

COMMISSION DE PROTECTION DU TERRITOIRE AGRICOLE DU QUÉBEC

IDENTIFICATION DU DOSSIER

Numéro : 353225
MRC : Arthabaska
Date : Le 4 août 2009

MEMBRES PRÉSENTS

Gary Coupland, commissaire
Réjean St-Pierre, vice-président
Guy Lebeau, commissaire

DEMANDERESSE

MRC Arthabaska

MUNICIPALITÉS INTÉRESSÉES

Municipalité de Notre-Dame-de-Ham
Municipalité de Sainte-Hélène-de-Chester
Municipalité de Chesterville
Municipalité de Ham-Nord
Municipalité de Kingsey Falls
Municipalité de Maddington
Municipalité de Saint-Albert
Municipalité de Saint-Christophe-d'Arthabaska
Municipalité de Sainte-Anne-du-Sault
Municipalité de Sainte-Clotilde-de-Horton
Municipalité de Sainte-Séraphine
Municipalité de Saint-Louis-de-Blandford
Municipalité de Saint-Norbert-d'Arthabaska
Municipalité de Saint-Rémi-de-Tingwick
Municipalité de Saint-Rosaire
Municipalité de Saint-Samuel
Municipalité de Saints-Martyrs-Canadiens
Municipalité de Saint-Valère
Municipalité de Tingwick
Municipalité de Victoriaville
Municipalité de Warwick

UNION DES PRODUCTEURS AGRICOLES

Fédération de l'UPA-Estrie
Fédération de l'UPA du Centre-du-Québec

DÉCISION

en vertu de l'article 59 de la
Loi sur la protection du territoire et des activités agricoles

LA DEMANDE

- [1] La MRC Arthabaska a adopté la résolution 2007-06-14209, le 20 juin 2007, afin d'initier sa demande pour l'implantation de résidences sur son territoire, en vertu des dispositions de l'article 59 de la Loi, soit pour une demande à portée collective.
- [2] Une telle demande peut porter :
- sur des îlots déstructurés de la zone agricole;
 - sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole.
- [3] La demande soumise porte sur ces deux volets.
- [4] Cette MRC compte 24 municipalités. Des 23 municipalités qui comptent une zone agricole établie sur leur territoire, 21 sont visées. Par contre, seulement 8 de celles-ci sont visées par le volet 2.

LA RECEVABILITÉ ET LE RAPPEL DES DISPOSITIONS DE LA LOI

- [5] La demande de la MRC Arthabaska est recevable au sens de la Loi.
- [6] Le schéma d'aménagement et de développement révisé de la MRC est en vigueur depuis le 4 avril 2006 et est reconnu comme étant conforme aux orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.
- [7] La caractérisation de la zone agricole est inscrite au schéma d'aménagement et de développement révisé.
- [8] Pour procéder à l'étude de cette demande, la Commission, outre qu'elle doit considérer les critères prévus à l'article 62, doit être satisfaite que l'autorisation conditionnelle recherchée traduise une vue d'ensemble de la zone agricole et qu'elle s'inscrive dans une perspective de développement durable des activités agricoles.

LA DÉMARCHE

- [9] Les rencontres tenues les 16 octobre 2007, 11 décembre 2007, 19 février 2008, 10 mars 2008, 28 avril 2008, 26 mai 2008, 18 décembre 2008, 16 février 2009 et 4 mars 2009, et qui réunissaient les représentants de la MRC, des municipalités et des fédérations de l'UPA (Estrie et Centre-du-Québec), ainsi que de la Commission, ont permis aux instances de conclure une entente au présent dossier.
- [10] Le traitement de ce dossier s'est échelonné sur une longue période et a requis plusieurs rencontres, surtout à cause de la modification à la demande en cours de route.
- [11] En effet :
- initialement, une centaine d'îlots furent identifiés, alors que quelque 154 lots ont fait l'objet de l'entente;
 - initialement, la demande pour le volet 2 visait seulement deux municipalités, soit Sainte-Hélène-de-Chester et Notre-Dame-du-Ham, identifiées dans le schéma d'aménagement et de développement. De plus, l'objectif de la MRC était de permettre le morcellement en unités foncières de 10 hectares avec l'implantation d'une nouvelle résidence, et ce, sur des sols de classe 7 seulement;
 - étant donné qu'un tel morcellement est irrecevable, la demande a été modifiée à deux reprises pour traiter toute l'affectation agroforestière des huit municipalités au sud de la MRC (territoire des Appalaches), et ce, indépendamment des classes de sol (mais généralement des sols de classes 5 et 7). De plus, la superficie minimale des unités foncières admissibles a été modulée, soit pour celles de 4, 10 et 20 hectares, et ce, selon l'affectation agroforestière afférente, dont les limites furent établies.
- [12] Aussi, des visites de terrain furent réalisées par chacun des organismes afin de bien cerner les réalités des milieux en cause.

LE CONTEXTE AGRICOLE

- [13] Le territoire de la MRC Arthabaska, ayant une superficie totale de 188 653 hectares, dont 172 765 hectares sont en zone agricole, a ses particularités.
- [14] La MRC décrit les grandes orientations de l'aménagement du territoire à l'égard de l'agriculture et de la forêt dans son schéma d'aménagement et de développement révisé comme suit :

2.1 L'Agriculture

ORIENTATION

Protéger et mettre en valeur le territoire agricole.

PROBLÉMATIQUE

Le secteur de l'agroalimentaire est primordial pour l'économie régionale et celui-ci prend de plus en plus d'importance. Les propriétaires favorisent l'établissement de leurs entreprises près des ressources premières, c'est-à-dire dans les zones agricoles.

Les pressions qu'exercent les activités urbaines représentent un enjeu important dans la préservation de nos milieux agricoles. Les activités urbaines tentent d'empiéter dans les milieux agricoles pour accroître leur rayon d'action.

OBJECTIFS PARTICULIERS

Préserver l'intégrité des secteurs agricoles dynamiques;

Revitaliser les zones agricoles en déclin et valoriser les secteurs à faible potentiel des sols;

Minimiser les contraintes provenant des établissements non agricoles;

Assurer une cohabitation harmonieuse des activités agricoles et non agricoles.

MISE EN ŒUVRE

Le territoire agricole comprend de nombreux secteurs qui se distinguent par leur force et leur vitalité. Afin de préserver ces territoires, la MRC d'Arthabaska, par le biais de son schéma d'aménagement et de développement et de son document complémentaire, établit des principes et des normes concernant l'implantation des constructions et usages autres qu'agricoles en territoire agricole.

D'un autre côté, certaines parties du territoire agricole présentent des signes de déclin ou comportent des limites pour la pratique de l'agriculture. Estimant le besoin de renforcer certaines parties de son territoire agricole, la MRC d'Arthabaska entend trouver des moyens visant à renforcer ces secteurs.

Le territoire agricole constitue un lieu attirant pour l'établissement d'activités autres qu'agricoles. La MRC d'Arthabaska considère toutefois que ces circonstances ne doivent pas conduire à une désorganisation du territoire agricole. Elle entend donc réglementer dans le but de minimiser les contraintes provenant de ces établissements.

La venue d'activités autres qu'agricoles dans la zone agricole peut imposer des limites au développement de l'agriculture. Par le biais de son schéma d'aménagement et de développement, la MRC d'Arthabaska tient à assurer une cohabitation harmonieuse entre ces activités. La MRC d'Arthabaska entend veiller à ce que cette cohabitation harmonieuse des activités agricoles et non agricoles puisse s'opérer à la jonction de la zone agricole et des périmètres d'urbanisation.

2.2 La Forêt

DESCRIPTION

La foresterie constitue un champ d'activités important sur le territoire de la MRC d'Arthabaska. Les activités de coupe et de transformation du bois de même que les travaux d'aménagement de la forêt contribuent largement au développement économique régional. Plusieurs municipalités de la MRC d'Arthabaska comptent sur l'industrie de la transformation du bois pour maintenir l'économie locale.

La forêt joue un rôle de première instance dans la sauvegarde de la biodiversité du territoire. Elle est également une source de refuge pour la faune et intervient dans la régulation de l'écoulement des eaux. Plusieurs études démontrent que le seuil sous lequel il y a une perte significative de la biodiversité se situe autour de 30 % de superficie boisée. La préservation de ces espaces boisés constitue un élément indispensable quant à la gestion durable du milieu naturel.

LES RÉSULTATS

- [15] Le résultat des discussions qui eurent cours entre la MRC, les Municipalités, les UPA et la Commission a été traduit dans un document discuté lors de la rencontre du 4 mars 2009. Ce document établit les cas et les conditions à l'égard de l'implantation de la fonction résidentielle sur l'ensemble de la zone agricole sur le territoire de la MRC, ainsi que le volet normatif, soit les marges de recul et les distances séparatrices. Il énonçait de quelle façon la MRC traduirait le consensus dans une révision de son schéma d'aménagement et de développement, lequel devrait par la suite faire l'objet d'une intégration dans la réglementation municipale.
- [16] L'exercice n'a pas été complété avec l'objectif de permettre l'implantation d'un nombre déterminé de résidences en zone agricole. On a plutôt cherché à, d'abord, bien préserver les territoires agricoles dynamiques et l'affectation agroforestière non visée. Par la suite, on s'est efforcé de « faire le ménage » en ce qui concerne les îlots déstructurés et, finalement, à identifier les secteurs pouvant recevoir des résidences en lien avec des propriétés foncières de tailles variables dans l'affectation agroforestière des huit municipalités au sud de la MRC. Il a été convenu de moduler la superficie minimale à trois niveaux, soit de 4, 10 et 20 hectares, en créant trois types d'affectation agroforestière.

- [17] L'objectif était de permettre le développement de certaines activités agricoles de moindre envergure sur certaines portions du territoire, sans toutefois affecter les activités agricoles et forestières existantes et leur développement.
- [18] En effet, dans l'affectation agroforestière de 20 hectares, c'est l'activité forestière qui domine, alors que celle de 4 hectares est limitée à quelques secteurs très circonscrits, où le régime foncier compte plusieurs unités foncières de petites tailles et avec plusieurs résidences.
- [19] Le résultat des discussions devra conduire à la modification du schéma d'aménagement et de développement révisé, selon la procédure établie par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

L'affectation agricole dynamique et l'affectation agroforestière à l'extérieur des huit municipalités visées par le volet 2

- [20] Ainsi, pour donner de la perspective aux résultats, on peut souligner qu'aucune nouvelle résidence autre que celles prévues en vertu des articles 40 (résidences de ferme, principale occupation) et 31.1 (propriété vacante d'un seul bloc de 100 hectares ou plus) ne serait permise sur 84,6 % de la zone agricole de la MRC, soit dans l'affectation agricole dynamique et l'affectation agroforestière à l'extérieur des huit municipalités visées par le volet 2 (secteurs).
- [21] On pourrait toutefois y construire les résidences qui bénéficient déjà d'autorisation de la Commission et remplacer celles de droits acquis ou de privilèges selon les dispositions relatives à l'extinction de tels droits prévus par la Loi.
- [22] Il est aussi prévu que l'on puisse soumettre une demande à la Commission en vue de déplacer sur la même propriété une résidence bénéficiant des droits prévus aux articles 101, 103 et 105 (droits acquis) de la Loi, ou par l'article 31 (le propriétaire d'un lot vacant à la date d'entrée en vigueur de la Loi pouvait construire une résidence sur un lot vacant entre les années 1978 et 1988), ou pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à une fin commerciale, industrielle ou institutionnelle. Il s'agit des deux seuls types de demandes qui seront toujours recevables à la Commission.

Les îlots déstructurés

- [23] Un îlot déstructuré peut être défini comme suit :

« ... entités ponctuelles de superficie restreinte, déstructurées par l'addition au fil du temps d'usages non agricoles et à l'intérieur desquelles subsistent de rares lots vacants enclavés et irrécupérables pour l'agriculture »¹.

¹ Les orientations du gouvernement en matière d'aménagement, la protection du territoire et des activités agricoles, document complémentaire révisé, décembre 2001.

- [24] Le consensus établit la présence de deux types d'îlots déstructurés sur le territoire de la MRC.
- [25] Les îlots de type 1, avec morcellement, où seules les normes relatives au zonage municipal s'appliqueront. Les îlots de type 2, sans morcellement, où le propriétaire d'une unité foncière en date de la résolution de la MRC (20 juin 2007), dont une partie se trouve à l'intérieur de l'îlot pourra y construire une résidence, mais celle-ci y demeurerait rattachée.
- [26] Le résultat des discussions permet l'implantation d'environ 543 nouvelles résidences dans les 154 îlots déstructurés (superficie totale de 1 785 hectares) alors qu'il existe actuellement quelque 2 631 résidences.

Municipalités	Nb. de maisons existantes	Nb. de maisons additionnelles
Sainte-Hélène-de-Chester	41	25
Chesterville	16	17
Ham-Nord	21	12
Kingsey Falls	88	39
Maddington	37	11
Notre-Dame-de-Ham	12	10
Saint-Albert	339	59
Saint-Christophe-d'Arthabaska	165	42
Saint-Christophe-d'Arthabaska-Victoriaville	5	2
Sainte-Anne-du-Sault	73	28
Sainte-Clotilde-de-Horton	181	30
Sainte-Séraphine	66	35
Saint-Louis-de-Blandford	158	71
Saint-Norbert-d'Arthabaska	117	41
Saint-Rémi-de-Tingwick	10	0
Saint-Rosaire	94	17
Saint-Samuel	136	31
Saint-Valère	233	26
Tingwick	54	11
Victoriaville	667	28
Warwick	118	8
Total	2 631	543

- [27] Il y a lieu de donner une perspective à ces données.

- [28] Lorsqu'on évoque la problématique « d'occupation du territoire », on ne peut que constater que la zone agricole de cette MRC compte déjà beaucoup de résidences. En plus de ces 2 631 résidences, il y a des résidences de ferme, ainsi que toutes les autres qui ne se trouvent pas dans les îlots.
- [29] Aucune résidence additionnelle dans un îlot ne viendra nuire davantage aux activités agricoles environnantes puisque la demande vise à combler des espaces libres entre les résidences existantes.
- [30] En effet, il a été convenu que la reconnaissance d'un îlot déstructuré et l'implantation de nouvelles résidences en vertu de la présente décision n'ajouteront pas de nouvelles contraintes pour l'agriculture sur les lots avoisinants. À titre d'exemple, la MRC ne pourrait pas donner un statut d'immeuble protégé à un îlot déstructuré.
- [31] Aussi, la MRC s'engage à respecter cette condition.

Les résidences en lien avec des propriétés vacantes et de tailles variables

- [32] Avec une modification des limites des affectations agricole dynamique et agroforestière à certains endroits dans les 8 municipalités visées, le résultat final permet l'ajout d'une résidence sur des propriétés vacantes (vacante veut dire, sans résidence ou chalet) de superficies minimales variantes, soit de 4, 10 et 20 hectares.
- [33] La superficie totale de chaque affectation, ainsi que les îlots déstructurés, est répartie selon le tableau suivant :

Affectation	Superficie (hectares)	% de la zone agricole
Agroforestière – 4 hectares	767	0,4
Agroforestière – 10 hectares	650	0,4
Agroforestière – 20 hectares	23 481	13,6
Agricole dynamique ou agroforestière non visée	146 082	84,6
Îlots déstructurés	1 785	1,0
Total	172 765	100,0

- [34] L'entente intervenue permet l'ajout d'environ 297 résidences en lien avec des propriétés vacantes dont la superficie minimale est de 4, 10 ou 20 hectares, selon le tableau suivant par municipalité :

Municipalité	Nombre de résidences potentiel
Chesterville	67
Ham-Nord	39
Notre-Dame-de-Ham	22
Sainte-Hélène-de-Chester	68
Saint-Norbert-d'Arthabaska	26
Saint-Rémi-de-Tingwick	21
Saints-Martyrs-Canadiens	10
Tingwick	44
Totale	297

- [35] Dans ces affectations agroforestières, on pourrait de plus y construire des résidences en vertu des articles 40 (résidences de ferme) et 31.1 (propriété vacante d'un seul bloc de 100 hectares ou plus) et sur les emplacements qui bénéficient déjà d'autorisation de la Commission. On pourrait aussi remplacer celles de droits acquis ou de privilèges, selon les dispositions relatives à l'extinction de tels droits prévus par la Loi.
- [36] Il est aussi prévu que l'on puisse toujours soumettre une demande à la Commission dans certaines circonstances, notamment :
- en vue de déplacer sur la même propriété une résidence bénéficiant des droits prévus aux articles 101 et 103 de la Loi, ou par l'article 31;
 - pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis en vertu des articles 101 et 103 de la Loi à une fin commerciale, industrielle et institutionnelle;
- [37] De plus, un remembrement des propriétés foncières sera possible dans ces affectations, et pour ce faire, deux ou plusieurs unités foncières vacantes au 20 juin 2007 situées à l'intérieur des affectations agroforestières, remembrées de telle sorte à atteindre la superficie minimale prévue, pourront construire une seule résidence aux mêmes conditions que celles prévues.
- [38] Lorsqu'une unité foncière admissible au 20 juin 2007 se trouve en partie dans l'une ou l'autre des affectations agroforestières, c'est la superficie totale de la propriété qui compte pour la superficie minimale requise, mais la résidence doit être implantée à l'intérieur de l'affectation agroforestière afférente.

Les marges de recul (volet 2)

- [39] Afin d'éviter que les nouvelles résidences apportent des contraintes à l'agriculture environnante, certaines marges de recul ont été convenues. Il s'agit des mêmes normes à respecter par les agriculteurs par rapport aux usages résidentiels lors de l'épandage des fumiers et lisiers ou par rapport aux puits lors de l'implantation d'amas au champ.
- [40] La marge de recul latérale à respecter entre la résidence autorisée et une ligne de propriété non résidentielle est de 30 mètres. Par ailleurs, il est convenu qu'une distance de 75 mètres de marge de recul sera respectée par rapport à un champ en culture sur une propriété voisine ou de la partie de ce champ à l'extérieur de l'aire déjà grevée pour l'épandage de fumiers par un puits, une résidence existante, cours d'eau, etc.
- [41] Cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, tel que prévu dans les orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.
- [42] Afin d'éviter que le puits d'une nouvelle résidence empêche l'implantation d'un amas au champ, l'implantation du puits serait contrainte à respecter la norme qui suit.
- [43] L'implantation d'un puits visant à desservir une nouvelle résidence construite en vertu du volet « secteurs » sera interdite à moins de 300 mètres d'un champ cultivé au sens du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).
- [44] La distance de 300 mètres ne s'applique qu'à la partie du champ qui n'est pas grevée par un puits existant au moment de la demande d'implantation ou par d'autres contraintes prévues au Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) et au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).

Les distances séparatricesPour les îlots déstructurés (volet 1)

- [45] La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoutera pas de nouvelles contraintes à l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot. La MRC s'engage à respecter cette condition.

Pour les résidences dans les secteurs (volet 2)

- [46] L'implantation d'une nouvelle résidence en vertu du volet « secteurs » sera assujettie à des « distances séparatrices », dans le but d'éviter les situations futures pouvant affecter le développement de l'agriculture, soit le respect du principe de réciprocité.

- [47] Ainsi, en date de l'émission d'un permis de construction (article 32 de la Loi), l'implantation d'une résidence en vertu du volet 2 « *sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole* » doit respecter une distance séparatrice réciproque vis-à-vis l'établissement de production animale le plus rapproché, ou celui faisant office de point de référence, en basant les calculs pour 225 unités animales minimales ou pour le nombre du certificat d'autorisation de l'établissement de production animale en question, si supérieur, le tout selon le tableau suivant :

Type de production	Unités animales	Distance minimale requise (m)
Bovine	jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	jusqu'à 400	182
Laitière	jusqu'à 225	132
Porcine (maternité)	jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement)	jusqu'à 599	322
Porcine (maternité et engraissement)	jusqu'à 330	267
Poulet	jusqu'à 225	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

- [48] À la suite de l'implantation d'une nouvelle résidence, un établissement d'élevage existant pourra être agrandi ou le type d'élevage modifié, de même que le nombre d'unités animales pourra être augmenté, sans contrainte additionnelle pour l'établissement d'élevage, jusqu'à 599 unités animales.

La superficie permise pour des fins résidentielles (volet 2 et îlots sans morcellement)

- [49] La superficie maximale utilisée à des fins résidentielles ne devra pas excéder 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres en bordure d'un plan d'eau.

La prise d'effet de la décision

- [50] Dans un délai maximal de deux (2) ans de la décision, les outils d'aménagement (schéma et réglementation municipale) devront traduire les conditions prévues par la présente décision pour les résidences prévues par le volet 2 de l'article 59 (en lien avec des superficies suffisantes pour ne pas déstructurer la zone agricole).
- [51] La MRC pourra adopter un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) qui permettra de préserver les acquis de l'entente dans l'attente des règlements municipaux de concordance et l'autorisation prendra effet en ce qui concerne les îlots déstructurés (volet 1 de l'article 59) dès que ledit RCI aura pris effet. À défaut, cette partie de l'autorisation prendra effet au même moment que le volet 2, soit lorsque le schéma d'aménagement sera révisé et traduit dans la réglementation locale.

Bilan des constructions

- [52] La MRC s'engage à fournir aux autres parties de l'entente un bilan annuel (année calendrier) indiquant le nombre de résidences construites en vertu de l'article 59, et ce, par volet.

L'ORIENTATION PRÉLIMINAIRE / LES OBSERVATIONS ADDITIONNELLES

- [53] Le 25 juin 2009, la Commission a transmis à la MRC, aux municipalités et aux fédérations de l'UPA, une orientation préliminaire signifiant qu'elle entendait faire droit à la demande aux conditions énoncées.
- [54] Les parties ont transmis des avis favorables sur l'orientation préliminaire comme en témoignent les documents suivants déposés au dossier.

MRC/MUNICIPALITÉS/UPA	RÉSOLUTION	DATE
MRC Arthabaska	2009-06-15436	30 juin 2009
Sainte-Hélène-de-Chester	09-07-124	6 juillet 2009
Chesterville	09-07-89	6 juillet 2009
Ham-Nord	2009-07-115	6 juillet 2009
Kingsey Falls	09-158	6 juillet 2009
Maddington	2799-08-09	3 août 2009
Notre-Dame-de-Ham	10-07-09	6 juillet 2009
Saint-Albert	2009-101	6 juillet 2009
Saint-Christophe-d'Arthabaska	2009-07-116	6 juillet 2009
Sainte-Anne-du-Sault	144-07-09	6 juillet 2009
Sainte-Clotilde-de-Horton	09-0715	6 juillet 2009
Sainte-Séraphine	n/a	6 juillet 2009
Saint-Louis-de-Blandford	09-07-217	6 juillet 2009
Saint-Norbert-d'Arthabaska	1426-07-09	7 juillet 2009
Saints-Martyrs-Canadiens	2009-07-107	6 juillet 2009
Saint-Rémi-de-Tingwick	2009-07-372	6 juillet 2009
Saint-Rosaire	5316-0709	6 juillet 2009
Saint-Samuel	81-07-2009	6 juillet 2009
Saint-Valère	140-2009	6 juillet 2009
Tingwick	2009-07-109	6 juillet 2009
Victoriaville	457-07-09	6 juillet 2009
Warwick	2009-07-196	6 juillet 2009
Fédération de l'UPA-Estrie	n/a	16 juillet 2009
Fédération de l'UPA du Centre-du-Québec	n/a	16 juillet 2009

L'APPRÉCIATION

- [55] La Commission peut donc faire droit à la demande faisant l'objet d'un consensus.
- [56] La Commission est satisfaite du fait que la demande traduit une vue d'ensemble de la zone agricole, puisque la MRC cherche à gérer l'ensemble de sa zone agricole en considérant toutes ses caractéristiques.
- [57] Par les travaux réalisés et l'entente intervenue, on peut aussi conclure que la demande s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles. En effet, la MRC cherche à préserver la pérennité de sa base territoriale pour la pratique de l'agriculture en assurant la protection et le développement des entreprises agricoles de son territoire et en proposant des solutions visant à favoriser une forme d'occupation du territoire qui tient compte du potentiel et des caractéristiques du milieu et qui mise sur le développement d'activités agricoles pratiquées d'une manière extensive, sans que cela ne se fasse au détriment des activités agricoles et forestières existantes.
- [58] La Commission conclut que la caractérisation de la zone agricole, issue de l'entente, traduit bien la réalité du milieu. Les affectations modifiées forment des ensembles dont les caractéristiques se ressemblent en s'appuyant sur des informations factuelles (potentiels agricole ou forestier, possibilités d'utilisation à des fins agricoles, présence de fermes et de terres cultivées, d'érablières, morcellement des propriétés, présence de plusieurs résidences ou chalets, etc.).
- [59] Les conditions que l'on retrouvera suite aux modifications au schéma d'aménagement de la MRC représentent un gain important pour la protection du territoire et des activités agricoles à long terme.
- [60] Pour ce qui est de l'affectation agroforestière visée, on peut conclure globalement que l'entente intervenue n'a pas de conséquence sur les activités agricoles ou forestières existantes et sur leur développement ainsi que sur les possibilités d'utilisation à des fins agricoles des lots avoisinants, notamment en tenant compte des normes visant à atténuer les inconvénients reliés aux odeurs inhérentes aux activités agricoles découlant de l'exercice des pouvoirs prévus au quatrième paragraphe du deuxième alinéa de l'article 113 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.
- [61] De plus, cela n'impose pas de contraintes et d'effets résultant de l'application des lois et règlements, notamment en matière d'environnement et, plus particulièrement, pour les établissements de production animale, ainsi que pour l'implantation d'amas au champ.
- [62] L'implantation potentielle de résidences, suivant l'entente, permettrait donc une forme d'occupation du territoire, en lien avec l'exploitation de la ressource agricole, qui correspond à la réalité du milieu en cause et qui permettrait d'y canaliser des usages agricoles moins intensifs ou à petite échelle qui, autrement, entrent en concurrence avec l'agriculture dynamique sur les meilleures terres. Dans ce contexte, l'article 61.1 de la Loi ne trouve pas application.

- [63] Comme l'étude sur l'implantation de résidences s'est effectuée secteur par secteur, en considérant les caractéristiques particulières de chacun des milieux à partir des propriétés existantes, la Commission s'est assurée que les résidences que l'on pourrait implanter le soient sur des propriétés de taille suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole de cette affectation.
- [64] Par ailleurs, on a retenu les îlots déstructurés qui représentent des sous-ensembles dont les possibilités d'utilisation à des fins agricoles sont irréalistes, tenant compte de la présence de nombreuses résidences, dont plusieurs autorisées dans le cadre de la Loi, soit par la Commission ou le Tribunal administratif du Québec. Ces îlots seront donc circonscrits et l'implantation de résidences y sera permise, lesquelles n'auront en pratique aucune incidence sur la protection du territoire et des activités agricoles à long terme, puisque l'on comblera des espaces libres.
- [65] Aussi, l'entente intervenue fait en sorte que l'agriculture ne sera pas brimée en périphérie de ces îlots.
- [66] En définitive, après avoir :
- établi la recevabilité de la demande au sens de la Loi;
 - adopté une démarche permettant une bonne compréhension de la demande, de ses caractéristiques et de ses enjeux;
 - fait le nécessaire pour acquérir une connaissance approfondie du territoire de la MRC et de chacun des secteurs visés;
 - pris connaissance de nombreuses décisions rendues pour la construction de résidences sur ce territoire depuis l'avènement de la Loi;
 - rencontré les représentants de la MRC, des municipalités et les fédérations de l'UPA;
 - considéré les dispositions pertinentes de la Loi et les critères qui y sont applicables;
- [67] la Commission conclut que la présente orientation permettrait de mieux protéger le territoire et les activités agricoles dans la MRC Arthabaska, à long terme. Également, elle traduit une vue d'ensemble de la zone agricole et elle s'inscrit dans une perspective de développement durable des activités agricoles, ce qui est l'essence de l'article 59 de la Loi. De plus, elle rend possible une application cohérente et crédible de la Loi.

- [68] Cette décision aura pour conséquence d'ouvrir la possibilité d'implanter un certain nombre de résidences que l'on ne peut évaluer d'une manière absolue. Ce nombre de résidences potentielles a été estimé à 840 et ces résidences n'auraient aucune incidence négative sur la protection du territoire et des activités agricoles. Elles valorisent plutôt une certaine forme d'occupation du territoire réaliste pour ces secteurs et tenant compte du potentiel et des caractéristiques du milieu.
- [69] Après que la décision aura pris effet dans cette MRC, le citoyen n'aura plus à soumettre de demande à la Commission pour l'implantation d'une résidence dans les secteurs couverts, sachant maintenant dans quels cas et à quelles conditions ce type d'usage est permis.

PAR CES MOTIFS, LA COMMISSION

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Chesterville, Ham-Nord, Sainte-Hélène-de-Chester, Saint-Norbert-d'Arthabaska et Tingwick, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante de 4 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 20 juin 2007, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière de type 1, identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Chesterville, Notre-Dame-de-Ham, Saint-Rémi-de-Tingwick et Tingwick, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante de 10 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 20 juin 2007, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière de type 2, identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Chesterville, Ham-Nord, Notre-Dame-de-Ham, Sainte-Hélène-de-Chester, Saint-Norbert-d'Arthabaska, Saint-Rémi-de-Tingwick, Saints-Martyrs-Canadiens, et Tingwick, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000 mètres carrés, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante de 20 hectares et plus, tel que publié au registre foncier depuis le 20 juin 2007, située à l'intérieur de l'affectation agroforestière de type 3, identifiée sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Chesterville, Ham-Nord, Notre-Dame-de-Ham, Sainte-Hélène-de-Chester, Saint-Norbert-d'Arthabaska, Saint-Rémi-de-Tingwick, Saints-Martyrs-Canadiens, et Tingwick, l'utilisation à des fins résidentielles d'une superficie de 3 000, ou 4 000 mètres carrés en bordure d'un plan d'eau, pour y construire une seule résidence, sur une unité foncière vacante correspondant à la superficie minimale requise par le type d'affectation agroforestière, remembrée de telle sorte à atteindre cette superficie minimale par l'addition des superficies de deux ou plusieurs unités foncières vacantes dans l'affectation agroforestière, tel que publié au registre foncier depuis le 20 juin 2007 identifié sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Chesterville, Ham-Nord, Kingsey Falls, Maddington, Notre-Dame-de-Ham, Saint-Albert, Saint-Christophe-d'Arthabaska, Sainte-Anne-du-Sault, Sainte-Clotilde-de-Horton, Sainte-Hélène-de-Chester, Sainte-Séraphine, Saint-Louis-de-Blanford, Saint-Norbert-d'Arthabaska, Saint-Rémi-de-Tingwick, Saint-Rosaire, Saint-Samuel, Saints-Martyrs-Canadiens, Saint-Valère, Tingwick, Victoriaville et Warwick, le lotissement, l'aliénation et l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles, des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » de type 1 (avec morcellement), identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission;

AUTORISE, aux conditions ci-après énoncées, sur le territoire des municipalités de Sainte-Clotilde-de-Horton, Sainte-Hélène-de-Chester, Saint-Louis-de-Blanford, Saint-Rosaire, Saint-Valère, Tingwick et Warwick, l'utilisation à des fins autres que l'agriculture, soit à des fins résidentielles pour la construction d'une nouvelle résidence par unité foncière en date de la résolution de la MRC (le 20 juin 2007), des lots situés à l'intérieur des « îlots déstructurés » de type 2 (sans morcellement) identifiés sur le support cartographique déposé au greffe de la Commission.

Toutefois, les autorisations sont assujetties aux conditions suivantes :

1. Les règlements municipaux devront être modifiés de façon à ce qu'aucun permis de construction résidentielle (article 32) ne puisse être délivré en zone agricole, sauf :
 - 1.1. dans les cas et aux conditions prévues à la présente décision;
 - 1.2. pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la construction ou la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31.1, 40 et 105 de la Loi;
 - 1.3. pour donner suite à un avis de conformité valide émis par la Commission permettant la reconstruction d'une résidence érigée en vertu des articles 31, 101 et 103 de la Loi;
 - 1.4. pour donner suite à une autorisation de la Commission ou du TAQ à la suite d'une demande produite à la Commission avant la date de la présente décision;

1.5. pour donner suite aux deux seuls types de demande d'implantation d'une résidence toujours recevables à la Commission, à savoir :

1.5.1. pour déplacer, sur la même unité foncière, une résidence autorisée par la Commission ou bénéficiant des droits acquis des articles 101, 103 et 105 ou du droit de l'article 31 de la Loi, mais à l'extérieur de la superficie bénéficiant de ces droits;

1.5.2. pour permettre la conversion à des fins résidentielles d'une parcelle de terrain bénéficiant de droits acquis commerciaux, institutionnels et industriels en vertu des articles 101 et 103 de la Loi.

2. Les distances séparatrices relatives aux odeurs

Pour les îlots déstructurés (volet 1)

La reconnaissance d'un îlot déstructuré en vertu de la présente demande n'ajoutera pas de nouvelles contraintes pour la pratique de l'agriculture sur les lots avoisinants par rapport à une résidence existante et située à l'intérieur de l'îlot.

Pour les résidences dans les secteurs (volet 2)

L'implantation d'une nouvelle résidence en vertu du volet « secteurs » sera assujettie à des « distances séparatrices », dans le but d'éviter les situations futures pouvant affecter le développement de l'agriculture, soit le respect du principe de réciprocité.

Ainsi, en date de l'émission d'un permis de construction (article 32 de la Loi), l'implantation d'une résidence en vertu du volet 2 « *sur des lots d'une superficie suffisante pour ne pas déstructurer la zone agricole* » doit respecter une distance séparatrice réciproque vis-à-vis l'établissement de production animale le plus rapproché, ou celui faisant office de point de référence, en basant les calculs pour 225 unités animales minimales ou pour le nombre du certificat d'autorisation de l'établissement de production animale en question, si supérieur, le tout selon le tableau suivant :

Type de production	Unités animales	Distance minimale requise (m)
Bovine	jusqu'à 225	150
Bovine (engraissement)	jusqu'à 400	182
Laitière	jusqu'à 225	132
Porcine (maternité)	jusqu'à 225	236
Porcine (engraissement)	jusqu'à 599	322
Porcine (maternité et engraissement)	jusqu'à 330	267
Poulet	jusqu'à 225	236
Autres productions	Distances prévues par les orientations du gouvernement pour 225 unités animales	150

À la suite de l'implantation d'une nouvelle résidence, un établissement d'élevage existant pourra être agrandi ou le type d'élevage modifié, de même que le nombre d'unités animales pourra être augmenté, sans contrainte additionnelle pour l'établissement d'élevage jusqu'à 599 unités animales.

3. Les marges (volet 2)

Marge de recul

La marge de recul latérale à respecter entre la résidence autorisée et une ligne de propriété non résidentielle est de 30 mètres. Par ailleurs, il est convenu qu'une distance de 75 mètres de marge de recul sera respectée par rapport à un champ en culture sur une propriété voisine ou de la partie de ce champ à l'extérieur de l'aire déjà grevée pour l'épandage de fumiers par un puits, une résidence existante, un cours d'eau, etc.

Cette dernière distance sera réajustée en concordance avec les normes à respecter par les agriculteurs pour l'épandage des fumiers à proximité des résidences, tel que prévu dans les orientations du gouvernement en matière d'aménagement relativement à la protection du territoire et des activités agricoles.

Amas au champ

L'implantation d'un puits visant à desservir une nouvelle résidence construite en vertu du volet « secteurs » sera interdite à moins de 300 mètres d'un champ cultivé au sens du Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).

La distance de 300 mètres ne s'applique qu'à la partie du champ qui n'est pas grevée par un puits existant au moment de la demande d'implantation ou par d'autres contraintes prévues au Règlement sur les exploitations agricoles (Q-2, r.11.1) et au Règlement sur le captage des eaux souterraines (Q-2, r.1.3).

4. Le bilan des constructions

Lorsque la décision aura pris effet, la MRC devra produire un rapport annuel (année calendrier) à la Commission, à la Fédération de l'UPA-Estrie et à la Fédération de l'UPA Centre-du-Québec comprenant le nombre de résidences construites en zone agricole et les informations pertinentes relatives au suivi de l'entente, tels les numéros de lot, le cadastre, la superficie de l'unité foncière et la municipalité.

5. La prise d'effet

Dans un délai maximal de deux (2) ans de la décision, les outils d'aménagement (schéma et/ou réglementation municipale, selon le cas) devront traduire les conditions prévues par la présente décision pour les résidences prévues par le volet 2 de l'article 59 (en lien avec des superficies suffisantes pour ne pas déstructurer la zone agricole).

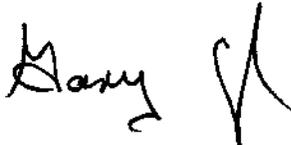
La MRC pourra adopter un Règlement de contrôle intérimaire (RCI) qui permettra de préserver les acquis de la décision dans l'attente des règlements municipaux de concordance et l'autorisation prendra effet en ce qui concerne les îlots déstructurés (volet 1 de l'article 59) dès que ce règlement de contrôle intérimaire aura pris effet.

À défaut, cette partie de l'autorisation prendra effet au même moment que le volet 2, soit lorsque le schéma d'aménagement sera modifié et traduit dans la réglementation locale.

6. L'attestation

À la réception, par la Commission, de la part de l'officier habilité de la MRC d'une confirmation à l'effet que les conditions dont l'autorisation est assujettie sont respectées, la Direction des affaires juridiques de la Commission attestera de la prise d'effet de la décision, quant au volet concerné.

Le non-respect de ces conditions exposera la MRC ou les municipalités aux recours prévus à l'article 14 de la Loi.



Gary Coupland, commissaire
Président de la formation



Réjean St-Pierre, vice-président



Guy Lebeau, commissaire

/vp