

**CANADA, PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DU HAUT-SAINT-FRANÇOIS**

RÈGLEMENT N° 254-06

Règlement modifiant le Règlement n° 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Schéma d'aménagement révisé » relativement à la modification des politiques d'implantation résidentielle dans les affectations agricole, forestière et rurale et relativement à l'ajout d'une politique d'implantation résidentielle dans l'affectation villégiature 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 m²) 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 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 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 QU'il est de la volonté de la MRC de procéder à la modification de son schéma d'aménagement et de développement intitulé « schéma d'aménagement révisé » de manière à y insérer les critères manquants ayant fait l'objet de la décision;

ATTENDU QUE la MRC est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) et que les articles du schéma d'aménagement et de développement intitulé « *Schéma d'aménagement révisé* » ne peuvent être modifiés que conformément aux dispositions de cette loi;

En conséquence, sur la proposition de Normand Potvin, appuyée par Céline Gagné, IL EST RÉSOLU qu'il soit, par le présent règlement, décrété et statué comme suit :

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

ARTICLE 2 : Le présent règlement porte le numéro 254-06 et peut être cité sous le titre « Règlement modifiant le Règlement n° 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Schéma d'aménagement révisé » relativement à la modification des politiques d'implantation résidentielle dans les affectations agricole, forestière et rurale et relativement à l'ajout d'une politique d'implantation résidentielle dans l'affectation villégiature en zone agricole permanente ».

ARTICLE 3 : L'article 9 intitulé « LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT » est modifié de manière à remplacer le texte suivant de l'article 9.1 intitulé « POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENTIELLE DANS L'AFFECTATION AGRICOLE » se lisant comme suit :

« Aussi, pour atteindre ses objectifs, elle a l'intention d'y appliquer les dispositions prévues dans la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles de façon pure et dure. »

Intention d'aménagement

En ce sens, pour le territoire affecté AGRICOLE, la MRC souscrit aux droits et privilèges consentis par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles aux agriculteurs et particuliers en les extensionnant aux producteurs forestiers.

Ainsi, aucune autorisation de la CPTAQ n'est nécessaire pour le type d'implantation suivant :

- résidence de l'agriculteur, ses employés, producteur forestier;
- résidence sur propriété de 100 hectares et plus.

De plus, pour s'assurer que les nouvelles implantations n'engendrent pas une déstructuration accrue de ce milieu, chaque résidence construite en vertu des privilèges ci-haut mentionnés ne pourra jamais être détachée de la propriété et la partie de la propriété utilisée à des fins résidentielles ne devra jamais excéder cinq mille (5 000 m²) mètres carrés.

Ces résidences seront donc par le fait même dégagées de l'obligation de procéder au lotissement comme condition préalable à l'émission du permis de construction ».

Par le texte suivant se lisant comme suit :

« Aussi, pour atteindre ses objectifs, elle a fait en sorte de privilégier les résidences de fermes par rapport aux autres constructions résidentielles.

Intention d'aménagement

*En ce sens, pour le territoire compris **dans l'affectation agricole et dans la zone agricole permanente**, aucun permis de construction pour une résidence 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.*

Dans le cas des résidences construites en vertu des articles 31.1 et 40 de la LPTAA, celles-ci sont dégagées de l'obligation de procéder au lotissement comme condition préalable à l'émission du permis de construction ».

ARTICLE 4 : L'article 9 intitulé « LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT » est modifié de manière à remplacer le texte suivant de l'article 9.2 intitulé « POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENNELLE DANS L'AFFECTATION FORESTIÈRE » se lisant comme suit :

« Pour le territoire affecté FORESTIER, la MRC souscrit aux droits et privilèges consentis par la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles aux agriculteurs et particuliers en les extensionnant aux producteurs forestiers. De cette façon, elle souhaite inciter la création de ferme FORESTIÈRE dans l'éventualité où certains des grands propriétaires se départiraient d'une partie ou de la totalité de leur propriété.

Ainsi, dans cette affectation, une personne physique dont l'occupation première est l'agriculture ou l'exploitation FORESTIÈRE, pourrait sans autorisation de la CPTAQ, construire sur le terrain dont il est propriétaire où il exerce sa principale occupation une résidence pour lui-même, son enfant ou son employé. La même exemption existe également pour tout propriétaire de cent (100) hectares et plus d'un seul tenant qui désire implanter une résidence.

Dans les deux cas précédents, la partie de la propriété utilisée à des fins résidentielles ne doit pas excéder cinq mille (5000 m²) mètres carrés et la résidence ne peut jamais être détachée du reste de la propriété ».

Par le texte suivant se lisant comme suit :

« Dans ce contexte, la MRC a fait en sorte de privilégier les résidences de fermes par rapport aux autres constructions résidentielles.

Intention d'aménagement

*En ce sens, pour le territoire compris **dans l'affectation forestière et dans la zone agricole permanente**, aucun permis de construction pour une résidence 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.

Dans le cas des résidences construites en vertu des articles 31.1 et 40 de la LPTAA, celles-ci sont dégagées de l'obligation de procéder au lotissement comme condition préalable à l'émission du permis de construction ».

ARTICLE 5 : L'article 9 intitulé « LES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT » est modifié de manière à remplacer l'article 9.3 intitulé « POLITIQUE D'IMPLANTATION RÉSIDENIELLE DANS L'AFFECTATION RURALE » se lisant comme suit :

« 9.3 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation rurale »

À l'intérieur de l'affectation rurale, le potentiel des sols pour l'agriculture est faible et plusieurs terres sont en friche ou inutilisées pour des fins agricoles. Pour ces raisons, il serait possible d'y permettre des activités autres qu'agricoles compatibles avec le caractère rural de ce milieu.

Toutefois, bien que dans cette affectation l'activité agricole soit moins dynamique, il est essentiel de protéger les exploitations existantes et les îlots de bonnes terres agricoles, et de s'assurer que les implantations résidentielles respectent les distances établies par le biais des règlements et directives visant l'activité agricole et plus spécifiquement les établissements d'élevage. En aucun temps, les nouvelles implantations résidentielles ne devront restreindre les possibilités de production agricole des bons sols et des exploitations existantes.

Intention d'aménagement

Dans l'affectation rurale, les implantations résidentielles dans la zone agricole permanente devront se conformer 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 et reconnu par la municipalité;
- la résidence pourra être érigée sur tout terrain existant à l'entrée en vigueur du schéma d'aménagement révisé dont la superficie est égale ou supérieure à dix hectares (10 ha);
- le terrain devra avoir un frontage minimum de 150 mètres sur le chemin. Cependant, pour tenir compte de certaines situations existantes, le frontage pourra être réduit jusqu'à 100 mètres selon le tableau suivant :

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

- la résidence projetée, y compris ses dépendances, peut utiliser à cette fin une superficie n'excédant pas 5000 m²;

- en tout temps, les constructions projetées devront se conformer aux normes d'implantation prévues aux règlements municipaux et aux dispositions de la Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles.

Dans l'affectation rurale, les implantations résidentielles à **l'extérieur de la zone agricole permanente** devront se conformer 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 et reconnu par la municipalité;
- le terrain devra être conforme aux dispositions relatives au lotissement du document complémentaire.

Le morcellement :

- le morcellement prévu en vertu des dispositions de la LPTAA et le morcellement visant le détachement d'un terrain d'une superficie de 5000 m² où est située une résidence et dont le résidu vise la consolidation d'entreprise agricole ou forestière sont permis dans la zone agricole permanente située dans l'affectation rurale;
- en aucun cas, le résidu d'un tel terrain ne pourra être construit subséquemment au morcellement en vertu des précédentes dispositions;
- le morcellement ne devra pas avoir pour incidence la création de terrains enclavés ».

Par l'article 9.3 suivant se lisant comme suit :

« 9.3 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation rurale

À l'intérieur de l'affectation rurale, le potentiel des sols pour l'agriculture est faible et plusieurs terres sont en friche ou inutilisées pour des fins agricoles. Pour ces raisons, il serait possible d'y permettre des activités autres qu'agricoles compatibles avec le caractère rural de ce milieu.

Toutefois, bien que dans cette affectation l'activité agricole soit moins dynamique, il est essentiel de protéger les exploitations existantes et les îlots de bonnes terres agricoles, et de s'assurer que les implantations résidentielles respectent les distances établies par le biais des règlements et directives visant l'activité agricole et plus spécifiquement les établissements d'élevage. En aucun temps, les nouvelles implantations résidentielles ne devront restreindre les possibilités de production agricole des bons sols et des exploitations existantes.

Intention d'aménagement

Dans l'affectation rurale et dans la **zone agricole permanente**, les implantations résidentielles ne pourront être situées qu'à l'intérieur des modules identifiés à l'annexe 1 ci-jointe et exclusivement si elles 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;

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 6 : L'article 9 intitulé « POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT » est modifié par le remplacement de la numérotation des articles 9.4 à 9.13 par la nouvelle numérotation 9.6 à 9.15.

ARTICLE 7 : L'article 9 intitulé « POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT » est modifié de manière à ajouter le nouvel article 9.4 se lisant comme suit :

« 9.4 Politique d'implantation résidentielle dans l'affectation villégiature

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.

Ce type de demande a eu pour finalité de permettre à la MRC, et en conséquence, à chacune des municipalités, de gérer les usages résidentiels sur l'ensemble de son territoire en zone agricole permanente.

De toutes petites parties de l'affectation villégiature se trouve en zone agricole permanente. Dans ce contexte, la MRC a fait en sorte de privilégier les résidences de fermes par rapport aux autres constructions résidentielles.

Intention d'aménagement

En ce sens, pour le territoire compris dans l'affectation villégiature et dans la zone agricole permanente, aucun permis de construction pour une résidence 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 8 : L'article 9 intitulé « POLITIQUE D'AMÉNAGEMENT » est modifié de manière à ajouter le nouvel article 9.5 se lisant comme suit

« 9.5 Politique d'implantation résidentielle 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, sur le territoire de la MRC, 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 d'implantation de la résidence telles que prévues aux

ARTICLE 9 : La table des matières du schéma d'aménagement et de développement intitulé « Schéma d'aménagement révisé » est modifiée afin de tenir compte des modifications du présent règlement.

ARTICLE 10 : La grille intitulée « GRILLE DES USAGES À L'INTÉRIEUR DES GRANDES AFFECTATIONS » est remplacée par l'annexe 3 ci-jointe.

ARTICLE 11 : La grille intitulée « GRILLE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE » est remplacée par l'annexe 4 ci-jointe.

ARTICLE 12 : Les annexes 1, 2, 3 et 4 font partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 13 : Le présent règlement fait partie intégrante du schéma d'aménagement et de développement intitulé « *Schéma d'aménagement révisé* ».

ARTICLE 14 : Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

DOCUMENT INDIQUANT LA NATURE DES MODIFICATIONS À ÊTRE APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS DE ZONAGE DES MUNICIPALITÉS DE LA MRC

Conséquemment à l'adoption du Règlement n° 254-06 *modifiant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Règlement modifiant le Règlement n° 124-98 édictant le schéma d'aménagement et de développement de la MRC intitulé « Schéma d'aménagement révisé »* relativement à la modification des politiques d'implantation résidentielle dans les affectations agricole, forestière et rurale et relativement à l'ajout de la politique d'implantation résidentielle dans l'affectation villégiature dans la zone agricole permanente, le règlement de zonage des municipalités Ascot Corner, Bury, Chartierville, Cookshire-Eaton, Dudswell, Hampden, La Patrie, Lingwick, Newport, Saint-Isidore-de-Clifton, Scotstown, Weedon et Westbury devra être modifié.

Nature des modifications à apporter

Les municipalités devront amender leur règlement de zonage afin d'inclure les dispositions normatives suivantes relativement à l'implantation de constructions résidentielles en zone agricole permanente dans les affectations et zones correspondant aux affectations agricole, forestière, rurale et de villégiature au schéma d'aménagement révisé :

- 1. « pour le territoire compris dans la zone agricole permanente et dans les affectations et zones correspondant aux affectations agricole, forestière et de villégiature au schéma d'aménagement révisé, aucun permis de construction pour une résidence ne peut être**
 - 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 ne 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.

Dans le cas des résidences construites en vertu des articles 31.1 et 40 de la LPTAA, celles-ci sont dégagées de l'obligation de procéder au lotissement comme condition préalable à l'émission du permis de construction ».

2. pour le territoire compris dans la zone agricole permanente et dans les affectations et zones correspondant à l'affectation rurale au schéma d'aménagement révisé, les implantations résidentielles ne pourront être situées qu'à l'intérieur des modules identifiés à l'annexe 1 ci-jointe et exclusivement si elles 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 ville;
- 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;

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 de nouvelles résidences 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);*
- *Subséquentement 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.*

3. « Politique d'implantation résidentielle 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, sur le territoire de la MRC, 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 d'implantation de la résidence telles que prévues aux règlements municipaux s'appliquent ».

Le présent document est adopté en vertu du deuxième alinéa de l'article 48 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ADOPTÉ LE