agricole permanente

Dans les zones agricoles A-23 (dans la partie correspondant à l'affectation agricole au schéma d'aménagement révisé), A-25, A-26 (dans la partie correspondant à l'affectation agricole au schéma d'aménagement révisé), A-27(dans la partie correspondant à l'affectation agricole au schéma d'aménagement révisé), et A-28 (dans la partie correspondant à l'affectation agricole au schéma d'aménagement révisé), 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 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 76 Constructions résidentielles dans les zones agricoles correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé en zone agricole permanente

Dans les zones agricoles correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé A-23 (dans la partie correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé), A-24, A-26 (dans la partie correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé), A-27 (dans la partie correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé), A-28 (dans la partie 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 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;
- la construction d'une seule résidence sur une unité foncière vacante 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 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;

FRONTAGE (mètres)	SUPERFICIE (hectares)
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 m²);
- 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 :

PRODUCTION	UNITÉS ANIMALES	DISTANCES REQUISES (MÈTRES)
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.

ARTICLE 4 : La grille des spécifications est modifiée de manière à :

1. ajouter dans la section intitulée « NORMES SPÉCIALES » le texte suivant : « Constructions résidentielles en zone agricole permanente »;
2. ajouter un point aux zones A-23, A-24, A-25, A-26, A-27 et A-28 vis-à-vis la section normes spéciales intitulé « Constructions résidentielles en zone agricole permanente ».

ARTICLE 5 : La table des matières du Règlement de zonage numéro 241-88 est modifiée afin de tenir compte des modifications du présent règlement.

ARTICLE 6 : L'annexe 1 fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 7 : Le présent règlement fait partie intégrante du Règlement de zonage numéro 241-88 qu'il modifie.

ARTICLE 8 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et signé à Cookshire-Eaton, ce 2 octobre 2006.

Normand Potvin
Maire

André Croisetière
Directeur général / secrétaire-trésorier